

Neufassung der Satzung der Gemeinde Nebel über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung)

Aufgrund des § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.2015 folgende Satzung erlassen:

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Teil der Gemeinde Nebel, der in dem beiliegenden Plan gekennzeichnet ist. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.
Die Gebiete der historischen Ortskerne von Nebel und Süddorf sind im beiliegenden Plan schraffiert gekennzeichnet.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Für das Gebiet der Gemeinde Nebel ist die Erhaltung und Einheitlichkeit der bestehenden Ortsbilder, welche von dem nordfriesischen Baustil geprägt sind, von besonderer Bedeutung. Neu-, Erweiterungs- oder Umbauten sowie Veränderungen von Gebäuden wie Instandhaltung und Instandsetzung müssen sich daher nach Maßgabe der §§ 3 – 14 in das Erscheinungsbild dieser charakteristischen Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung und Wandflächen, Öffnungen und Gliederungen sowie Konstruktionsbild, Oberflächenwirkung und Farbe. Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall bei bestehenden denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten (§ 172 BauGB) baulichen Anlagen zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage ansonsten verfälscht würde und die Gestaltung dies erfordert oder Gründe des Brandschutzes eine Abweichung rechtfertigen. Diese Ortsgestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen einschließlich verfahrensfreier Vorhaben.

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Baukörper

- 1) Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen der vorherrschenden Gebäudeform des langgestreckten, oftmals versetzten oder abgewinkelten Haustyps mit Steildach entsprechen.
- 2) Kleinere Anbauten mit Ausnahme von Garagen und Carports sind nur an den rückwärtigen Gebäudeseiten als Veranden oder Terrassen mit Seitenwänden oder Schutzwänden und Bedachung in einer Tiefe von höchstens 3,50 m zulässig. Sie dürfen 1/3 der Längs- oder Schmalseiten der Gebäude nicht überschreiten.

Im Bereich von Haupt- oder Nebeneingängen sind auch kleinere ortstypische Windfanganbauten (friesisch: „Skül“) an den Längs- oder Schmalseiten zulässig (Holzbauweise hinsichtlich der Holzart und des Farbtones s. §11 Abs. 4). Sie dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten:

Breite: max. 2,00 m, Tiefe: max. 1,50 m, Traufhöhe: max. 2,40 m, Firsthöhe: max. 2,75 m, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des vorhandenen Gebäudes.

Grundsätzlich ist je Gebäude nur 1 Windfanganbau zulässig.

Bei den in § 3 Abs. 2 beschriebenen Anbauten können flachgeneigte Sattel- oder Walmdächer mit Hartbedachung zugelassen werden.

Anbauten müssen die Ecken des Hauptbaukörpers freilassen.

- 3) Am Reetdachhaus ist ein Wintergarten nicht zulässig. An Hartdachhäusern ist nur an rückwärtiger Gebäudeseite ein Wintergarten zulässig.

§ 4

Gebäude- und Fassadenhöhe

- 1) Die Firsthöhe der Gebäude darf

- a) innerhalb der historischen Ortskerne 8,00 m
- b) außerhalb der historischen Ortskerne 9,00 m

über der festgelegten Geländeoberfläche einschließlich der Sockelhöhe nicht überschreiten.

- 2) Die Sockelhöhe darf am Gebäude an keiner Seite des Gebäudes 0,30 m, im historischen Ortskern 0,10 m, bezogen auf die festgelegte mittlere Geländeoberfläche, überschreiten. Die Kelleraußenwandflächen sind allseitig mit Erdreich anzufüllen. Die Kellerlichtschächte dürfen ein liches Innenmaß von 90 cm von der Außenwand haben. 1 Kellerlichtschacht pro Gebäude darf bis zu 1,50 m hervortreten, muß aber 10,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein, oder sich auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes befinden. Die Summe der Breiten der Kellerlichtschächte darf 3/5 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Kellerlichtschächte sind so anzufüllen, daß die festgesetzte Sockelhöhe eingehalten wird. Alle Kellerlichtschächte müssen von außen vollständig begehbar sein.

Kelleraußentreppen sind:

- a) innerhalb der historischen Ortskerne nur an den rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig
- b) außerhalb der historischen Ortskerne nicht an den zur Straße gelegenen Gebäudeseiten zulässig

und dürfen in der lichten Weite maximal 1,25 m nicht überschreiten.

