Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern von Spiekeroog

– Gestaltungssatzung I –

Bei diesem Schriftstück handelt es sich um eine Lesefassung der Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern von Spiekeroog – Gestaltungssatzung I. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der ursprünglichen Satzung, der 1. und der 2. Änderungssatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Ortskern der Gemeinde Spiekeroog, dessen Abgrenzung sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan ergibt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Trifft ein Bebauungsplan im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung Festsetzungen zur Gestaltung, findet diese Satzung unbeschadet des Lageplans keine Anwendung.

§ 2 Dächer der Hauptgebäude

(1) Alle Dächer, mit Ausnahme von Dächern der Dachausbauten (siehe (4)) und Verandendächern (diese sind geregelt in § 5), sind als gleichgeneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Für sämtliche Gebäude ist eine Dachneigung von weniger als 35° und mehr als 50° zur Waagerechten nicht zulässig. Der Krüppelwalm darf höchstens 30 % der Höhe zwischen der Waagerechten zwischen den Schnittpunkten der Traufenwand-Außenhaut mit der äußeren Dachhaut und dem First betragen. Jedes einzelne Gebäude ist mit nicht dauerhaft glänzenden Pfannen einer Sorte einzudecken in den Farben der Farbtöne rot bis rotbraun im Sinne von § 12 der Satzung.

(2) Dachfenster sind insgesamt auf 1/3 der Breite der Dachfläche zulässig, wobei eine Breite von über 90 cm Glasfläche je Dachfenster nicht überschritten werden darf. Die Länge und Brüstungshöhe der Dachfenster auf einer Gebäudedachseite pro Geschoss müssen identisch sein. Dachfenster, die als erforderliche Notausstiege dienen, dürfen eine Breite von max. 1,20 m und eine Höhe von max. 1,60 m aufweisen.

(3) Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) sind zulässig. Der Dachrandabstand zu den Dachaufbauten darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Der Dachrandabstand wird bei Gebäuden mit Giebeln von der äußersten Schnittlinie der Giebelwände und Dachhaut bis zum Dachaustritt gemessen. Bei Krüppelwalmdächern gilt das Maß vom oberen Dachaustritt der Gaubenwand bis zum Walmgrad des Hauptdaches (waagerecht gemessen). Eine Ausnahme gilt für Dachaustritte und bodentiefe Elemente. Straßenseitige Dachaustritte und bodentiefe Elemente sind nicht zulässig.

(4) Dachgauben sind als Giebelgaube, Walmgaube und als gerade Schleppgaube zulässig. Die Seitenwände der Schleppgaube sind senkrecht auszuführen. Giebel- und Walmgauben sind mit einer Dachneigung zwischen 35°-50°, Schleppgauben mit einer Dachneigung zwischen 20°-30° zulässig. Die Gaubenhöhe ist das Maß der Senkrechten vom Dachaustritt der Gaube bis zur Gaubentraufe bzw. bis zum First der Gaube. Die Seitenleibungen sind gleichbreit zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf insgesamt höchstens 3/4 einer Dachlänge, gemessen von Außenkante zu Außenkante bzw. von Außenkante zu Innenkante bei winkelig zueinanderstehenden Dachflächen, betragen. Maßgebend ist dabei die zugehörige Trauflänge.

(5) Die Gesamtlänge der Gauben wird inklusive Dachüberstand gemessen. Die Einzellänge der Dachgauben darf 5,00 m nicht überschreiten. Die Gauben haben zur Giebelwand und zueinander min. 1,00 m Abstand einzuhalten. Der Abstand ist zwischen den aufgehenden Gaubenwänden zu messen. Gauben in zweiter Reihe übereinander sind unzulässig. Bei winklig zueinanderstehenden Satteldächern ist der 1,00 m Mindestabstand der Gauben von der Verlängerungslinie der jeweils anderen Traufwand zu messen. Die Dachgauben müssen vom First und von der Traufe zwei volle Dachziegelreihen Abstand aufweisen, als Richtmaß gilt 0,70 m Abstand. Die Höhe der Fenster der Dachgauben muss mindestens 80 % der Dachgaube aufweisen.

(6) Die Einzellänge der Dacherker darf 2,80 m nicht überschreiten. Erker müssen einen Abstand von min. 2,50 m zur Giebelwand und zueinander aufweisen. Die max. Traufhöhe der Dacherker darf 6,50 m nicht überschreiten. Die max. Firsthöhe der Dacherker muss mindestens 0,50 m niedriger liegen als die Firsthöhe des Gebäudes. Die Dachneigung des Dacherkers muss der Dachneigung des Gebäudedaches entsprechen. Bei Dacherkern darf die Fensterbreite 50 % der Gesamtbreite des Erkers nicht überschreiten.

