

Gestaltungssatzung der Gemeinde Westensee

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, GVOBl. SH 2009, Seite 6 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 28.02.2003 GVOBl. SH 2009, Seite 57, zuletzt geändert durch Art. 2 des Ges. v. 22.03.2012, GVOBl. S. 371, 375), wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 07.04.2014 folgende Satzung erlassen:

I. Geltungsbereich

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die in den anliegenden Plänen gekennzeichneten Gebiete der Gemeinde Westensee. Die Pläne sind Bestandteil der Satzung.

II. Gestaltung der Gebäude

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Neubauten, Erweiterungs- oder Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden wie Instandhaltung und Instandsetzung, müssen sich nach Maßgabe der §§ 3 bis 9 dieser Satzung in das Erscheinungsbild der im Dorf charakteristischen Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe und Proportion und Farbgebung.

§ 3 Baukörper

- (1) Die im Dorf vorherrschende Gebäudeform des langgestreckten, isoliert stehenden Hauskörpers mit Steildach ist beizubehalten.
- (2) Die Firsthöhe der Gebäude darf bis zu 9,50 m über dem Erdgeschoß-Fertigfußboden betragen.
- (3) Das Verhältnis von Gebäudelänge zur Gebäudebreite muss mindestens 1,2 zu 1,0 betragen.
- (4) Die Traufhöhe, jeweils bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachfläche darf bis zu 3,60 betragen.
- (5) Drempele sind zulässig, sofern die Traufhöhe eingehalten wird.

§ 4 Dächer

- (1) Dächer von Hauptanlagen sind als symmetrische Satteldächer, Voll- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Die Dachflächen sind mit einem Neigungswinkel von 38 Grad bis 51 Grad zu errichten. Abweichend hiervon dürfen auch Gründächer (bewachsene Dächer) errichtet werden. In diesem Fall muss die Dachneigung mindestens 15 Grad betragen. Nebendächer von Hauptanlagen sind auch mit anderen als den in Absatz 1 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- (2) Dachflächen sind gebäudeeinheitlich mit Reet, Pfannen oder Pfannennachbildung, Betondachsteinen oder gewellten Faserzementplatten einzudecken. Nebendächer sind auch mit anderen Materialien zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- (3) Für Dachflächen sind als Farbgebung ziegelrot bis rotbraun (RAL 3003, 3004, 3009, ggfs. weitere) und anthrazit zulässig, nicht jedoch hochglänzende oder reflektierende Materialien. Engobierte Dacheindeckungen gelten nicht als hochglänzend. Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig sowie bei Nebendächern i. S. von Absatz 1 transparente Eindeckungen (Wintergärten).
- (4) Dachaufbauten dürfen insgesamt je Gebäudeseite nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.
- (5) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachhaut sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
- (6) In Reetdächern sind Dachflächenfenster unzulässig.

§ 5 Außenwände

- (1) Zulässig sind Sichtmauerwerk, Putz, Holzfachwerk oder Holz.
- (2) Sichtmauerwerk und Gefache sind aus Ziegeln oder Flachverblendern herzustellen. Gemauerte Wandflächen dürfen in den Giebeldreiecken und an den Gesimsen verbrettert oder mit Naturschiefer verkleidet, Sockel aus Feldsteinen hergestellt werden.
- (3) Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

- (4) Für gemauerte Wandflächen sind als Farbgebung ziegelrot bis rotbraun zulässig. Verputzte Flächen bzw. Wärmedämmsysteme und Holz können auch in den Farben „Ochsenblutrot“, „Nordisch-Rot“ (Typisch nordischer Anstrich RAL 3003, 3004, 3009 ggfs. weitere) oder in den hellen Farbtönen 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbein, 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß) oder 9015 (reinweiß) des Farbregisters RAL 940 HR ausgeführt werden. Holz kann naturfarben belassen werden.
- (5) Keramik, Waschbeton, glänzende Metall- oder Kunststoffteile sowie Verkleidungen aus Metall oder Kunststoff dürfen nicht verwendet werden.
- (6) Fachwerkteile und Verbretterungen sind naturfarben zu belassen oder braun bzw. dunkelgrün zu streichen.

§ 6 Wandöffnungen

- (1) Fensteröffnungen sind rechteckig stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Liegende Fenster mit größerer Fläche sind nur zulässig, wenn sie durch Pfosten so unterteilt werden, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
- (2) Fenster und Türen aus glänzendem Metall sind unzulässig.
- (3) Fenster und Außentüren sind im Übrigen naturfarben zu belassen oder weiß, dunkelgrün oder in Grau- oder Brauntönen zu streichen.