- 3) Der Abstand zwischen Unterkante Traufe und der festgelegten Geländeoberfläche muss mindestens 1,80 m und darf

- a) innerhalb der historischen Ortskerne nicht mehr als 2,40 m,
- b) außerhalb der historischen Ortskerne nicht mehr als 2,80 m

betragen. Der Abstand zwischen der Krüppelwalmunterkante und der festgelegten Geländeoberfläche darf nicht mehr als 5,00 m betragen.

§ 5 Dächer

- 1) Die Dächer sind als Walm- oder Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 48° – 60° zu errichten. Vorhandene Satteldächer dürfen auch in dieser Form erweitert werden.
- 2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- 3) Als Dachaufbauten sind nur Gauben, deren Öffnung im Bereich unterhalb der Kehlbalkendecke bzw. unterhalb des Spitzbodens liegen, zulässig. Ihre Breite darf nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der jeweiligen Gebäudeseite (Mauerwerk) betragen. Die Gaubenbreite wird in halber Höhe der Gaube ohne Reeteindeckung und einschl. der Blende gemessen (Rohbaumaß). Bei Hartdacheindeckung gilt das Ausmaß der Gaube einschließlich eventueller Dacheindeckung. Wird ein Gebäude mit einem Friesengiebel hergestellt, so ist bei der Ermittlung der Länge der Gebäudeseite die Breite des Friesengiebels, gemessen am Fußpunkt, abzuziehen. Bei Hartdächern muß die Gaube mindestens 0,60 m, gemessen in der Dachfläche, Abstand von der Traufe haben. Gauben in Krüppelwalmflächen sind unzulässig.

Folgende Gaubenformen sind zulässig:

- a) innerhalb der historischen Ortskerne: Schleppgauben, Einschubgauben, Ochsenaugen- oder Fledermausgauben
- b) außerhalb der historischen Ortskerne: zusätzlich zu den unter a) aufgeführten Gaubenformen: Gauben mit Sattel- oder Walmdach

Die Breite von Hartdachgauben muß größer als deren Höhe sein; die Gaubenhöhe wird vom Fußpunkt der Gauben bis zur Gaubentraufe gemessen. Sie müssen einen Dachüberstand haben.

- 4) Dacheinbauten und –einschnitte sind unzulässig.
- 5) Die Firste sind durchgehend mit gleichem Material einzudecken. Der First darf nur aus der Schnittlinie zweier Dachflächen parallel zu den Traufen hergestellt werden. In Reetdachgebäuden sind nicht sichtbar eingebaute First-Lichtkuppeln zur Belichtung und Belüftung von Spitzbodenbereichen zulässig.
- 6) Der Dachüberstand einschließlich Eindeckung muss mindestens 0,30 m und darf
 - a) innerhalb der historischen Ortskerne höchstens 0,50 m und
 - b) außerhalb der historischen Ortskerne höchstens 0,80 m

betragen.

- 7) Friesengiebel sind nur als Backengiebel bzw. Spitzgiebel in der Gebäudelängsseite zulässig. Der Neigungswinkel des Daches darf nicht unter 48° und nicht über 70° betragen. Die Firsthöhe der Friesengiebel muß mindestens 0,30 m und darf höchstens 0,60 m niedriger als die Firsthöhe des Hauptdaches sein. Je Gebäude ist nur ein Friesengiebel zulässig. Im historischen Ortskern muss jedes Gebäude mit einem Friesengiebel versehen werden.
- 8) In Reetdächern sind Dachflächenfenster unzulässig. Bei Hartdächern sind 2 Dachflächenfenster je Hauptdachseite zulässig. Die Glasfläche der Dachflächenfenster darf nicht mehr als $3,00 \text{ m}^2$ je Hauptdachseite betragen. Über den ausgebauten Dachgeschossen und im Spitzboden sind nur zwei Dachflächenfenster je Hauptdachseite mit einer Glasfläche bis je zu $0,50 \text{ m}^2$ zulässig. In Krüppelwalmflächen sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe, welche die als „zweiter Fluchtweg“ notwendige Ausstiegsöffnung von $0,9 \times 1,2 \text{ m}$ gewährleistet, zulässig.