(7) Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind nicht zulässig.

(8) Windfedern sind grundsätzlich anzubringen, Farben weiß oder grün gemäß § 12 der Satzung.

(9) Aus der Dachfläche ragende Bauteile wie z.B. Entlüftungsrohre sind im Farbton der Dacheindeckung und Schornsteine sind im Farbton der Außenwände zu halten.

(10) An traufständigen Häusern darf der Abstand der Traufe zur Traufwand nicht weniger als 0,25 m und nicht mehr als 0,70 m betragen.

(11) Giebelwände sind bündig (ohne Versatz) auszuführen. Der Dachüberstand an der Giebelwandseite darf maximal 0,35 m betragen.

§ 3 Fassaden

(1) Die straßen- und platzseitigen Giebelwände eines Gebäudes dürfen nicht breiter als 10,00 m sein.

(2) Die straßen- und platzseitigen Traufenfassaden eines Gebäudes dürfen ohne Untergliederung eine Länge von 16,00 m nicht überschreiten. Gebäude mit längeren Fassaden müssen in Abschnitte, die mindestens 3,50 m breit sind, gegliedert werden. Die Gliederung ist durch einen Mauerversatz von mindestens 0,30 m vorzunehmen. Dies gilt auch für Gebäude, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken.

(3) Arkaden und Kragdächer sind nicht zulässig.

§ 4 Fenster und Türöffnungen

(1) In jedem Vollgeschoss muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite bzw. der Fassadenabschnitte, die der Straße zugewandt sind, als Fenster bzw. Tür ausgebildet sein. Die max. Breite je Fassadenöffnungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Die trennenden Flächen sind in Mauerwerk entsprechend der Außenwand in einer Mindestbreite von 0,50 m herzustellen. Fensterbänder sind unzulässig.

(2) Das einzelne Fenster, mit Ausnahme von Schaufenstern, muss bei einer Glasfläche von über 0,6 qm eine Zweiteilung durch Sprossen, bei über 1,0 qm mindestens eine Dreiteilung aufweisen; eine Glasfläche dieser Fenster darf eine Größe von 0,4 qm nicht überschreiten. Vorhandene Fenster mit klassischer Aufteilung und oberen Rundbögen sind in der vorhandenen Form zu erhalten und in Glas auszuführen.

(3) Die Fenster müssen von der Gebäudekante mindestens einen Abstand von 1,00 m aufweisen.

(4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss von gewerblichen Nutzungen zulässig. Senkrechte Teilungen von Schaufenstern und Türen müssen mindestens alle 2,00 m erfolgen. Die trennenden Pfeiler oder Wandflächen müssen bündig mit der übrigen Fassade und mindestens 24 cm breit sein.

(5) Außentüren an Hauptgebäuden müssen aus Holz gefertigt sein. Sie müssen weiß oder/und grün gemäß § 12 der Satzung gestrichen werden.

(6) Als Material für die Fenster sind nur Holz mit Farbanstrich in weiß und/oder dunkelgrün gemäß § 12 der Satzung sowie Kunststoff mit gleicher Profilierung und Farbe wie Holzkonstruktionen zulässig.

(7) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Falttore sind nicht zulässig.

(8) Fenster mit einer Fensterglasfläche größer als 0,4 qm sind mit min. 25 mm und max. 80 mm breiten beidseitig aufliegenden Sprossen zu unterteilen.

(9) Eine Verglasung von Fenstern mit gewölbten Scheiben ist unzulässig.

§ 5 Veranden

(1) Veranden im Sinne dieser Satzung sind unselbständige, konstruktiv mit einem (Haupt)Gebäude verbundene, erdgeschossige Bauteile, die als Vorbau vor die Gebäudeumfassungswand und die Überdachung vorspringen.

(2) Offene Veranden sind Veranden, die nicht dauerhaft beheizbar sind, eine umlaufende Brüstung besitzen und nicht zu allen Seiten Fenster oder Türen haben. Geschlossene Veranden sind Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 8 der Niedersächsischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzungsänderung geltenden Fassung.

