

GESTALTUNGSSATZUNG

Ortskern, Lühedeich, Bürgerei, Obstmarschenweg und Hutfleth
vom 20.06.2013

PRÄAMBEL

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbilds, das von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, hat der Rat der Gemeinde Steinkirchen am 20.07.2013 aufgrund der §§ 80 Abs. 3 und 84 Abs. 3 und 4 der Nds. Bauordnung (NBauO) folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (Gestaltungssatzung Ortskern, Lühedeich, Bürgerei, Obstmarschenweg und Hutfleth) als Satzung beschlossen und gleichzeitig die „Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Steinkirchen zur Erhaltung und Gestaltung der Ortsmitte (Gestaltungssatzung)" vom 07.03.1983 aufgehoben.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die im anliegenden Plan umrandeten Gebiete. Der Plan im Maßstab 1:5.000 ist Bestandteil dieser Satzung und liegt als Anlage bei. Er liegt beim Bauamt der Samtgemeinde Lühe während der Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

§ 2 Allgemeines

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Material und Farbe den Charakter, die Eigenart und die örtliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung sowie das Straßen- und Ortsgefüge nicht beeinträchtigen, sondern sich harmonisch einfügen.

Der Charakter des bisher wenig überformten Deichhufendorfs mit geschlossener Bebauung im Ortskern und die damit verbundene städtebauliche Gestalt sollen erhalten bleiben.

(2) Wiedererrichtungen, Reparaturen, Umbauten und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand vorgenommen werden.

(3) Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung können auf Antrag erteilt werden, wenn die allgemeinen Ziele dieser Satzung auch durch eine andere Gestaltung erreicht werden.

(4) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und des Niedersächsischen Deichgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.

(5) Die örtlichen Bauvorschriften von Bebauungsplänen und der Innenbereichssatzung Hutfleth im Geltungsbereich dieser Satzung werden durch die Regelungen dieser Satzung

ersetzt. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Einzelhandel nördlich der Kirche“ gilt diese Satzung nur ergänzend zu den dort getroffenen Regelungen.

(6) Der Begriff „Straße“ bezeichnet jeweils die dem Grundstück zugehörige der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche.

(7) Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 90 Abs. 5 NBauO).

§ 3 Stellung der Gebäude

(1) Gebäude sind giebelständig zur Straße mit dem First parallel zu den Beetgräben zu errichten. Im Bereich Ortskern und Lühedeich sowie in den Straßen Gartenstraße, Carl-Holst-Straße, Ahornweg und Schützenstraße (s. Karte) sind auch traufständige Gebäude zulässig.

(2) Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie mittig am Gebäude angeordnet und nicht breiter als ein Drittel der Gebäudebreite sind.

(3) Anbauten und Nebengebäude haben sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterzuordnen. Wintergärten sind im Bereich Ortskern und Lühedeich unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.

§ 4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

(1) Glänzende Materialien sind unzulässig (z. B. glasierte Dachziegel und glasierte Klinker, dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Bei engobierten Oberflächen ist nachzuweisen, dass sie nicht glänzen.

(2) Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

(3) Anbauten und Nebengebäude haben sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterzuordnen. Wintergärten sind im Bereich Ortskern und Lühedeich unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.

§ 5 Dachform, Dachdeckung, Dachdeckungsmaterialien

(1) Die Dachlandschaft ist in ihrer Einheitlichkeit im Bezug auf die Hauptfirstrichtung, Dachformen, Material und Farbigkeit zu erhalten. Dächer und ihre Aufbauten sind in Form, Firstrichtung, Neigung und Baustoff entsprechend dem prägenden Ortsbild zu gestalten. Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten.

(2) Dächer von Hauptgebäuden sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 40° - 60° herzustellen. Für Hallen reicht eine Mindestdachneigung von 10° aus.

(3) Als Dachformen sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Krüppelwalmdächern muss die Firstlänge mindestens 2/3 der Gebäudelänge betragen. Flachdächer und Pultdächer sind nur zulässig über Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche vom 20 m². Für Hallen sind auch seitliche Überdachungen zulässig, wenn die seitlichen Überdachungen in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden.

(5) Dächer sind in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit, Grau, als Gründach oder weiche Dacheindeckung (Reetdach) zulässig. Bei einer Dachneigung von mehr als 22° ist die

Dachdeckung als Pfannendeckung oder als weiche Dacheindeckung (Reetdach) auszuführen.

Für Hallen sind auch Dachdeckungen zulässig, die lediglich Pfannendeckungen nachahmen (strukturierte Bleche).

(6) Für sonstige Nebengebäude - mit Ausnahme von Garagen und Carports - gelten die Vorschriften für Hauptgebäude, wenn sie näher als 30 m an der Straße und von ihr aus sichtbar sind.