- 9) Die Schornsteinköpfe sind in Sichtmauerwerk herzustellen. Sie sind farblich den Gebäudewänden anzupassen. Konische Schornsteinköpfe sind unzulässig. Abgasrohre im Reetdach sind mit Sichtmauerwerk zu verblenden.
- 10) Solaranlagen sind innerhalb der historischen Ortskerne unzulässig.
- 11) Außerhalb der historischen Ortskerne haben sich Solaranlagen in der Farbgebung und Gestaltung, der Dachhaut anzupassen. Bei Reetdächern sind Solaranlagen unzulässig. Bei Hartdächern sind Solaranlagen nur an den von angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Sie sind in der Dachhaut einzulassen, müssen der jeweiligen Dachneigung entsprechen und dürfen nicht mehr als 0,03 m aus der Oberfläche der Dachhaut hervorragen.
- 12) Die Solarfläche darf 12 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 13) Flachdachanbauten werden grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 6

Fassaden und Außenwände

- 1) Die Außenwände der Gebäude einschließlich Sockel sind einheitlich mit roten Vormauersteinen zu verblenden; ein weißer oder roter (Ochsenblut) Anstrich auf Vormauerstein ist zulässig. Die Mauerwerksstruktur muss sichtbar bleiben.
- 2) Keramik, Faserzement, Waschbeton, Kunststoff, Holz, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen (Metallverkleidungen, Mauerimitation u.ä.) dürfen nicht verwendet werden. Glasbausteine und sonstige farbige Gläser sind unzulässig.
- 3) Solaranlagen in und an Außenwänden von Gebäuden sind unzulässig.
- 4) Friesengiebel müssen bündig mit der Außenwand errichtet werden.
- 5) Balkone, Loggien, sichtbare Drepel, Erker, Kragplatten und Kragarme sowie Mauerauskragungen (Giebelohren) sind unzulässig. Markisen sind nur für Schaufenster von Ladengeschäften zulässig.

§ 7

Wandöffnungen

- 1) Die Wandfläche muss die Fensteröffnung allseitig umschließen. Terrassentüren und dreiseitig umschlossene Fensteröffnungen bis OKFF sind an den abgewandten Seiten der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Fenster müssen eine Brüstung in einer Höhe von mindestens 0,60 m haben. Vorschriften, nach denen eine höhere Brüstungshöhe erforderlich ist, bleiben unberührt. Die Fenster müssen bündig mit der Außenfront abschließen und dürfen höchstens um ½ Stein zurückspringen.
- 2) Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden. Halbrunde Fensteröffnungen sind zulässig mit einer maximalen Spannweite von 0,90 m, runde Fensteröffnungen nur im Frontspieß oberhalb der Kehlbalckendecke mit einem maximalen Durchmesser von 0,60 m. Stehende Rechteckfenster mit einem oberen halbrunden Abschluss sind zulässig mit einer maximalen Abmessung von 0,50 m x 1,10 m. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden. Die Fenster eines Gebäudes müssen einheitlich gestaltet werden. Ausnahmen sind nur bei Schaufenstern zulässig. Die Fenster sind innerhalb des historischen Ortskernes mit Sprossen zu unterteilen.

- 3) Die Fläche der Öffnung darf bis zu 40 % der jeweiligen Wandfläche betragen; einzelne Fensteröffnungen dürfen 3,00 m² nicht überschreiten. Fensteröffnungen sind als stehend rechteckige Formate im Verhältnis 1 : 1,2 bis 1 : 1,4 herzustellen.
- 4) Der Abstand zwischen Unterkante Traufe und Unterkante Fenstersturz darf nicht größer als 0,30 m sein.

§ 8 Dacheindeckungsmaterial

Das Dach ist einheitlich in Material und Farbe einzudecken. Innerhalb der historischen Ortskerne ist nur Reetbedachung zulässig. Außerhalb der historischen Ortskerne ist auch Hartbedachung zulässig. Die Dächer sind mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen unglasierten S- und Doppel-S-Pfannen einzudecken. Firste von Reetdächern sind mit ortstypischen Kleigrassoden oder Heidekraut einzudecken.

§ 9 Farben

- 1) Das Mauerwerk ist grau oder in muschelkalkfarben zu verfugen.
- 2) Fenster, Türen, Tore und Blenden der Gauben sind in den Grundfarben weiß, blau, grün, braun, grau oder naturfarben sowie in Abstufungen dieser Farben zulässig.
- 3) Farbvielfalt und Leuchtfarben sind unzulässig.

