

Satzung
der Gemeinde Bälau

über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 92 Abs.1,2 und 3 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.12.1998 folgende Satzung erlassen:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan umrandete Gebiet. Der Geltungsbereich ist in die Bereiche a), b) u. c) unterteilt. Der beiliegende Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

- Bereich a): Historischer Dorfkern (s. Plan)
Bereich b). Siedlung Uhlenbusch (s. Plan)
Bereich c). Dorferweiterungsgebiet (s. Plan)

§ 2

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze und Anforderungen

1. Die Satzung gilt mit unterschiedlichen Regelungsinhalten für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für sonstige bauliche Veränderungen, Fassadenmodernisierungen und Werbeanlagen.
2. Im Bereich a) herrschen nebeneinander 2 Gebäudetypen unterschiedlicher Funktion vor, die zu erhalten sind:
 - Das isoliert stehende langgestreckte Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Steildach oder flachgeneigtem Dach.
 - Das Altenteilerhaus mit Steildach und Zwerggiebel.
3. Im Bereich b) ist die vorherrschende Gebäudeform des nahezu quadratischen Baukörpers mit Steildach als Gebäudetyp zu erhalten.

II. Besondere Anforderung an die äußere Gestaltung vorhandener baulicher Anlagen

§ 3

Baukörper

1. Die Charakteristik des langgestreckten, längs aufgeschlossenen Giebelhauses im Bereich a) ist einzuhalten.
2. Ein rechtwinklig zum Hauptbaukörper errichteter Anbau darf die Länge und Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Der Anbau muß die Ecken des Hauptbaukörpers in einer Breite von mindestens 50 cm frei lassen.
3. Gebäudeerweiterungen in Form einer Verlängerung der Traufseitenwände müssen die vorhandenen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen aufnehmen. Sie müssen abweichend von den §§ 5 u. 6 den Fassaden, Materialien und Farben des bestehenden Gebäudes entsprechen. Ein Versetzen der Traufseitenwände ist zulässig.
4. Im Bereich b) und c) sind Garagen keine Anbauten im Sinne von Absatz 2 und Absatz 3.
Garagen sind mit Satteldach oder angeschlepptem Dach mit einem Neigungswinkel von mindestens 30° zu errichten.
5. Freistehende Kleingebäude wie Garagen und sonstige Nebengebäude **sowie Wintergärten** sind mit Satteldächern mit einem Neigungswinkel von mindestens 30° oder einem Pultdach zu errichten. Die Traufhöhe darf 3 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern gilt dies für die der Straßenseite zugewandten Traufseite. Kfz- Unterstände (Carports) können mit einem Flachdach versehen werden und müssen eingegrünt werden.
6. Im Bereich b) und c) sind Wintergärten zulässig.
Im Bereich a) sind Wintergärten nur auf der der Straße abgewandten Seite zulässig.
§ 3 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 4

Dächer

1. Anbauten gemäß § 3 Abs. 2 müssen die gleiche Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude haben.
2. Dachaufbauten, Gauben sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig. Die Dachaufbauten müssen einheitlich gestaltet sein.
3. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben oder nur Dachflächenfenster vorgesehen werden.
4. Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. Die Summe der Breiten aller innerhalb einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf $\frac{1}{4}$ der Trauflänge nicht überschreiten. Innerhalb einer Dachfläche müssen einheitliche Formate verwendet werden und die Fenster auf gleicher Höhe oder übereinander eingebaut werden. Das Maß je Dachflächenfenster von Breite 0,75 m x Höhe 1,45 m soll nicht überschritten werden.

6. Das Dach, einschließlich der Vor- und Anbauten, ist einheitlich in Material und Farbe einzudecken. Als Dachdeckungsmaterialien sind Reet, S-förmige Pfannen, rechteckige Platten, Faserzementplatten und Bleche in Pfannenform in rot, braun oder anthrazit zulässig.

§ 5 Fassaden

1. Außenwände sind als Sichtmauerwerk- oder Fachwerkkonstruktion mit Ausmauerung auszuführen. Anbauten (§ 3 Abs. 2) können ganz oder teilweise in Holzskelettbauweise errichtet werden. Keramikfliesen, Faser-Asbest-Zementplatten, Waschbetonplatten, Glasbausteine und Materialien mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig.
2. **Wintergärten sind in Holz- bzw. Metallskelettbauweise zulässig.**
3. Das Sichtmauerwerk und die Ausmauerung sind in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig. Fachwerkteile und Verbretterungen sind in Braungrün- oder Naturholzton zulässig.
4. Giebeldreiecke dürfen mit einer Holzschalung verkleidet werden.