§ 7 Garagen, überdachte Kfz.-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

- (1) Die einschränkenden Festsetzungen des § 3 Absätze 1, 3 und 4, § 4 Absatz 1 und § 5, gelten nicht für Garagen, überdachte Kfz.-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.
- (2) Abweichend von § 4 Absatz 3 dürfen für Garagen, überdachte Kfz.-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen Wandflächen in Holzausführung als Farbgebung naturfarben belassen bleiben. Für die Dachflächen sind zusätzlich grüne und graue Farbtöne zulässig.

§ 8 Gestaltung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude

- (1) Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude gelten die §§ 2 bis 6 entsprechend.
- (2) Bei Unterstellbauten sind Pultdächer mit 10 Grad bis 30 Grad Neigung zulässig.

- (3) Abweichend von § 5 sind für die Außenhautflächen auch Bleche mit Sicken zulässig. Diese Außenhautflächen sind einheitlich mit einem braunen oder dunkelgrünen Anstrich zu versehen.

III. Anforderungen an sonstige Anlagen

§ 9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von maximal 2 m² zulässig, sie sind nur freistehend oder an der Erdgeschossfassade von Bauwerken unterhalb der Traufkante zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3,00 m über Oberkante Terrain nicht überschreiten.

§ 10 Einfriedigungen

Für Einfriedigungen und Hangabsicherungen ist die Verwendung von Betonmauern, Beton- oder Blähtonfertigelementen, Pflanzkübeln aus Beton oder Blähton nur zulässig, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist. In diesem Fall sind die Mauern, Elemente oder Absicherungen mit Feldsteinen, Ziegeln, Flachverblendern oder Holz zu verblenden.

Bei der Verblendung mit Ziegeln, Flachverblendern oder Holz ist § 5 Absatz 4 zu beachten.

Westensee, den 15.04.2014

Gemeinde Westensee

-Der Bürgermeister-



GEMEINDE WESTENSEE

NEUFASSUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WESTENSEE

BEGRÜNDUNG

Zum Zwecke der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Gemeindegebiet Westensee wird nach § 84 der Landesbauordnung eine Gestaltungssatzung erlassen.

Die Gemeinde Westensee weist neben der besonders reizvollen Lage im Naturpark Westensee in vielen Bereichen ein homogenes und attraktives Ortsbild auf. Besonders gilt dies für die Ortsteile Westensee und Wrohe, mit Abstrichen aber auch für den Ortsteil Brux. Entsprechend werden diese Ortsteile vom Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erfasst.

In Westensee wurde ab Mitte der neunzehnhundertachtziger Jahre im Rahmen der Dorferneuerung ein deutlich verschönertes Ortsbild erreicht. Ergänzend wurde im Jahre 1989 eine Gestaltungssatzung mit dem Ziel einer Ortsbilderhaltung bzw. -verbesserung auch in den Bereichen, die nicht unmittelbar der Dorferneuerung unterlagen oder für die bereits andere örtliche Bauvorschriften über Bebauungspläne existierten, erlassen.

Die Gemeinde legte dabei in erster Linie gestalterische Elemente fest, die durch den in Westensee historisch vorhandenen Baubestand vorgeben waren. Es sollte eine Beeinträchtigung des historischen Baubestands durch fremde oder extreme Baustile vermieden und ein insgesamt harmonisches und homogenes Ortsbild zu schaffen.

Die in der ursprünglichen Gestaltungssatzung enthalten Festsetzungen wurden daher restriktiv angelegt, was sehr bald, z.B. bei Umbauten im vorhandenen Bestand, zu erheblichen Problemen führte. Als Folge wurden bereits frühzeitig Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erteilt. Als besonders problematisch stellten sich die überdachten Kfz- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen heraus, die nach der ursprünglichen Gestaltungssatzung überhaupt nicht zulässig waren. In einem ersten Schritt änderte die Gemeinde Westensee dann zunächst die Gestaltungssatzung für diese Vorhaben.

Nicht zuletzt aufgrund der allgemeinen Diskussionen zum Umweltschutz und der Notwendigkeit der Einsparung von Energie hat sich die Gestaltungssatzung mit dem bisherigen Regelungsgehalt aber ebenfalls als zum Teil problematisch herausgestellt. Die Gemeinde hat sich daher für eine Neufassung der Gestaltungssatzung entschieden, die auf die zur weiterhin geplanten gestalterischen Integration von Neu-, An- und Umbauten in die historische Bausubstanz beschränkte Festsetzungen enthält, aber gleichwohl gegenüber der bisherigen Satzung Spielräume eröffnet, die die aufgezeigten Problematiken im gebotenen Umfang vermeiden. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen und Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper, zur Form, Farbgebung und zu Materialien der Dächer sowie gestalterische Vorgaben für Außenwände und Fenster, Werbeanlagen und Einfriedigungen getroffen.