§ 6 Dachaufbauten

(1) Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind.

(2) Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben, Dachflächenfenstern, technische Aufbauten), die von der Straße aus sichtbar sind, darf insgesamt höchstens ein Drittel der Firstlänge betragen. Der Mindestabstand untereinander und zu Traufe und First beträgt mindestens 1,20 m, der Abstand zum Ortgang mindestens 3,00 m.

(3) In den Bereichen Ortskern und Lühedeich sind Solaranlagen (sowohl auf dem Dach als auch freistehend) unzulässig. In den übrigen Bereichen sind sie auf dem Dach zulässig, soweit sie in der Neigung der Dachebene montiert werden. Die in Abs. 2 genannten Mindestabstände zu Traufe, First und Ortgang müssen nicht eingehalten werden.

(4) Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp- oder Fledermausgauben auszuführen. Die Traufhöhe von Gauben beträgt höchstens 1,70 m. Dachgauben sind nur in einer Geschossebene zulässig.

§ 7 Gliederung von Fassaden und Öffnungen

(1) Fenster und Eingangsöffnungen sollen in Größe, Maß, Verhältnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie der umgebenden Bebauung angepasst sein.

(2) Mehrere bestehende Gebäude dürfen gestalterisch nur dann zu einem Gesamtbaukörper zusammengezogen werden, wenn durch eine gestalterische Gliederung der Eindruck von Einzelgebäuden erhalten bleibt.

(3) Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein. Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein.

(4) Die Straßenfassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, sind als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil auszuführen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 30 % betragen. Zwischen Fenstern, Türen und an den Gebäudeecken sind mindestens 50 cm Wandfläche vorzusehen. Bei Fachwerkbauten ist zwischen einzelnen Fenstern und Türen eine Ständerbreite ausreichend.

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sind in ihren gestalterischen Elementen aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln.

§ 8 Material und Farbe der Fassade

(1) Die Außenwandflächen von Gebäuden - mit Ausnahme von Hallenbauten - sind auszuführen als:

- Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun,

- Fachwerk in den Farben Weiß bis Hellgrau,
- Holzverkleidungen (zulässig bis zu einem Anteil von maximal 50 % je Fassade) in den Farben Rot bis Rotbraun, Grün, Weiß oder Holz-Natur.

(2) Die Fassaden von Hallenbauten sind zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Farben auch in Rot, Rotbraun, Braun, Grün, Grün-Blau und Holz-Natur zulässig.

Bei profilierten Wandverkleidungen ist die Profilrichtung senkrecht anzubringen.

(3) Außenanstriche bei vorhandenen Putzbauten sind nur zulässig in den Farben Grünbeige, Beige, Sandgelb, Goldgelb, Braunbeige, Perlweiß, Elfenbein, Hellelfenbein, Cremeweiß, Grauweiß, Papyrusweiß. Die Anstriche sind hell auszuführen.

(4) Bestehendes Fachwerk ist zu erhalten bzw. darf nur durch Fachwerk ersetzt werden, soweit es straßenseitig einsehbar ist.

(5) Dachrinnen und Fallrohre sind nur zulässig in den Farben Grün, Weiß, Dunkelbraun und Grau.

(6) Leuchtende und reflektierende Farben sowie Glasbausteine sind unzulässig.

§ 9 Fenster und Türen

(1) Türen und Fenster - ausgenommen Schaufenster - sind stehend rechteckig auszuführen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1 m² nicht überschreitet.

(2) Im Bereich Ortskern und Lühedeich sind Glasflächen - ausgenommen Schaufenster -, die breiter als 1 m sind, mindestens einmal durch ein senkrechtes konstruktives Element (Sprosse oder Pfosten) zu gliedern. Sind sie höher als 1,50 m, sind sie mindestens einmal durch ein horizontales konstruktives Element (Sprosse oder Kämpfer) zu gliedern. Bei Fachwerkbauten dürfen die Fenster (ausgenommen Schaufenster) nicht breiter als das Gefach sein.

(3) Schaufenster, die größer als größer als 6 m² sind, sind durch mindestens ein senkrechtes konstruktives Element wie Pfosten, Pfeiler oder Sprossen zu untergliedern. Die farbliche Gestaltung von Schaufenstern ist den übrigen Fenstern des Gebäudes anzupassen.

(4) Fenstersprossen, die nur im Scheibenzwischenraum liegen, sind unzulässig.

(5) Türen, Tore und Fensterrahmen sind im Ortskern nur in den Farben Weiß und Grün zulässig, im übrigen Geltungsbereich sind die Farben Weiß, Grün, Grau, Braun oder Holz-Natur zulässig.