§ 6 Wandöffnung, Fenster, Türen und Tore

1. Die Wandfläche muß die Fensterfläche allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umgeben sein.
2. Die Lage des Fensterelementes soll bei reinen Mauerwerksgebäuden um maximal $\frac{1}{2}$ Stein zurückspringen, bei Fachwerkgebäuden muß das Fensterelement bündig mit der Fassade abschließen. Die Fensteröffnungen sind rechteckig stehend und quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensterflächen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet werden.
3. **Bei Wintergärten ist § 5 Abs. 2 u. 3 zu beachten.**

III. **Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Neubauten**

§ 7 Neubauten

1. Die Hauptdächer sind als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35 bis 55° zu errichten.
2. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Die Sockelhöhe soll 0,70 m nicht überschreiten.
3. DREMPEL sind bis zu 0,5 m zulässig.

4. Balkone und Tragplatten sind zulässig, soweit sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.
5. Sichtmauerwerk ist nur in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig.
6. Dachaufbauten (Gauben) müssen in Material und Form einheitlich gestaltet werden. § 4 Abs. 2 gilt entsprechend.
7. Das Dach, einschließlich der Dächer der Vor- oder Anbauten, ist einheitlich in Material und Farbe einzudecken. Als Dacheindeckungsmaterialien sind Reet und S-förmige Pfannen in rot oder braun oder anthrazit zulässig.
8. § 4 Abs. 3 u. 4 und § 6 Abs. 3 gelten entsprechend.

§ 8

Landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen

1. Die Dächer von freistehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Neubauten sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muß mindestens 10° betragen.
2. Die Traufhöhe von diesen Gebäuden darf 5,00 m und die Firsthöhe 8,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei Silobauten und Maschinenhallen zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck dies erfordert.
3. Als Farben für Dachdeckungsmaterialien sind rotbraun oder anthrazit zulässig.
4. Aus Beton gefertigte Anlagen sowie Stahl- und Kunststoffbauten sind nur mit nichtglänzender Oberfläche zulässig und einzugrünen.

IV. Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

§ 9

Einfriedungen

1. Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Laubholzhecken, senkrechter Holzlattenzaun bzw. Maschendrahtzaun mit dahinter gepflanzter lebender Hecke zulässig. Eisenzäune sind als senkrechte Reihung in verschiedener Ausführung zulässig.
2. Stützmauern sind aus Natursteinen und in Ziegel ohne Verputz zulässig. Betonmauern sind nur mit vorgenannter Verblendung aus Natursteinen oder rotem Vormauerstein zulässig.
3. Eisenzäune traditioneller Ausführung dürfen 1,50 m hoch sein. Neue Zäune und Mauern dürfen nicht höher als 1,00 m sein.

§ 10

Auffahrten

Neue Auffahrten sind im Bereich der Dorfstraße mit Polygonal- oder Kopfsteinpflaster zu versehen.

§ 11
Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamthöhe einer Werbeanlage darf das Maß von 0,60 m, die Schrifthöhe das Maß von 0,25 m nicht
2. überschreiten. Sie darf nicht länger sein als 1,5 m. Nasenschilder dürfen nur 0,6 m x 0,6 m groß sein.
3. Unzulässig sind:
 - a) Spannbänder und Werbefahnen, soweit sie länger als 14 Tage angebracht sind,
 - b) Lichtwerbung mit Laufschrift oder wechselnden Hell- und Dunkelphasen,
 - c) Lichtwerbung in Signalfarben,
 - d) Freistehende Warenautomaten.

V. **Schlußvorschriften**

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 29.03.1995 außer Kraft.