(3) Als Fassadenmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, gemäß den Regelungen der §§ 6 und 12 dieser Satzung ausgeführt, und weiterhin Holzpfosten sowie Holzfenster zulässig. Das Fensterband umläuft bei geschlossenen Veranden die Außenwände, mit Ausnahme der Türbereiche, allseitig.

(4) Die Dachflächen der Veranden sind als Pultdach mit einer vom Hauptgebäude in Material und Farbe abweichenden Dacheindeckung auszuführen. Als Dachmaterialien und Dachfarben sind nur matte Ausführungen zulässig. Als Dachmaterialien sind besandete oder unbesandete Dichtungsbahnen, Flachdachabdichtungen und Metallstehfalzabdeckungen zulässig. Als Farben sind schwarz und anthrazit zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 10° und 15° zur Waagerechten.

(5) Die maximale Tiefe einer Veranda, gemessen im rechten Winkel zum (Haupt)Gebäude darf 4,00 m nicht überschreiten; maßgeblich ist das aufgehende Außenmauerwerk der dem (Haupt)Gebäude gegenüberliegenden Außenwand bzw. Brüstung der Veranda.

(6) Sichtmauerwerk ist nur bis zur Höhe des möglichen Fensterbandes zulässig. Das Sichtmauerwerk ist gemäß § 6 Abs. 1 im Farbton des Hauptgebäudes herzustellen.

(7) Die Höhe des Sichtmauerwerkes darf 40 % der Gesamthöhe der Veranda nicht überschreiten.

(8) Die Glasflächen des möglichen Fensterbandes dürfen 80 % der Gesamtfläche des Fensterbandes nicht unterschreiten. Trennende Pfeiler dürfen nicht breiter als 0,25 m sein. Eine Glasfläche darf eine Größe von 0,30 qm nicht überschreiten. Der untere und/oder obere Rand des Fensterbandes ist in kleine durchlaufende durch Sprossen unterteilte Glasflächen aufzuteilen, die nicht größer als 0,10 qm sein dürfen.

(9) Die Höhe des möglichen Fensterbandes oder der Öffnung zwischen Sichtmauerwerk und Dach darf maximal 1,50 m betragen.

(10) Als Material für das mögliche Fensterband ist nur Holz mit Farbanstrich in weiß und/oder dunkelgrün gemäß § 12 der Satzung zulässig.

§ 6 Materialien

(1) Alle sichtbaren Wandflächen sind mit Sichtmauerwerk unter Verwendung der dunkelroten/rotbraunen Ziegel (gem. § 12 der Satzung) nicht größer als NF-Format, liegend zu vermauern und mit weiß oder ungefärbtem Zementmörtel verfugt auszuführen. Zulässig ist eine weiße Schlämmung.

(2) Giebeldreiecke und untergeordnete Wandverschalungen (z.B. an Traufen und Gauben) können als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände senkrechte Holzverschalungen haben, die mit einem Farbanstrich in dunkelgrün gem. § 12 der Satzung herzustellen sind. Alternativ können andere Fassadenmaterialien (z.B. Faserzementverschalungen) mit einer maximalen Breite der Deckbretter von 220 mm zur Verschalung zugelassen werden, sofern diese hinsichtlich Struktur, Gliederung und Oberflächenwirkung einer senkrechten Holzverschalung entsprechen, eine matte, nicht reflektierende Oberfläche aufweisen, keine sichtbar hervortretenden Verschraubungen oder Befestigungssysteme besitzen, eine einfarbige, dauerhaft UV-beständige Farbgebung aufweisen, sowie in dunkelgrün gem. § 12 der Satzung ausgeführt werden. Materialien mit von Holz deutlich abweichender Oberflächenstruktur sind nicht zulässig.

Die Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

(3) Nebengebäude können als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände neben Sichtmauerwerk (gem § 6 (1)) Holzverschalung haben, die naturbelassen / unbehandelt sind oder mit einem Farbanstrich in dunkelgrün gem. § 12 der Satzung herzustellen sind. Alternativ können andere Fassadenmaterialien (z.B. Faserzementverschalungen) zugelassen werden, sofern diese hinsichtlich Struktur, Gliederung und Oberflächenwirkung einer Holzverschalung entsprechen, eine matte, nicht reflektierende Oberfläche aufweisen, keine sichtbar hervortretenden Verschraubungen oder Befestigungssysteme besitzen, eine einfarbige, dauerhaft UV-beständige Farbgebung aufweisen, sowie in dunkelgrün gem. § 12 der Satzung ausgeführt werden. Materialien mit von Holz deutlich abweichender Oberflächenstruktur sind nicht zulässig.