Westensee, den 15. April 2014

Bürgermeister



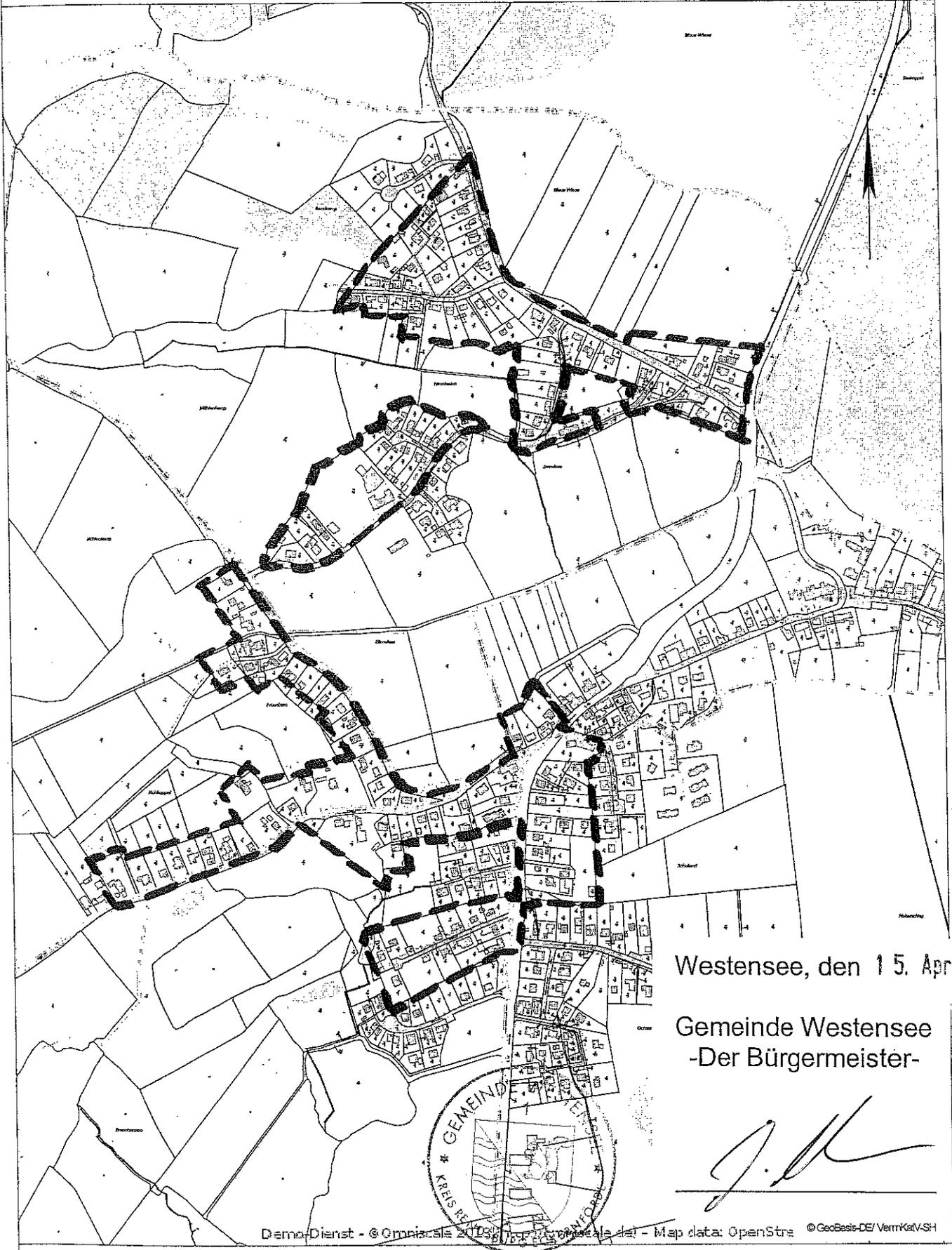
Auszug aus der Fachdatenkarte

Maßstab: 1:7500
Erstellt am: 11.02.2014
Bearbeiter: Joehnk

Amt Achterwehr
Der Amtsdirektor
Inspektor-Weimar-Weg 17
24239 Achterwehr



ANLAGE 1 GESTALTUNGSSATZUNG WESTENSEE



Westensee, den 15. April 2014

Gemeinde Westensee
-Der Bürgermeister-