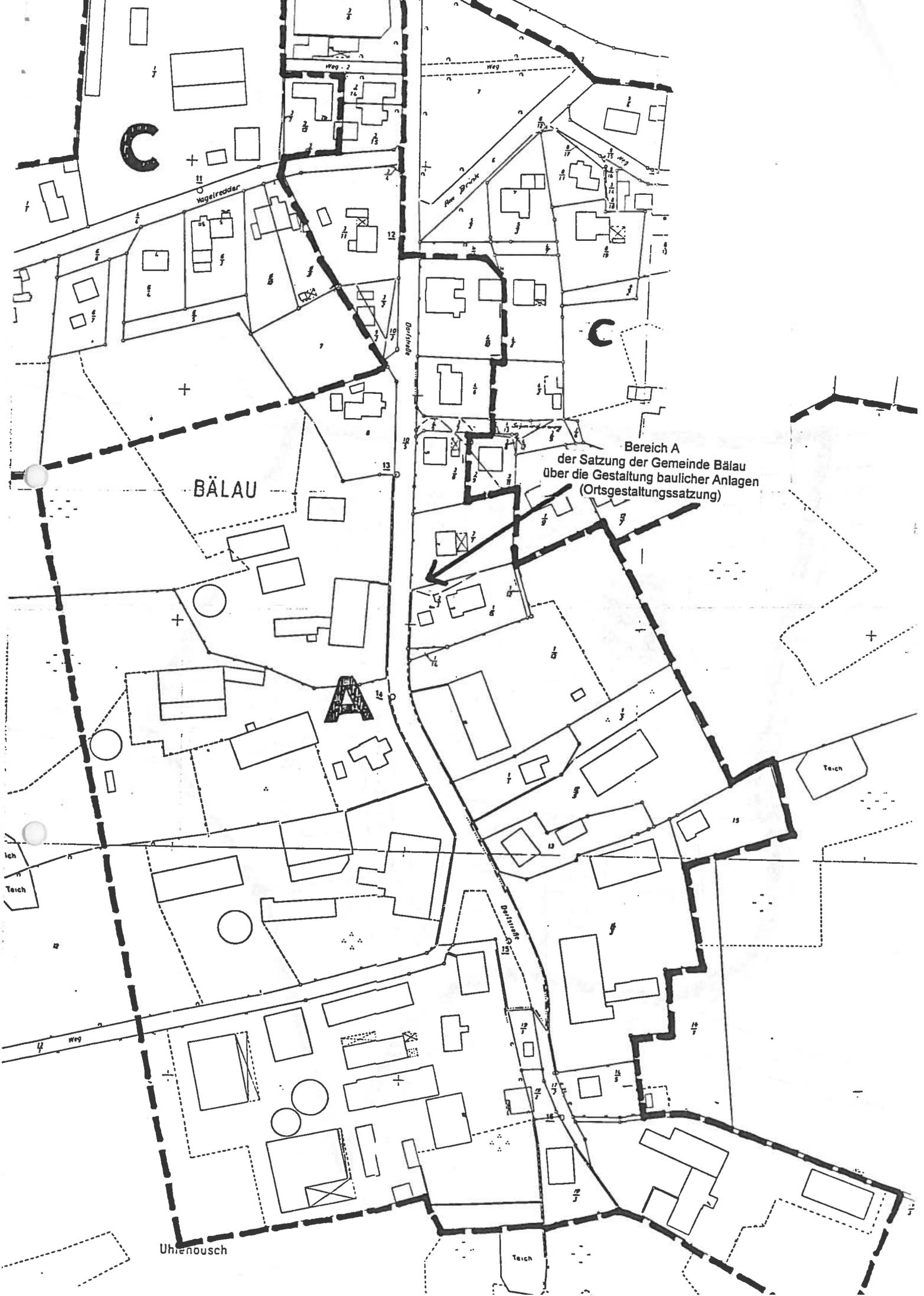
Gemeinde Bälau
Der Bürgermeister



Külle



Bälau, den 23. MRZ. 1999



Bereich A
der Satzung der Gemeinde Bälau
über die Gestaltung baulicher Anlagen
(Ortsgestaltungssatzung)

