

GESTALTUNGSSATZUNG

für das Ortszentrum der Gemeinde Büchen

GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DAS ORTSZENTRUM DER GEMEINDE BÜCHEN

Zur künftigen Gestaltung des Ortszentrums der Gemeinde Büchen wird aufgrund des § 92 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterung vom 14.02.1995 und mit Genehmigung des Innenministers vom Aug. 1995 Az.: IV 8306 - 515.612-53.20 folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen:

Teil I: Allgemeine Vorschriften

§ 1 ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan, der Teil dieser Satzung ist, schwarz umrandete Gebiet des Ortszentrums. Das Gebiet wird im Osten begrenzt durch die Möllner Straße (L 200), im Westen durch die Bahnlinie Büchen-Hamburg sowie durch den im Verlauf des Wirtschaftsweges geplanten Wanderweg, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nördlichen Wohnbebauung der Holstenstraße und im Norden durch die Planstraße B des B-Planes Nr. 20.1.

(2) Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Werbeanlagen und Warenautomaten und sonstigen baulichen Veränderungen und von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren befestigten Freiflächen.

ERLÄUTERUNGEN

GESTALTUNGSSATZUNG

Teil II: Bauliche Gestaltung

§ 3 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind nach Maßgabe der §§ 4 bis 13, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen einschl. Reliefbildung, Öffnungen und Fassadengliederung sowie Konstruktionsbild, Oberflächenwirkung und Farbe so zu gestalten, daß sich bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt, ohne daß die gestalterische Individualität verloren geht.

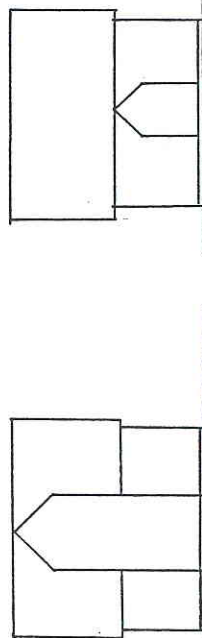
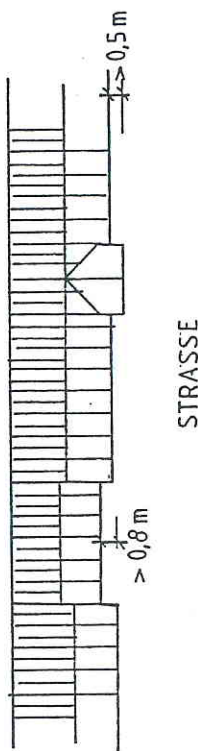
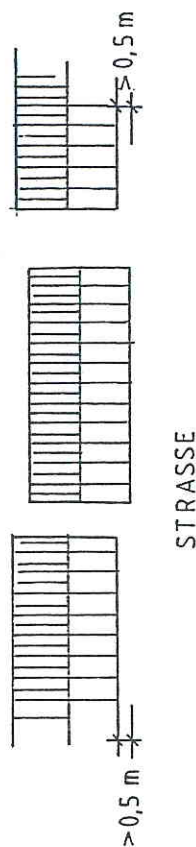
§ 4 BAUKÖRPER

(1) Die Baukörper sind gegeneinander deutlich sichtbar durch Wechsel der Fassadengestaltung, durch Versatz des Baukörpers oder vorspringende Bauelemente von mind. 0,50 m, oder durch zurückspringende Bauelemente von mind. 0,80 m voneinander abzusetzen (vertikale Gliederung). Gliedernde Elemente in diesem Sinne sind auch mind. geschoßhohe Erker und Zwerchgiebel.

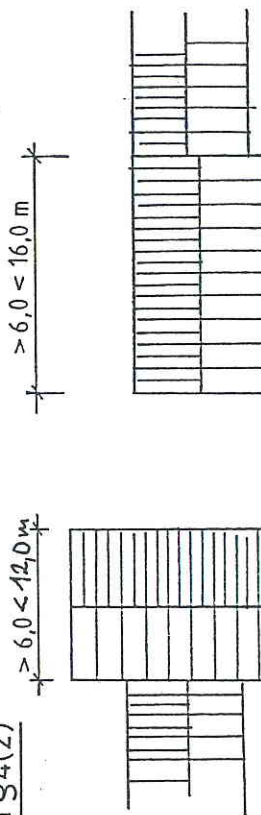
(2) Die Breite der Baukörper ist bei giebelständigen Gebäuden mind. 6,0 m und max. 12,0 m, bei traufständigen Gebäuden max. 16,0 m. Darüber hinausgehende Gebäudelängen oder Gebäudebreiten sind über den gesamten Baukörper durch vertikale Gliederungselemente im Sinne Absatz 1 zu gliedern.

ERLÄUTERUNGEN

zu §4(1)



zu §4(2)



GESTALTUNGSSATZUNG

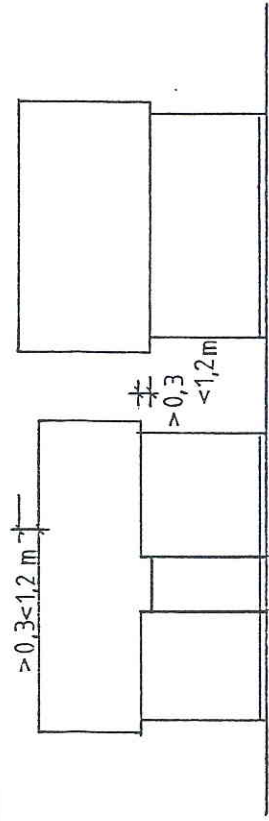
ERLÄUTERUNGEN

- (3) Die Traufhöhe, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Dachfläche/aufgehende Wand, darf im Bereich A bei 2-geschossigen Gebäuden max. 7,20 m, bei 3-geschossigen Gebäuden max. 10,0 m betragen. Abweichend hiervon darf auf turmartigen Eckbaukörpern mit Zeltdach die Traufhöhe 11,0 m betragen.
- (4) Im Bereich B darf die Traufhöhe max. 6,0 m bei 2-geschossigen Gebäuden und max. 3,20 m bei eingeschossigen Gebäudeteilen jeweils über der festgelegten Geländeoberfläche betragen.
- (5) Die Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude bei traufständiger Bebauung sollen jeweils mind. 0,3 m bis max. 1,2 m voneinander abweichen.

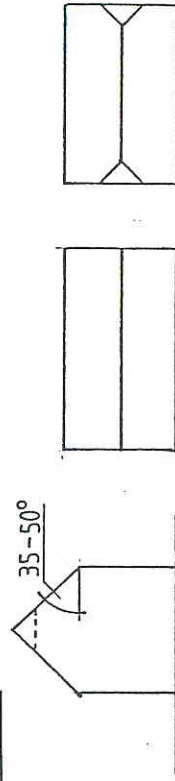
§ 5 DÄCHER

- (1) Bei giebelständigen Gebäuden sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit symmetrischer Neigung von 35° bis 50° zulässig.
- (2) Bei traufständigen Gebäuden sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Abweichend hiervon sind im Bereich A auch Pultdächer in gleicher Neigung zulässig, wenn die Traufseite der öffentlichen Verkehrsfäche zugeordnet wird. Auf Eckgebäuden sind außerdem Zeltdächer in gleicher Neigung wie die Satteldächer zulässig.
- (3) Auf eingeschossigen Gebäudeteilen im Bereich A sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- (4) Walmdächer sind nur bei traufständigen gewinkelten Eckgebäuden an Straßen- oder Platzecken zulässig, deren First um die Ecke weiterläuft.

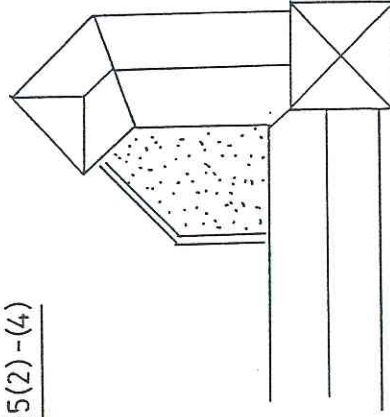
zu §4(5)



zu §5(1)



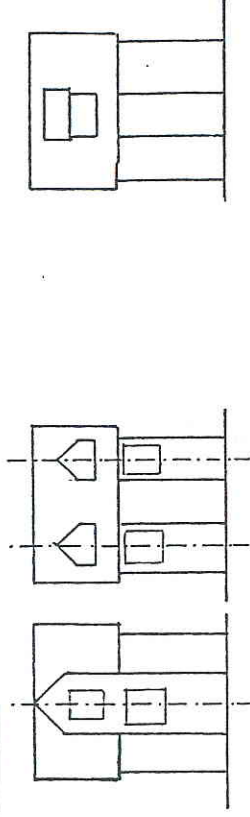
zu §5(2)-(4)



GESTALTUNGSSATZUNG

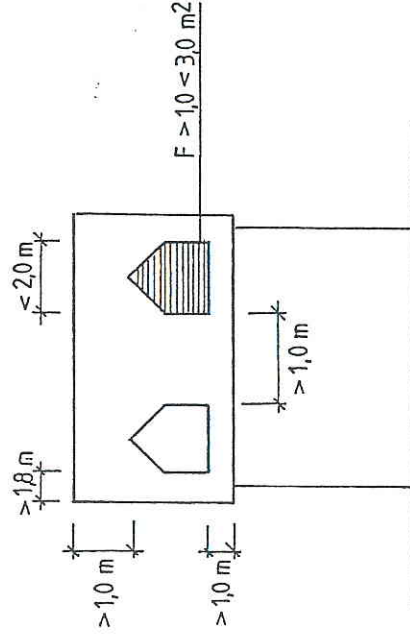
ERLÄUTERUNGEN

zu §5(5)



(5) Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben oder Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf $1/3$ der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind der Vertikalgliederung der Fassade anzupassen. Dachgauben und Fenster in einer Fassade müssen axial übereinanderliegen.

zu §5(6)

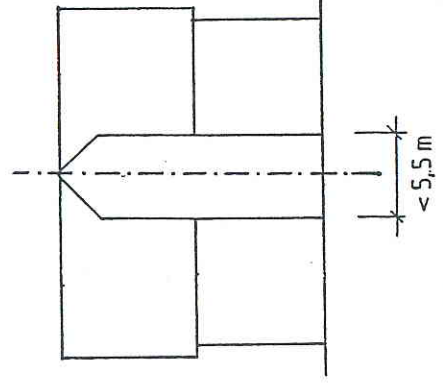


(6) Die vertikale Ansichtsfläche der Dachaufbauten muß mind. $1,0 \text{ m}^2$ und darf max. $3,0 \text{ m}^2$ betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander, zur Traufe oder zum First muß mind. $1,0 \text{ m}$, zum Ortgang mind. $1,8 \text{ m}$ betragen. Die Breite der Gauben darf max. $2,0 \text{ m}$ betragen. Dabei darf die Gaubenbreite die Breite des darunterliegenden Fensters nicht überschreiten. Abweichend hiervon dürfen ausschließlich im Bereich A mittig angeordnete Gauben traufständiger Gebäude bis zu $5,5 \text{ m}^2$ Ansichtsfläche haben.

(7) Innerhalb einer Hauslänge ist grundsätzlich nur eine Gaubenform zulässig.

(8) Zwerchgiebel sind bei traufständigen Gebäuden in einer Breite bis max. $5,5 \text{ m}$ zulässig und mittig anzuordnen.

zu §5(8)

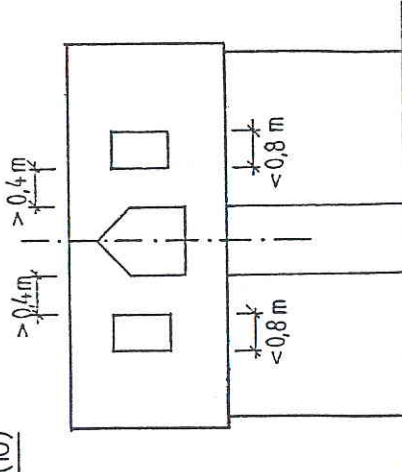


(9) Gauben in den Walmdachflächen, Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sowie Dachbalkone sind unzulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

zu § 5(10)



(10) Liegende Dachfenster bis $0,30\text{ m}^2$ zur Belüftung des Dachraumes bzw. als Dachausstieg sind zulässig. Darüberhinaus sind Dachflächenfenster bei giebelständigen Gebäuden in einem Abstand von mind. $3,0\text{ m}$ zum Ortgang zulässig. Bei traufständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster über $0,3\text{ m}^2$ nur beiderseits von Zwerggiebeln oder mittig angeordneter Gauben zulässig. Die Breite der Dachfenster darf max. $0,80\text{ m}$ betragen. Eine Reihung von mehr als zwei Dachfenstern mit weniger als $0,40\text{ m}$ Zwischenraum ist unzulässig.

(11) Pultdächer sind auf Nebengebäuden wie Carports, Garagen und Abstellräumen zulässig.

§ 6 FASSADEN

(1) Die Wandfläche der Fassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, ist als zusammenhängende, waagerecht und senkrecht gegliederte Fläche durch alle Geschosse auszubilden.

(2) Die Außenwandflächen sind als Lochfassade auszubilden. Die geschlossenen Wandflächen müssen gegenüber dem Fensteranteil überwiegen.

(3) Kragplatten und Schutzdächer in ununterbrochener Länge von mehr als $1/3$ der Gebäudebreite oder Gebäudelänge sind unzulässig.

(4) Tür- und Fensterstürze sind als scheidrechte Bögen auszuführen. Rund-, Segment- oder Korbbögen sind nur im Bereich A in der Erdgeschoßzone zulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

(5) Balkone sind nur im 1. und 2. Obergeschoß bis zu einer max. Tiefe von 1,0 m zulässig; Loggien nur im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß in einer Breite von mind. einer Fensterbreite bis max. zwei Fensterbreiten zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Balkone und Loggien symmetrisch anzuordnen; Im Dachgeschoß sind Balkone oder Loggien auch mittig angepaßt an die darunterliegende Fensteranordnung zulässig.

(6) Gebäude müssen eine Sockel haben, der sich im Material oder in der Gestaltung und/oder Form von der Gesamtfassade abhebt. Die Höhe des Sockels muß mind. 0,20 m und darf max. 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche betragen.

(7) Eine Folge von traufständigen Fassaden muß nach max. 16 m durch einen giebelständigen Gebäudeteil oder durch Vor- und Rücksprünge oder Erkerabstufung in ganzer Gebäudehöhe unterbrochen werden. Abweichend hiervon dürfen im Bereich B die Fassaden oder Fassadenabschnitte traufständiger Gebäude eine Breite von max. 12,0 m nicht überschreiten.

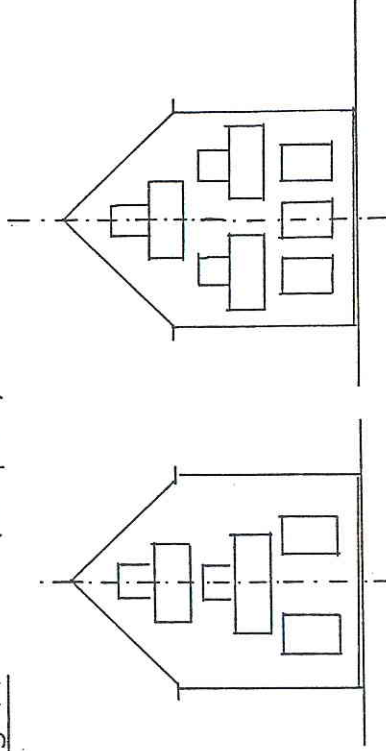
(8) Fassaden oder Fassadenabschnitte dürfen nicht durch waagerechte Bänder oder andere Konstruktionselemente in gleicher Höhe zusammengefaßt werden.

(9) Durch Höhenversprung traufständiger Gebäude in geschlossener Bebauung entstehende Giebelrestflächen sind im Material der Traufwände herzustellen.

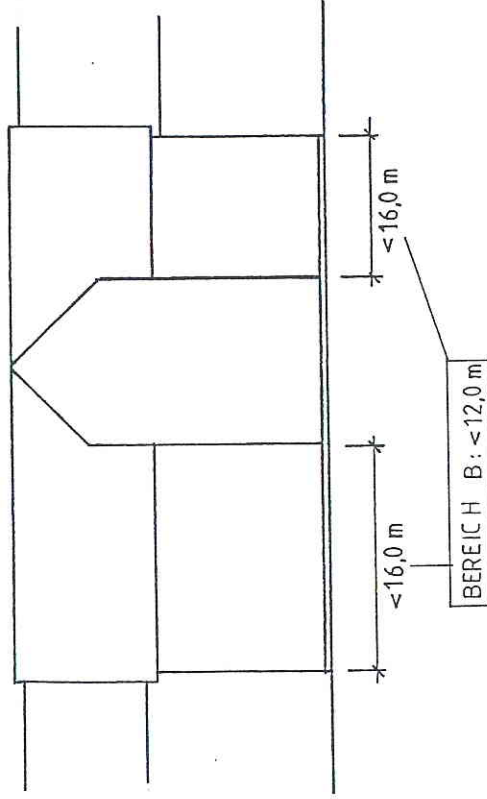
(10) Fassadenwiederholungen über die einzelnen Fassaden oder Fassadenteile hinweg sind im Bereich A unzulässig.

zu §6(5)

(Beispiele)



zu §6(7)



GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

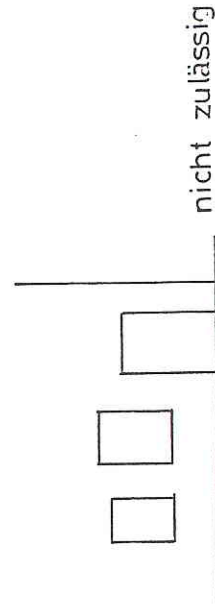
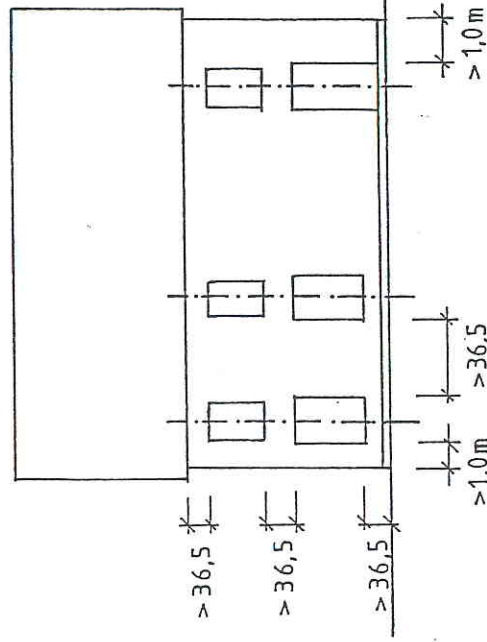
§ 7 WANDÖFFNUNGEN

- (1) Fassaden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert sind, müssen in jedem Geschos durch Fensteröffnungen untergliedert werden.
- (2) Für die Öffnungen sind mit Ausnahme der Schaufenster stehende Formate zu verwenden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muß mind. 1 zu 1,2 und darf höchstens 1 zu 2 betragen.
- (3) Öffnungen müssen allseitig von Wandfläche umgeben sein. Die Wandfläche muß mind. eine Breite von 36,5 cm haben. Die fassadenbegrenzenden Wandflächen müssen eine Mindestbreite von 1,0 m aufweisen.

§ 8 FENSTER UND SCHAUFENSTER

- (1) