

I Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Geltungsbereich

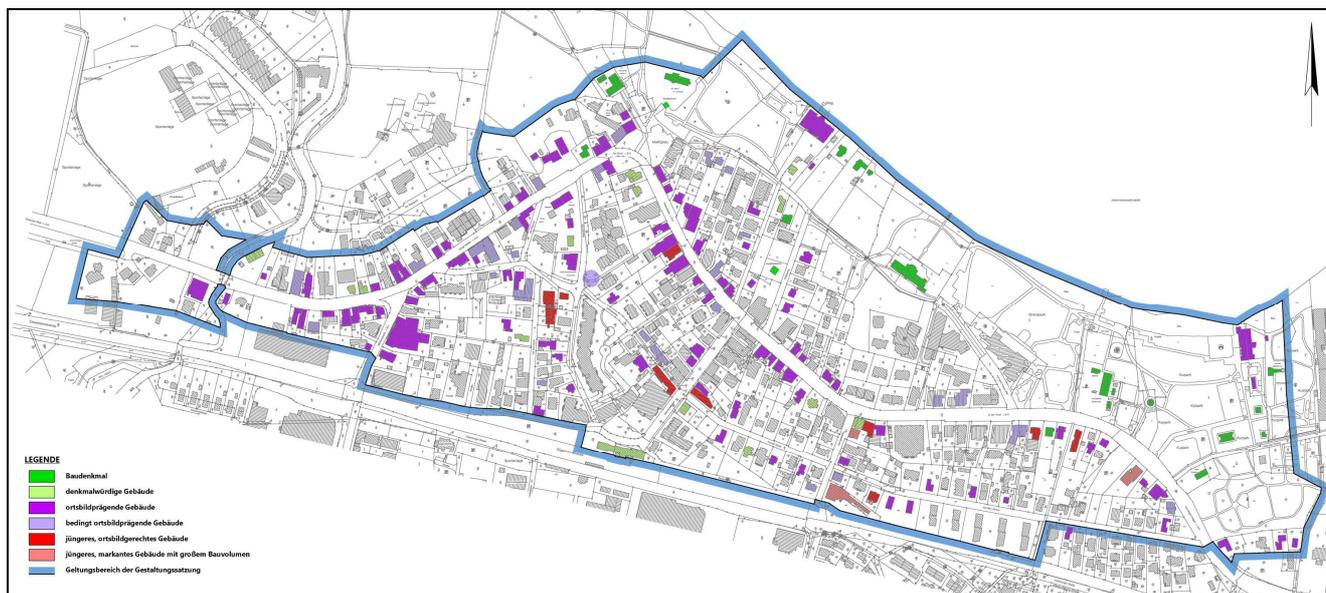
Das Satzungsgebiet liegt in der Gemarkung Bad Zwischenahn.

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

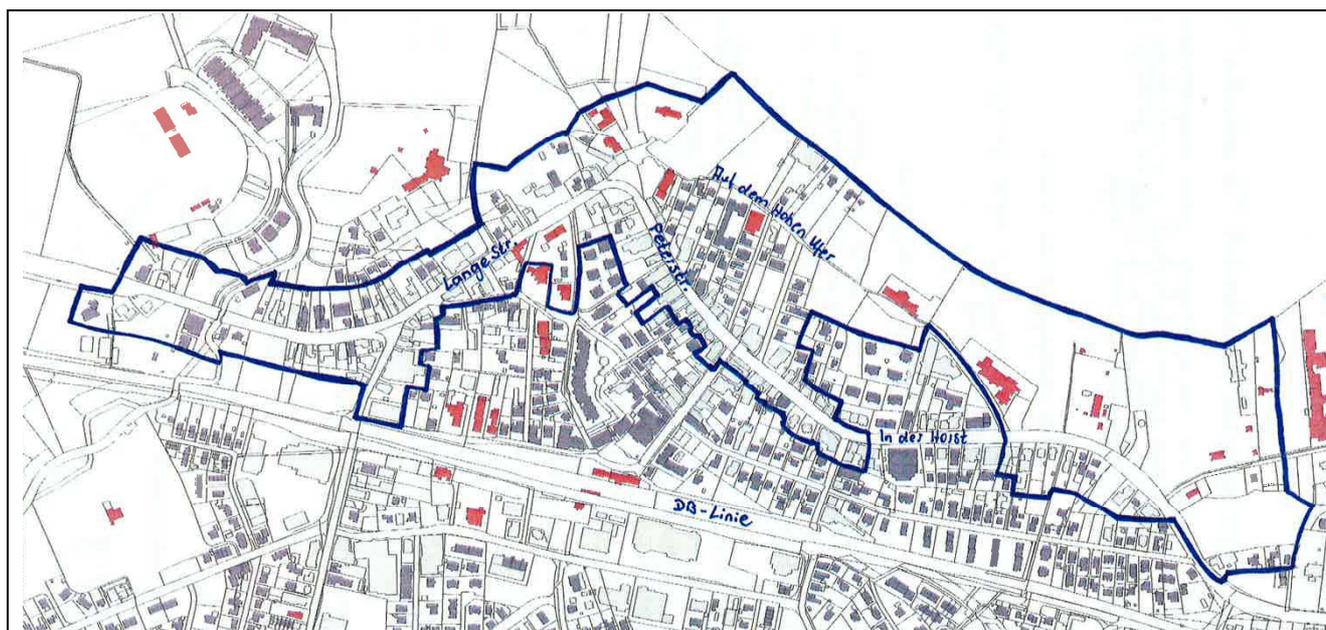
- verdichteter Ortskernbereich,
- nördlich an die Bahnlinie, südwestlich an das Zwischenahner Meer angrenzend,
- straßenbegleitend L 815 Peterstraße und Lange Straße sowie L 831 Mühlenstraße,
- östlich Begrenzung in Höhe Reha-Zentrum; westliche Begrenzung Eyhauser Allee in Höhe Parkplatz Sportplatz.

