Gestaltungssatzung
für den Bereich der sog. „Weißen Siedlung“ in Heiligenhafen

Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung der sog. „Weißen Siedlung“, die städtebaulich von prägender Bedeutung für das Gebiet ist und eine schützenswerte charakteristische Besonderheit für den Bereich darstellt, wird aufgrund des § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H., S. 321) in der zur Zeit geltenden Fassung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 16.12.1999 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Bereich der sog. „Weißen Siedlung“.

(2) Der Geltungsbereich ist in einer Beikarte, die Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist, dargestellt (Anlage).

(3) Im Geltungsbereich liegen Hartmann-Straße (teilweise), Dazendorfer Weg (teilweise), Am Sackenkamp (teilweise), Am Vogelberg, Jägerstraße (teilweise), Lütjenburger Weg (teilweise).

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt außer für die gemäß § 70 LBO genehmigungspflichtigen Vorhaben auch für die gemäß § 69 LBO von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben.

§ 3
Baufluchten und Baukörper

(1) Die vorhandene straßenseitige Bauflucht darf bei Anbauten nicht überschritten werden. Der Baukörper muss in der gesamten Tiefe erweitert werden.

(2) Anbauten, die im rechten Winkel zur Längsrichtung des Hauptbaukörpers errichtet werden, sind mindestens 50 cm einzurücken.

(3) Die Grundfläche eines Anbaus der im rechten Winkel zur Längsachse des Hauptbaukörpers errichtet wird, darf nicht mehr als 50 % der Grundfläche des Hauptkörpers bzw. des Reihenhauses betragen.

(4) Je Grundstück sind nur ein Haupt- und Nebengebäude zulässig.

(5) Carports und Garagen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 18 qm und Satteldach zulässig (Dacheindeckung und -neigung § 5).

(6) Gemeinschaftsanbauten auf der Grundstücksgrenze sind zulässig.

§ 4
Trauf- und Firsthöhen

(1) Bei Anbauten in Längsrichtung des Gebäudes müssen Trauf- und Fristhöhen übernommen werden.

(2) Bei Anbauten im rechten Winkel zur Längsachse des Gebäudes ist die Traufhöhe mindestens 50 cm niedriger anzuordnen als am dazugehörigen Hauptgebäude.

(3) Die Firsthöhe richtet sich nach der Dachneigung des Hauptbaukörpers, die max. 5 ° abweichen darf.

(4) Der Traufpunkt ist bei Anbauten in Längsrichtung des Hauptgebäudes mit auskragenden Deckenbalken, deren Köpfe wie die vorhandenen ausgebildet werden müssen, herzustellen.

§ 5
Dächer und Dacheindeckung

(1) Für die Hauptgebäude sind Walmdächer zulässig, deren Dachneigung sich nach der vorhandenen richtet.

(2) Für die Anbauten ist ebenfalls die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen, wobei jedoch abweichend von Abs. 1 Satteldächer festgesetzt werden.

(3) Für Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 ° zulässig.

(4) An den Ortgängen ist kein Dachüberstand zulässig.

(5) Als Bedachungsmaterial sind rote Dachziegel zulässig, die weder engobiert noch glasiert sein dürfen.

§ 6
Dachaufbauten

(1) Dachgauben, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind mittig in der Achse darunterliegender Fenster anzuordnen. Dachgauben müssen am Knickpunkt Hauptdach/Gaubendach mindestens 4 Pfannenbreiten Abstand vom Grat halten. Dachgauben müssen Breite, Höhe und Dachneigung der vorhandenen Gauben übernehmen. Die Breite aller Gauben einer Dachfläche darf nicht größer sein als 40 % der jeweiligen Dachflächenbreite. Die Bedachung der Gauben muss aus dem gleichen Material wie die übrige Dachfläche sein.

(2) Für die senkrechten Seitenflächen sind nur Verkleidungen aus dunkel gebeizten Holzbrettern in waagerechter Anordnung zulässig.

(3) Dachflächenfenster, Solarzellen und -kollektoren sind nur an der der Straßenfront abgewandten Seite zulässig, wobei Solarzellen und -kollektoren flächenbündig mit der Dachhaut zu montieren sind (Indachmontage), sich der Dachfarbe und -ziegel anzupassen haben und reflektionsfrei sein müssen

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 7
Regenrinnen und Fallrohre

Regenfallrohre müssen sichtbar sein und sind als vertikale Gliederungselemente mit zu verwenden.

§ 8
Außenwände

(1) Die Außenwände der Gebäude sind nur weiß gestrichen zulässig. Als Materialien sind kleinformatige Steine und Putz zulässig. Wärmedämmverbundsysteme dürfen aufgebracht werden. Der Außenputz ist als glatter Putz ohne Strukturen herzustellen.

(2) Der Sockelbereich des Anbaus ist dem vorhandenen Gebäude anzupassen.

(3) Kragplatten, Balkone, Loggien und Treppenaufgänge sind nur an den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig.

§ 9
Fenster

(1) Die Fensterformate sind vom Bestand zu übernehmen. Der Sturz ist mit einem Stichbogen herzustellen.

(2) Die Fensterflächen sind mit Sprossen, die plastisch vor die Glasfläche vortreten, zu gliedern.

(3) Fenster dürfen nur weiß ausgeführt werden.

(4) An den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden ist der Umbau eines Fensters zur Fenstertür zulässig.

§ 10
Türen und Tor

(1) Türen und Tore sind nur in stehend rechteckigen Formaten zulässig.

(2) Türen und Tore sind symmetrisch zu gestalten.

(3) Verglasungen sind nur in der oberen Hälfte zulässig, wenn sie farblos und nicht größer als 1/3 des gesamten Türblattes sind.

(4) Die Oberflächen dürfen nicht metallisch glänzend sein.

§ 11
Markisen

Markisen sind nur an den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig.

§ 12
Rolläden

Sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

§ 13
Einfriedungen

(1) Natursteinmauern, die aus ortstypischen Steinen bestehen müssen, und Laubholzhecken sind bis zu einer Höhe von max. 100 cm über der dazugehörigen Erschließungsanlage zulässig.

(2) Betonpalisaden und Drahtzäune, Metall- und Faserzementplatten, Jägerzäune, Waschbeton- und Klinkermäuerchen oder Abgrenzungen durch Pflanzkübel sind unzulässig.

§ 14
Bauunterhaltung

Gebäude und deren Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

§ 15
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 90 (3) LBO.

§ 16
Wiederherstellung eines früheren Zustandes

Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Satzungsvorschriften gefordert werden.

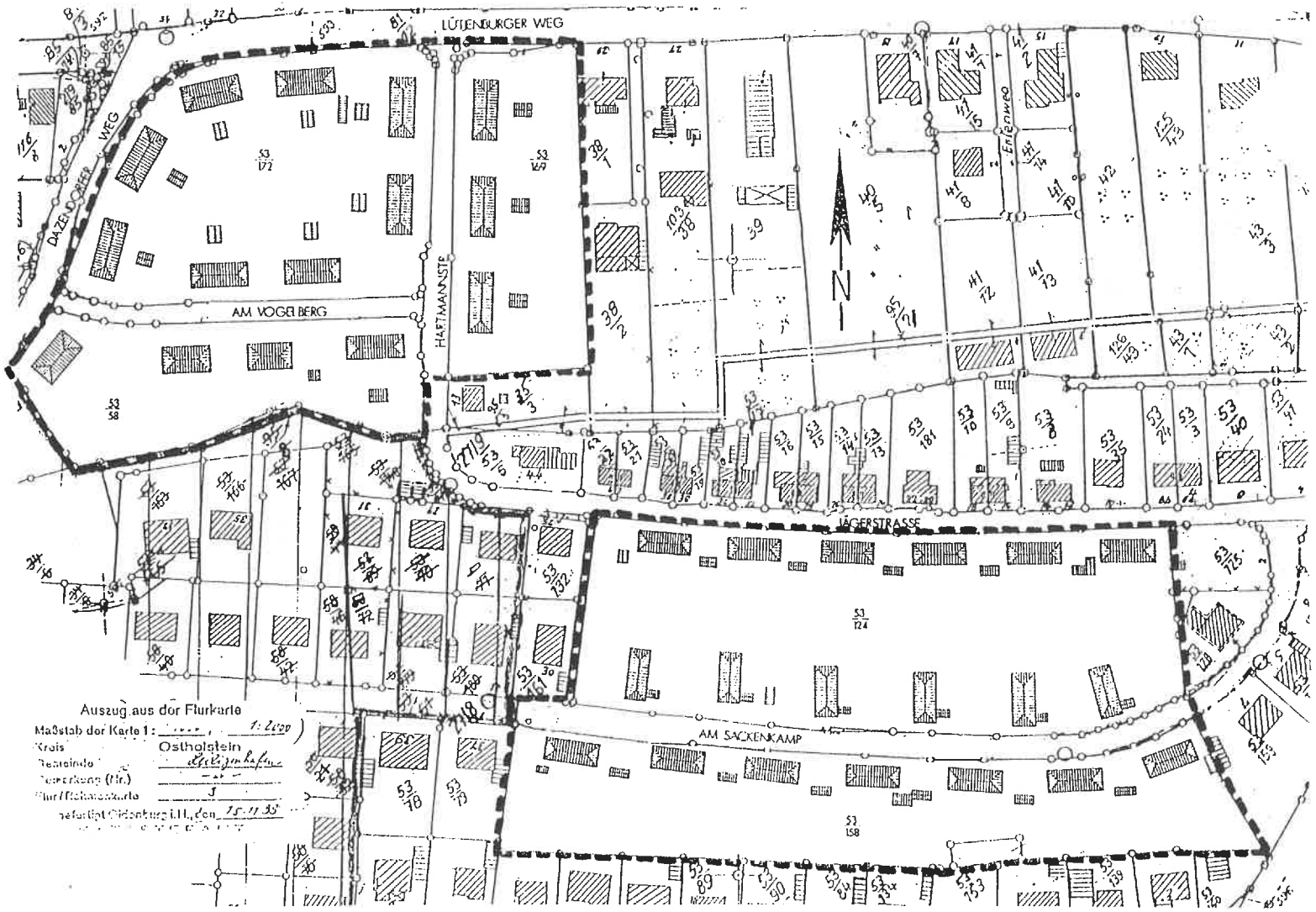
§ 17
Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heiligenhafen, den 10. Januar 2000

Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

(Anders)


LÜTJENBURGER WEG
DAZENDORFER WEG
AM VOGELBERG
HARTMANNSTR.
JÄGERSTRASSE
AM SACKENKAMP
Auszug aus der Flurkarte
Maßstab der Karte 1:
Kreis Ostholstein
Gemeinde
Bemerkung (Flr.)
Flurfortschreibung
hergestellt Oldenburg i.H., den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB)

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Gestaltungssatzung in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Gestaltungssatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Gestaltungssatzung gegenüber der Stadt und der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Heiligenhafen, den 10. Januar 2000

Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

(Anders)