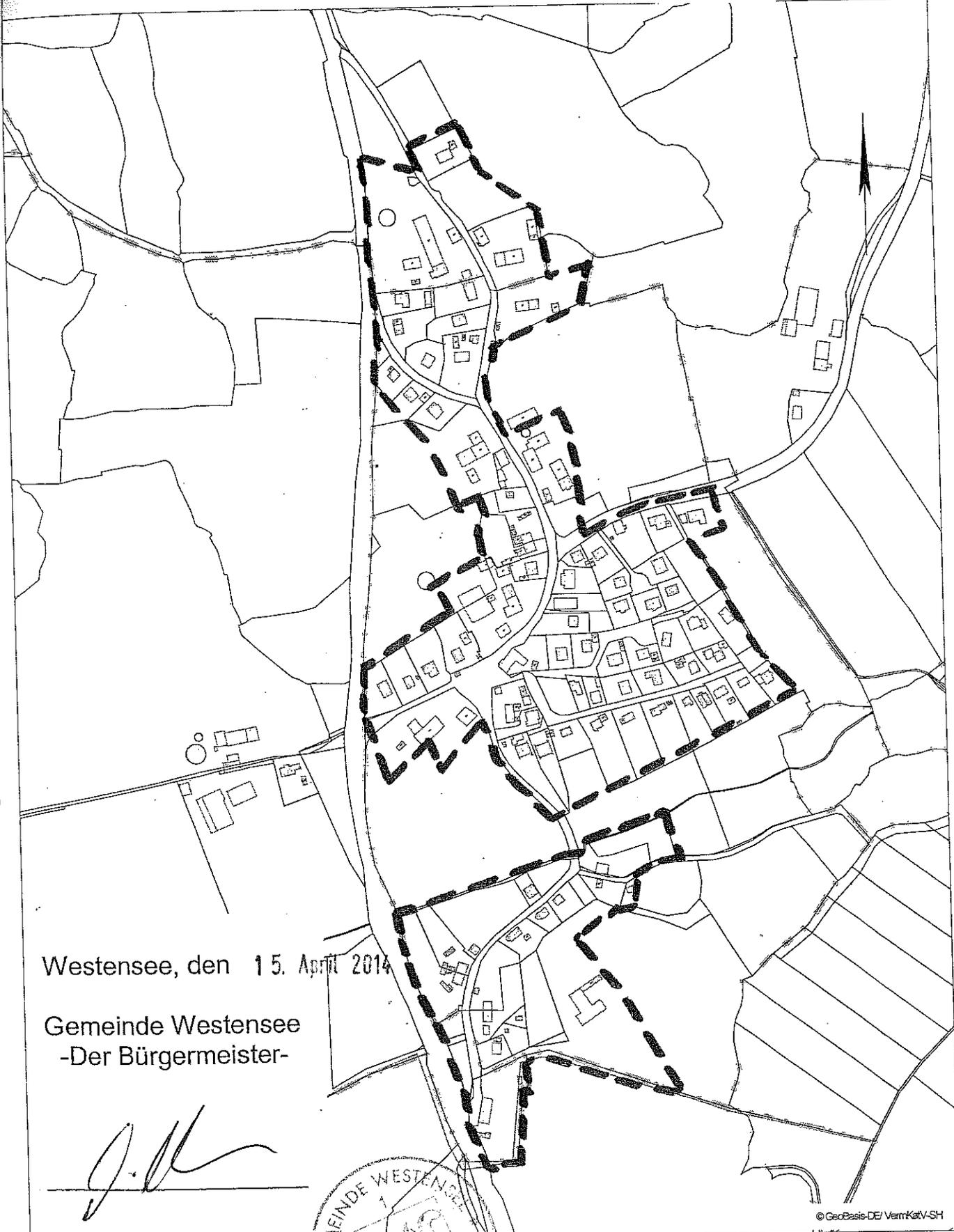
Demo-Dienst - © Omniscale 2013/14 - Map data: OpenStreetMap - © GeoBasis-DE/ VermGeoVSH

Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und ersetzt keine Liegenschafts-/Leitungsauskunft! Die Vervielfältigung ist nur für eigene, dienstliche Zwecke gestattet. Kartengrundlage ATKIS/ALKIS, Herausgeber Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein.