Innerhalb des Bereiches der Gestaltungssatzung befindet sich ein Bereich der einer Erhaltungssatzung unterliegt.

Zur genauen Abgrenzung der Bereiche siehe beigefügte Abbildungen.



Geltungsbereich Gestaltungssatzung



Geltungsbereich Erhaltungssatzung

II Gestaltung der baulichen Anlagen und sonstiger Anlagen

1. Gebäudestruktur und Dächer

1.1 Gebäudebreiten

Bei einer Neubebauung gilt eine maximale Gebäudebreite zum öffentlichen Straßenraum hin von 25 m.

1.2 Gliederung der Gebäude

Die Bebauung ist optisch in selbständige Gebäudeabschnitte von max. 13 m Länge (Eckhäuser 15,00 m Länge) vertikal zu gliedern. Die Gliederung erfolgt durch mindestens 60 cm tiefe Fassadenvor- oder rücksprünge.

1.3 Dachform

Auf den Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer zulässig.

Das Dach ist mit einer symmetrischen Neigung zwischen 35° bis 55° auszubilden. Die Mansarddächer können eine steilere Dachneigung aufweisen.

Bei Baukörpern mit mindestens zwei Vollgeschossen ist auch die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Dieses Dach kann eine geringere Dachneigung von min. 20° aufweisen.

1.4 Dachmaterial

Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln einzudecken. Glänzende oder reflektierende Dachziegel sind unzulässig.

Reeteindeckungen sind auf Altbauten mit landwirtschaftlichem Bezug oder entsprechenden historisierenden Neubauten möglich.

Neben den zulässigen Materialien der Hauptdächer sind im Bereich der Dachaufbauten folgende Materialien zulässig: verglaste Gauben, Begrünungen oder rote bis rotbraune bzw. schwarzgraue bis anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckungen in Form von bituminösen Eindeckungen, Wellzementplatten oder beschichtete Trapezbleche.

Untergeordnete Bauteile im Bereich der Dächer können auch aus ebenen Schiefer, Kunststoff, Holz, Zink oder Zementverbundstein ausgeführt werden.

1.5 Dachabschlüsse: Ortgang- und Traufgesimse

Ortgang- und Traufgesimse sind knapp zu halten. Der Dachüberstand an den Traufen und an den Giebeln ist auf max. 50 cm zu beschränken.

1.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Zwei oder mehrere übereinander angeordnete Gaubenreihen sind unzulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf insgesamt höchstens zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Dachkante min. 2 m Abstand halten.

Dachaufbauten von über 5,00 m Länge sind in sich deutlich zu gliedern.

1.7 Dachaufbauten / Energetische Anlagen

Die Dachflächen können mit energetischen Anlagen versehen werden. Diese sind parallel zur Dachfläche, insgesamt flächig rechteckig und mit mind. 50 cm Abstand vom jeweiligen Dachrand, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten auszuführen.

2. Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen

1.1 Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden

Die Fassaden sind als Lochfassaden auszuführen. Sichtbare Skelettbauweisen sind nicht zulässig. Tragende Mauerwerksteile müssen von der Dachkante bis zum Boden geführt werden.

Die äußere Gestaltung von Sichtmauerwerk, Putzflächen und Fassadenverkleidungen muss innerhalb der Fassade farblich stimmig zum Gesamtbild des Gebäudes erscheinen.

Rotes Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel, Putzbauten und Mischformen davon sind als gleichwertig anzusehen.

Ganzglasfassaden oder reine Metallfassaden sind unzulässig.

Innerhalb der Fassade müssen sich die Anteile mit Fassadenverkleidungen deutlich denen aus Ziegel- oder Putzflächen unterordnen. Max. 1/3 der einzelnen Fassadenansicht dürfen mit einer Fassadenverkleidung versehen werden.