(6) Haustüren, Tore und Fenster, die für das durch diese Satzung geschützte Ortsbild eigentümlich sind, sind zu erhalten bzw. bei Erneuerung entsprechend dem vorhandenen Vorbild zu gestalten.

(7) Farbige Verglasungen sind unzulässig. Einzelne farbige Verglasungen sind auf Antrag zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung einpassen.

§ 10 Zusätzliche Bauteile

(1) Balkone und feststehende Markisen sind unzulässig, wenn sie von der Straße aus sichtbar sind. Balkone vor Fassaden können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich in die Gliederung der Fassade einfügen.

(2) Vor die Fassade vortretende Windfänge, Balkonbrüstungen, Terrassen- und Treppengeländer müssen sich in Ausführung und Farbe in die Fassadengestaltung einpassen.

(3) Rollladenkästen dürfen von der Straße aus nicht sichtbar sein. Sie können ausnahmsweise auf Antrag zugelassen werden, wenn sie in die Fassade als gestalterisches Element eingepasst sind oder die notwendigen baulichen Eingriffe in die Fassade einen unzumutbaren Aufwand erfordern.

§ 11 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten müssen sich im Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des jeweiligen Straßenzuges und dem Gebäude, an dem sie angebracht sind, anpassen.

(2) Werbeanlagen am Gebäude sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Einheitlichkeit der Fassade nicht beeinträchtigen und insbesondere wesentliche Architekturteile nicht überdecken.

(3) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1 m aus der Fassadenflucht hervorragen und nicht höher als 1,20 m sein. Größere Maße können als Ausnahme gestattet werden, wenn die Ausleger handwerklich gestaltet sind.

(4) Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht größer als 2 m² und - mit Ausnahme von Fahnen - die Traufe bzw. Attika nicht überragen. Ausnahmen können zugelassen werden, für Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Maße in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe) und wenn das Ortsbild dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(5) Beschriftungen sollen waagrecht erfolgen, die Schrifthöhe darf 70 cm nicht überschreiten. Senkrechte Werbeanlagen dürfen in der Höhe das Doppelte der Breite nicht überschreiten.

(6) Im Bereich Ortskern und Lühedeich sind Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen unzulässig. Zulässig sind jedoch selbstleuchtende Einzelbuchstaben.

(7) Leuchtwerbung mit sich bewegendem, veränderlichem oder ultraviolettem Licht ist unzulässig.

§ 12 Freiflächen

(1) Vorhandene Beetgräben sind im Bereich von der Straße bis zum Ende der rückwärtigen Bebauung zu erhalten. Gräben entlang der Straße sind zu erhalten.

(2) Einfriedungen zur Straße hin und seitlich bis zu einer Entfernung von 30 m von der Straße sind nur als Zäune in den Farben Weiß, Grün, Braun oder Holz-Natur zulässig und so zu gestalten, dass eine senkrechte Struktur vorherrscht. Mauerwerkspfeiler sind zulässig. Im Bereich Ortskern und Lühedeich Deichen sind für Zäune nur die Farben Weiß und Grün zulässig.

Ausgeschlossen als Einfriedungen sind:

- Wälle und Mauern aus Pflanzsteinen,
- geschlossene Holzzäune,
- Holzzäune mit überwiegend kreuzweiser Gliederung (z. B. Jägerzäune),
- Nadelgehölze.

Empfohlen werden Einfriedungen mit Hecken oder Sträuchern der Pflanzliste des Absatzes 4.

(3) Einfriedungen zur Straße dürfen im Bereich Ortskern und Lühedeich eine Höhe von 1,00 m in den übrigen Bereichen 1,40 m nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für gewerblich genutzte Grundstücke.

(4) Stützmauern sind in Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen.

(4) Für Anpflanzungen werden folgende Pflanzen empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn),
Acer platanoides (Spitzahorn),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Alnus glutinosa (Schwarzerle),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Fagus sylvatica (Rotbuche),
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche),
Populus tremula (Zitterpappel),
Prunus padus (Traubenkirsche),
Quercus robur (Stieleiche),
Salix spec. (Weidenarten),
Ulmus campestre (Feldulme)
Ulmus laevis (Flatterulme),
sowie alle Arten von hochstämmigen Obstbäumen und blühenden Zierobstbäumen (Zierkirsche, Zierpflaume, Blutpflaume, Walnuss).

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Corylus avellana (Haselnuss),
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen),
Prunus spinosa (Schlehe),
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn),
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere),
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Heckenpflanzen:

Ligustrum vulgare (Liguster)
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Taxus baccata (Eibe)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)

Sonstige Bepflanzungen:

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe),
Hedera helix (Efeu),
Vinca minor (Immergrün).

Steinkirchen, den

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)