§ 10 Nebenanlagen und Garagen

- 1) Nebengebäude und Garagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude anpassen. Grasdächer sind zulässig.
- 2) Spiel- und Gartenhäuser dürfen nur in Holzbauweise errichtet werden. Sie sind, von der öffentlichen Verkehrsfläche gesehen, hinter der vorderen Gebäudeflucht und deren seitlicher Verlängerung zu errichten.
Die Errichtung von Spiel- und Gartenhäusern ist ab 20 m in der Grundstückstiefe, von der öffentlichen Verkehrsfläche gesehen, auch vor der vorderen Gebäudeflucht möglich, wenn eine Errichtung hinter der vorderen Gebäudeflucht und deren seitlichen Verlängerung wegen der Lage des Hauptgebäudes, des Grundstückszuschnitts oder aufgrund von Rechtsvorschriften nicht möglich ist. Bei einem Eckgrundstück sind zwei Verkehrsflächen zu berücksichtigen.
- 3) Straßenseitig abgestellte Abfallbehälter dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Großraumbehälter für Müll müssen mindestens dreiseitig durch einen Holzzaun von der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sein.
- 4) Es ist nur eine Satellitenschüssel je Wohngebäuderückseite zulässig. Fernseh-, Rundfunk- und sonstige Antennenanlagen sind unter dem Dach anzubringen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sonst ein einwandfreier Empfang nicht gewährleistet ist.
- 5) Die Firsthöhe der Garagen darf 4,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche einschließlich der Sockelhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Unterkante Traufe und der festgelegten Geländeoberfläche darf nicht mehr als 2,10 m betragen.
- 6) Carports sind zulässig mit einer max. Traufhöhe von 2,10 m, einer max. Firsthöhe von 3,50 m und einer Höchstdachneigung von 30°. Wände sind zulässig in Holzverschalung

oder Mauerwerk wie Hauptgebäude. Wird ein Carport in Flachdachbauweise erstellt, darf die Gesamthöhe max. 2,70 m betragen.

Anforderungen an sonstige Anlagen

§ 11

Einfriedungen, Windschutzwände, Vorgärten

- 1) Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken untereinander darf höchstens 1,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche betragen.
- 2) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen und Gehwegen angrenzen, sind bis 1,0 m als Spriegel- oder Holzlattenzäune, sowie als in Erde oder optisch wie in Erde aufgesetzte Feldsteinwälle zulässig, oder als lebende Hecke von 1,8 m maximaler Höhe. Bei einem Eckgrundstück sind zwei Verkehrsflächen zu berücksichtigen.
- 3) Drahtzäune sind zulässig als Einfriedungen von Grundstücken untereinander, wenn sie von angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- 4) Wind- und Sichtschutzwände an Häusern dürfen eine Höhe von insgesamt 1,80 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Sie dürfen aus Naturholz oder dem gleichen Holz sowie Farbton der Fenster des Gebäudes in Holzrahmen mit naturfarbenem Glas hergestellt werden. Steinsockel hierfür sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig; sie sind der Außenwand des Hauptgebäudes anzupassen. Die Eckbefestigungen dürfen nicht aus Stein bestehen. Glasbausteine sind unzulässig. Freistehende Wind- und Sichtschutzwände sind, von der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche gesehen, nur hinter der vorderen Bauflucht mit einer maximalen Höhe von 1,80 m sowie einer Länge von maximal 4,00 m zulässig. Bei einem Eckgrundstück sind zwei Verkehrsflächen zu berücksichtigen.
- 5) Die Sichtseite von Einfriedungen und Windschutzwänden ist dem eigenem Grundstück abzuwenden.

§ 12

Schwimmbecken

Der obere Rand von Schwimmbecken muss sich dem umgebenden Gelände anpassen und darf an keiner Stelle höher als 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Schwimmbecken dürfen nicht überdacht werden.

§ 13

Beleuchtungs- und Werbeanlagen

- 1) Außenleuchten dürfen nicht heller als 100 lux sein und müssen so angebracht werden, dass sie nicht blenden.
- 2) Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf nur bis zu max. 5 % der jeweiligen Außenwandfläche betragen. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unterhalb der Traufhöhe zulässig.
- 3) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Werbeschriften sind waagrecht anzuordnen. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Größe von 1,00 m² nicht überschreiten.

4) Unzulässig sind:

- a) Schriftzeichen über 0,45 m Höhe, und zwar auch bei Hausnamen,
- b) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- c) Lichtwerbung in grellen und blendenden Farben,
- d) Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen und auf Friesenwällen,
- e) Zettel- und Bogenanschläge, ausgenommen an den von der Gemeinde aufgestellten Plakattafeln.

§ 14

Windkraftanlagen, Solaranlagen

- 1) Windkraftanlagen einschließlich Kleinwindkraftanlagen sind im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung unzulässig.
- 2) Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Die gestalterischen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden durch diese Ortsgestaltungssatzung nicht berührt.

Nebel, den

Gemeinde Nebel
Der Bürgermeister

(L.S.)

Bernd Dell-Missier