§ 7 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig; ist kein 1. Obergeschoß vorhanden, bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses.

(2) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nicht mehr als 0,25 m ausladen und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Länge der Schriftzüge eines Fassadenabschnitts, Farbbänder oder Zeichen dürfen nicht mehr als 3,00 m betragen. Zu den seitlichen Gebäudekanten und zu den Grenzen eines Fassadenabschnittes ist jeweils ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

(3) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht tiefer als 0,20 m und nicht höher als 0,60 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 0,80 m auskragen. Die Unterkante der Werbeanlage muss mindestens 2,50 m über der Erschließungsstraßenmitte liegen. Je Geschäft ist nur ein Ausleger zulässig.

(4) Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben, mit wechselndem oder beweglichem Licht sowie mit Spiegeln unterlegt sind unzulässig. Akustische oder bewegliche Werbeanlagen sind ebenso unzulässig.

(5) Das Anbringen von Plakaten und Aufklebern ist nur an Laden- und Schaufenstern zulässig. Die Fläche der angebrachten Plakate darf insgesamt 1/5 der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreiten. Farbanstriche auf Glasflächen der Laden- und Schaufenster sind unzulässig.

(6) Warenautomaten sind an Einfriedungen oder in Vorgärten unzulässig. Warenautomaten dürfen nicht vor die Gebäudeaußenwand hervortreten. Je Geschäft ist nur ein Warenautomat am Gebäude zulässig.

§ 8 Markisen und Rollläden

(1) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare, starre Markisen sind unzulässig.

(2) Einziehbare Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen eine textil- oder textilstrukturähnliche, nicht glänzende Oberfläche aufweisen. Sie dürfen nicht mehr als 1,20 m auskragen und dürfen eine Länge von 3,50 m nicht überschreiten. Markisen müssen eine Mindesthöhe von 2,30 m über Erschließungsstraßenmitte, von der Fassadenmitte aus gemessen, einhalten.

(3) Außenrollläden sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen

(1) Als Einfriedung sind zulässig: Holzzäune in senkrechter offener Ausführung, Holzzäune in waagerechter offener Ausführung und lebende Hecken (z.B. Dünenrosen, Hainbuche, Liguster).

(2) Die Zäune sind dunkelgrün und/oder weiß gemäß § 12 der Satzung zu streichen.

(3) Die Zäune sind straßen- und platzseitig bis zu einer max. Höhe von 1,40 m zulässig.

§ 10 Nebengebäude

(1) Die Ansichtsflächen von Nebengebäuden sind nur in Materialien und Farben gem. § 6 dieser Satzung zulässig.

(2) Die Dachflächen von Nebengebäuden können mit Ziegeln in den Farbtönen „rot bis rotbraun“ gemäß § 12 der Satzung eingedeckt werden. Des Weiteren sind als Dachmaterialien besandete oder unbesandete Dichtungsbahnen, Flachdachabdichtungen und Metallstehfalzabdeckungen zulässig. Als Farben für besandete oder unbesandete Dichtungsbahnen, Flachdachabdichtungen und Metallstehfalzabdeckungen sind schwarz und anthrazit zulässig. Dachmaterialien und Dachfarben sind nur in matten Ausführungen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

§ 11 Sonstige bauliche Anlagen

(1) Von der Verkehrsfläche einsehbare oberirdische, ortsfeste Behälter für verflüssigte oder unverflüssigte Gase und luftgetragene Schwimmbadüberdachungen sind nicht zulässig.

(2) Freistehende Treppen an Gebäuden, ausgenommen Feuerleitern, mit mehr als 6 Auftritten sind nicht zulässig.

(3) Freistehende Masten und Antennen, ausgenommen Fahnenmasten, sind nicht zulässig.