Zur äußeren Gestaltung der Fassade sind bei einem Gebäude nicht mehr als drei Materialien zu verwenden. Zusätzlich zu Putz- und Ziegelflächen darf somit eine weitere Fassadenverkleidung Verwendung finden.

Farbe:

Folgende Materialien und Farben sind für die äußere Gestaltung der Fassaden zulässig:

- Sichtmauerwerk (Ziegelmauerwerk): rotbunt, rotblaubunt bis rotbraun
- Putzflächen als Glattputz, abgetönte helle Farben, entsprechend den RAL-Farbtönen 1000-1002, 1013-1015, 9010, 9003, 7044, 7047, 7038, 7035.
- Zusätzlich ist ein roter Verputz im Farbton RAL 3009 Ochsenblut / Oxidrot zulässig.

Material Fassadenverkleidung:

Folgende Fassadenverkleidungen sind für die Außenwände zulässig:

kleinteilig gegliedert:

- Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“
- Blechverkleidungen: Zink, Corteen, Kupfer
- Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele

1.2 Fassadengliederung

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fassaden sind als „Lochfassaden“ auszubilden.

Der Anteil von Fenster- und Türflächen muss min. 20 % und darf max. 60 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen.

1.3 Fenster und Türen

Die Fenster, im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden, sind quadratisch oder mit höchstem Format auszuführen. Querliegende Formate sind nur zulässig, wenn sie in sich durch Teilungen gegliedert sind, die dann hochstehende Formate aufweisen.

Bei allen Gebäuden sind nur ebene, nicht verspiegelte Scheiben zulässig. Fenster- und Türflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.

1.4 Schaufensteranlagen

Schaufensteranlagen bestehen aus Schaufenstern und Ladeneingängen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln und hat sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterzuordnen. Die Schaufenster müssen auf jeden Fall Bezug auf die Gliederung der Obergeschosse nehmen, insbesondere auf Fensterachsen und Zierformen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Breite der einzelnen Schaufensteröffnungen darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Regelung zum Format (vgl. 1.3, 1. Absatz) gilt entsprechend.

Es sind nur ebene, nicht verspiegelte Scheiben zulässig.

Das vollständige Verkleben, Verhängen oder Überstreichen von Schaufensterflächen ist unzulässig. Ausnahmen bilden hier kurzfristige Maßnahmen, wie etwa Umdekorierung oder Ankündigungen für Sonderaktionen

Dauerhafte Schaufensterbeklebungen dürfen höchstens 25 % der nach außen gerichteten Schaufensterfläche bedecken.

3. Bauzubehör

1. Vordächer

Vordächer sind nur als verglaste Vordächer zulässig. Sie sollten sich über Hauszugängen und über Schaufenstern befinden, sind aber auch als durchgängige Elemente über die gesamte Fassadenbreite zulässig.

Die Tiefe der Vordächer ist auf max. 1,50 m begrenzt.

2. Markisen

Die Regelungen bzgl. der Markisen beschränken sich auf Fassadenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Markisen sind nur zum notwendigen Sonnenschutz und nur im Erdgeschoss und über Schaufenstern und Eingangselementen zulässig.

Freistehende und feststehende Markisen sind generell nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gewerblich genutzten Außenbereichen der Gastronomie möglich.

3. Aufbauten

Räumliche Anlagen wie Antennenanlagen, Parabolantennen oder die Be- und Entlüftungsröhre gewerblicher Betriebe dürfen nur so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum soweit möglich nicht sichtbar sind.

Störende Effekte wie Lichtreflexe oder Betriebsgeräusche sind zu vermeiden.

Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mindestens 5,00 m von der Straßenfront zurückgesetzt anzubringen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin angeordnete Notaustritte und –treppen sind unzulässig,

4. Freiflächen

1. Freiflächengestaltung

Die Zufahrten und die weiteren sonstigen versiegelten Flächen (notwendige Versiegelungen) müssen durch Pflaster oder Platten befestigt werden. Asphaltierungen und ähnliche ungegliederte Beläge sind unzulässig.

2. Einfriedung

Die Regelungen bzgl. der Gestaltung der Einfriedung gelten für Grenzbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Höhen der Einfriedungen sind auf min. 60 cm und max. 1,20 m beschränkt. Lebende Hecken können auch höher sein.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Mauern aus Naturstein, Ziegel, in verputzter Ausführung oder Hecken oder Zäune aus Metall oder bei vertikaler Gliederung auch aus Holz zulässig. Unzulässig sind Einfriedungen in Form von leichten Flechtzäunen.

III Allgemeine Regelungen

Abweichungen
Ordnungswidrigkeiten
Inkrafttreten
Hinweise

Anlagen
Flurstücke und Abgrenzung