Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Oldsum

Aufgrund des § 84 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 und 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 – GVOBl. SH S.6 –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011 – GVOBl. SH S. 3 – und § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 – GVOBl. SH S. 57 –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2014 – GVOBl. SH S. 75 –, wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.2014 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- 1) Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan, der Teil dieser Satzung ist, umrandete Gebiet der Gemeinde Oldsum.
- 2) Die Bestimmungen dieser Satzung sind auf alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien bzw. verfahrensfreien baulichen Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen anzuwenden.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

- 1) Das bestehende Ortsbild der Gemeinde Oldsum ist geprägt durch Gebäude in friesischer Bauart. Die Erhaltung dieses Ortsbildes ist von besonderer Bedeutung für die Gemeinde.
- 2) Neu-, Erweiterungs- oder Umbauten sowie sonstige Veränderungen dieser Gebäude wie Instandhaltung und Instandsetzung müssen sich nach der Maßgabe der §§ 3 bis 6 dieser Satzung in das Erscheinungsbild der charakteristischen Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, Dachaufbauten, der Fassadengestaltung einschließlich ihrer Wandöffnungen sowie der verwendeten Materialien.

§ 3 Dachform und Dacheindeckung

- 1) Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 55° zu errichten. Die Krüppelwalmflächen dürfen einen Neigungswinkel von maximal 60° erreichen.
- 2) Für zulässigerweise errichtete Bestandsgebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung ein Mansarddach hatten, sind Mansarddächer mit von Abs. 1 abweichenden Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.
- 3) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- 4) Als Dacheindeckung sind zulässig:
 - a) Reet
 - b) nicht glänzende Dachpfannen in den Farbtönen rot, braun, dunkelgrau bis schwarz und
 - c) Schieferplatten.
- 5) Der Abstand zwischen der Unterkante der Traufe und der festgelegten Geländeoberfläche darf nicht mehr als 2,50 m betragen.

- 6) Der Abstand zwischen der Krüppelwalmtraufenunterkante und der festgelegten Geländeoberfläche darf nicht mehr als 5,15 m betragen.

§ 4 Dachaufbauten

- 1) Dachaufbauten sind alle Bauteile, die oberhalb der Dachfläche liegen, insbesondere Gauben, Traufgiebel und Solaranlagen. Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten.
- 2) I. Als Dachaufbauten sind bei allen Dacheindeckungen zulässig:
 - a. Gauben,
 - b. Traufgiebel in Form von Backengiebeln und Spitzgiebeln,
 - c. Schornsteine und Lüftungsöffnungen,
 - d. Blitzschutzanlagen,
 - e. Außenantennen mit Ausnahme von Parabolspiegel-/Satellitenantennen.II. Als Dachaufbauten nur bei harter Dacheindeckung sind zulässig:
 - a. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal jeweils 1 m² und in der Summe der Dachflächenfenster bis zu maximal 3% der jeweiligen Dachfläche,
 - b. Solaranlagen, die flächenparallel zur Dachhaut ausgerichtet sind.III. Andere Dachaufbauten sind unzulässig.
- 3) Die Länge der Dachgauben je Gebäudeseite darf nicht mehr als 40% der jeweiligen Trauflänge betragen. Gauben mit Fenstern im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.
- 4) Traufgiebel sind nur als Backengiebel und Spitzgiebel in der langgestreckten Vorderfront des Gebäudes zulässig. Pro Gebäudeseite ist nur ein Traufgiebel zulässig. Der Traufgiebel darf maximal Firsthöhe erreichen.

§ 5 Fassaden und Wandöffnungen

- 1) Die Wandfläche ist als zusammenhängende Fläche auszubilden.
- 2) Als Fassadenmaterialien sind zulässig
 - a. rotes Ziegelmauerwerk
 - b. rot oder weiß verputzte, gestrichene oder geschlämmte Fassaden.
- 3) Holz ist als Fassadenmaterial für untergeordnete Flächenanteile bis maximal 30% der jeweiligen Fassade zulässig und darf farbig gestrichen werden.
- 4) Verkleidungen und Verblendungen aus Keramik, Faserzement, Waschbeton, Kunststoff und Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie glänzende Metallverkleidungen sind unzulässig.
- 5) Als Fensteröffnungen sind zulässig
 - a. rechteckig stehende Fensteröffnungen,
 - b. rechteckig liegende Fensteröffnungen, die durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden,
 - c. Runde und halbrunde Fensteröffnungen.
- 6) Als Stürze sind Korbbögen, Stichbögen sowie gerade Stürze zulässig.
- 7) Die Fläche der Wandöffnungen darf 40 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

- 8) Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Kelleraußenwandflächen sind mit Erdreich anzufüllen.
- 9) Außenliegende Kellertreppen sowie Treppenstufen zu den Eingängen im Erdgeschoss sind zulässig. Außenliegende Treppen in die Obergeschosse sind unzulässig.

§ 6 Anbauten, Nebengebäude und Garagen

- 1) Anbauten in Form von Wintergärten sind nur an den rückwärtigen, d.h. von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Wintergärten dürfen abweichend von den §§ 3 und 5 dieser Satzung in Ständerbauweise mit Glasfassaden errichtet werden. Als Dachformen sind auch flach geneigte Dächer und Pultdächer in Glas zulässig.
- 2) Nebengebäude bis zu einer Größe von 30 m³ und Garagen / Carports sind abweichend von den Regelungen nach den §§ 3 und 5 auch in Holzbauweise sowie mit flach geneigten Dächern (0° bis 20° Dachneigung) zulässig. Als Dacheindeckung ist dabei auch Dachpappe zulässig.

§ 7 Abweichungen für Bestandsgebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude

- 1) Für bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung zulässigerweise errichtet waren und gegen einzelne Vorschriften aus den §§ 3-6 der Satzung verstoßen, können bei Umbauten, Anbauten und Instandsetzungen Abweichungen von ebendiesen Vorschriften zugelassen werden.
- 2) Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind die §§ 3-6 dieser Satzung nicht anzuwenden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oldsum, den _____

(LS) _____
Der Bürgermeister