ANLAGE 2 GESTALTUNGSSATZUNG WESTENSEE



Westensee, den 15. April 2014

Gemeinde Westensee
-Der Bürgermeister-



© GeoBasis-DE/ VermKatV-SH

Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und ersetzt keine Liegenschafts-/Leitungsauskunft! Die Vervielfältigung ist nur für eigene, dienstliche Zwecke gestattet. Kartengrundlage ATKIS/ALKIS; Herausgeber Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein.

nordGIS

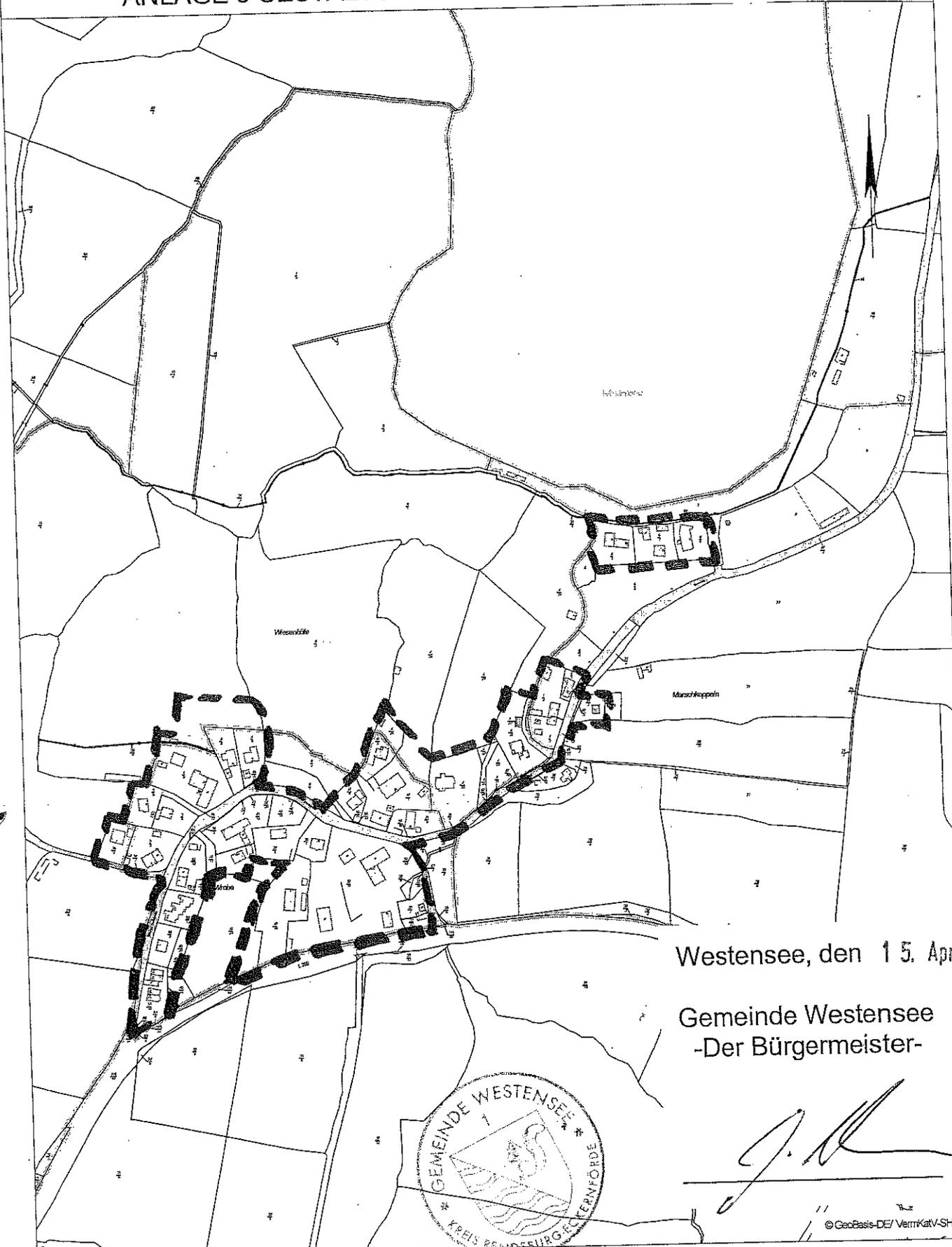
Auszug aus der Fachdatenkarte

Maßstab: 1:5000
Erstellt am: 11.02.2014
Bearbeiter: Joehnk

Amt Achterwehr
Der Amtsdirektor
Inspektor-Weimar-Weg 17
24239 Achterwehr



ANLAGE 3 GESTALTUNGSSATZUNG WESTENSEE



Westensee, den 15. April 2014

Gemeinde Westensee
-Der Bürgermeister-



© GeoBasis-DE/ VermKatV-SH

Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und ersetzt keine Liegenschafts-/Leitungsauskunft! Die Vervielfältigung ist nur für eigene, dienstliche Zwecke gestattet. Kartengrundlage ATKIS/ALKIS, Herausgeber Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein.