BÄLAU

A

C

C

Teich

Teich

Teich

Uhrenousch

Weg - 2

Weg

Vogelredder

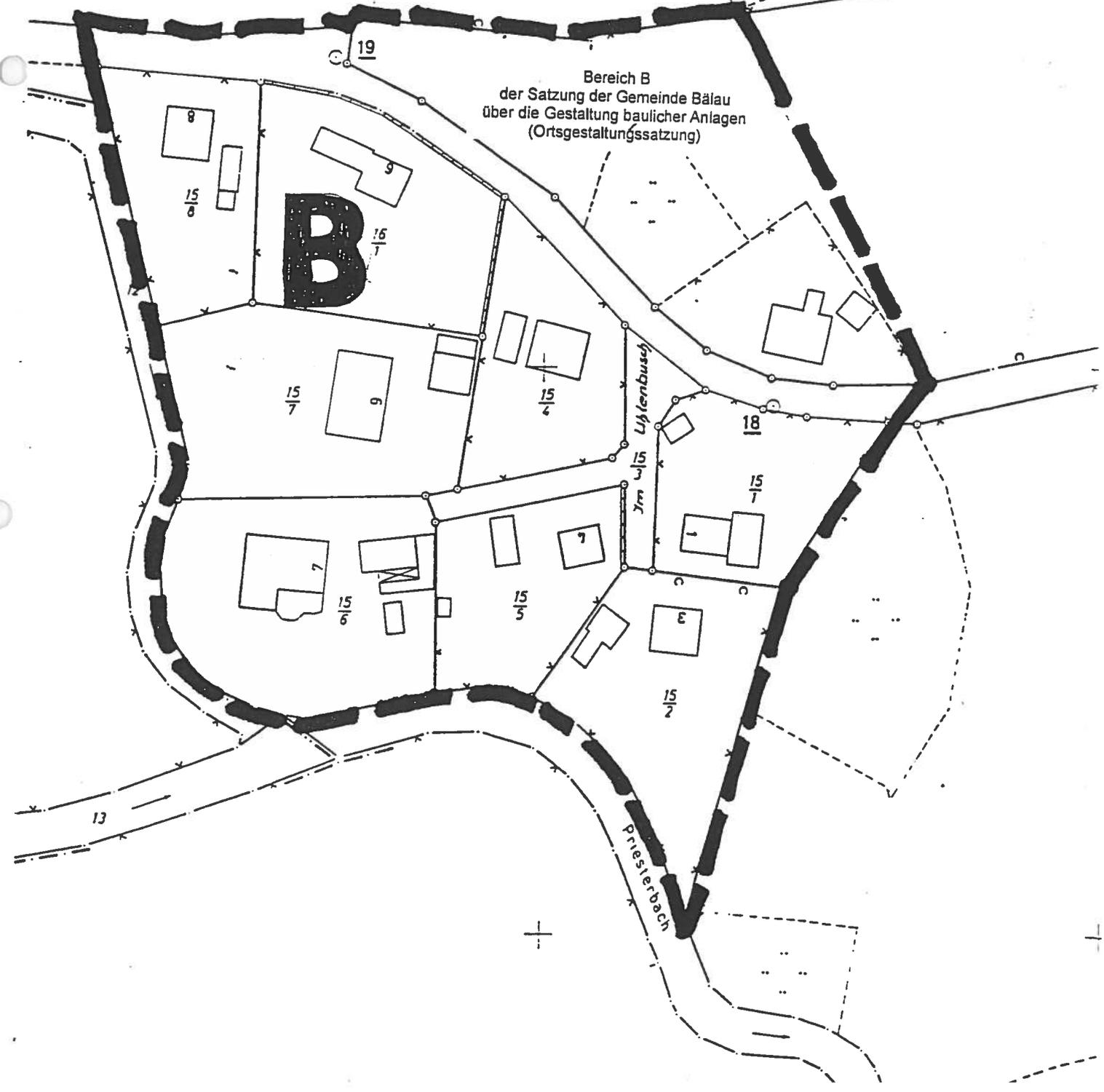
Dorfstraße

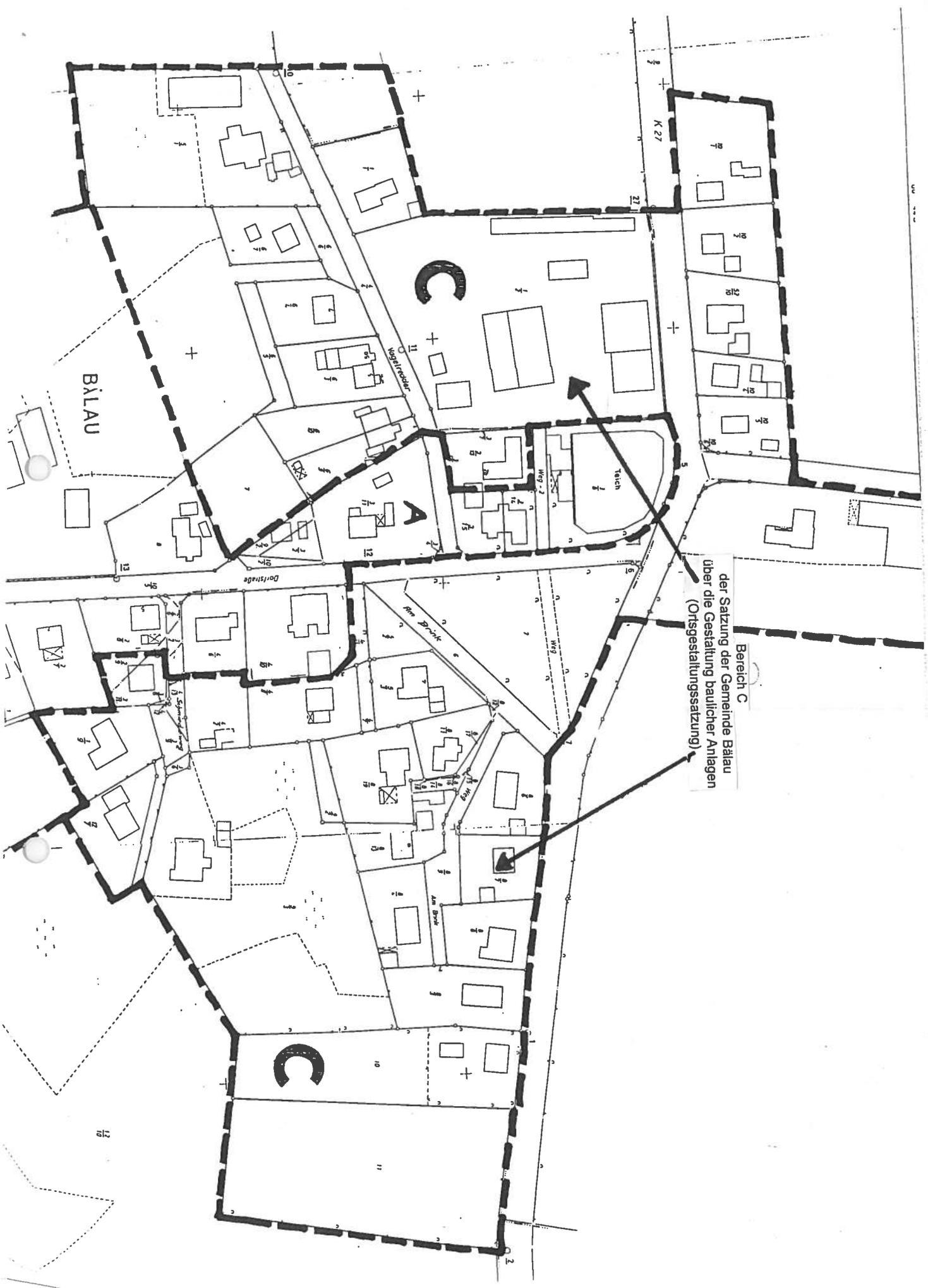
Dorfstraße

weg

Radelandskamp

Bereich B
der Satzung der Gemeinde Bälau
über die Gestaltung baulicher Anlagen
(Ortsgestaltungssatzung)





Bereich C
der Satzung der Gemeinde Bälau
über die Gestaltung baulicher Anlagen
(Ortsgestaltungssatzung)

BÄLAU

Vorplatz

Teich

Am Dank

Dorstraße

Weg 2

Weg 3

Weg 4

Weg 5

Weg 6

Weg 7

Weg 8

Weg 9

Weg 10

Weg 11

Weg 12

Weg 13

Weg 14

Weg 15

Weg 16

Weg 17

Weg 18

Weg 19

Weg 20

Weg 21

Weg 22

Weg 23

Weg 24

Weg 25

Weg 26

Weg 27

Weg 28

Weg 29

Weg 30

Weg 31

Weg 32

Weg 33

Weg 34

Weg 35

Weg 36

Weg 37

Weg 38

Weg 39

Weg 40

Weg 41

Weg 42

Weg 43

Weg 44

Weg 45

Weg 46

Weg 47

Weg 48

Weg 49

Weg 50