(4) Für jedes Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

§ 12 Farbe

(1) Für die in den §§ 2 und 6 festgesetzten Farbtöne „rot bis rotbraun“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 8 40 HR halten:

2002 blutorange
3000 feuerrot
3002 kaminrot
3003 rubinrot
3011 braunrot
3013 tomatenrot

(2) Für den in den §§ 2, 4, 5, 6, und 9 festgesetzten Farbton „grün“ oder „dunkelgrün“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 8 40 HR halten:

6001 smaragdgrün
6002 laubgrün
6005 moosgrün
6016 türkisgrün
6028 kiefergrün
6029 minzgrün

(3) Für den in den §§ 2, 4, 5, 6, und 9 festgesetzten Farbton „weiß“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 8 40 HR halten:

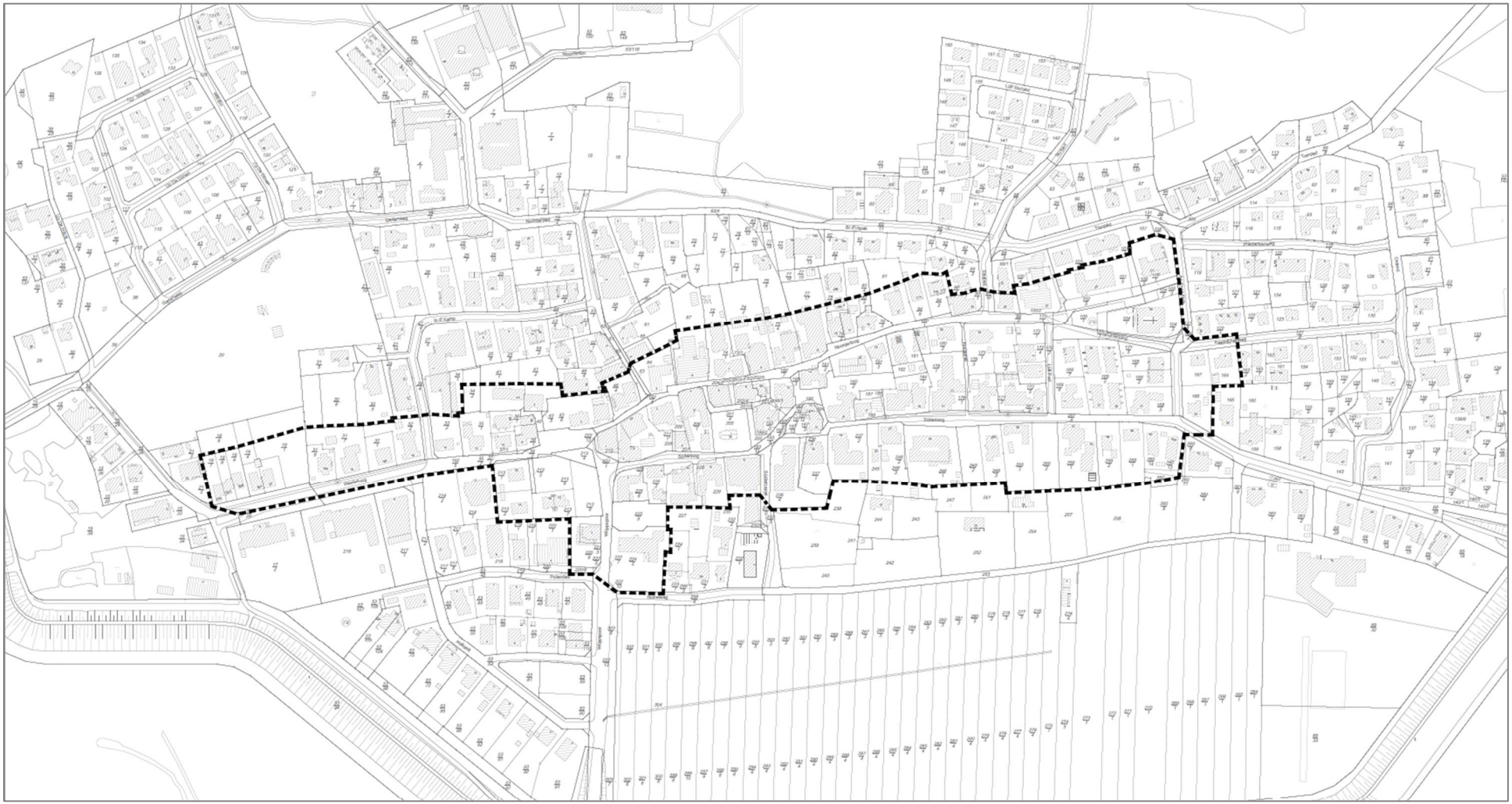
1013 perlweiß

9001 cremeweiß
9002 grauweiß
9010 reinweiß

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzungsänderung geltenden Fassung, wer den Vorschriften der §§ 2 bis 12 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

Geltungsbereich



Anmerkung: Für die Lesefassung wurde der Geltungsbereich zur besseren Darstellung neu gezeichnet (Abbildung unmaßstäblich)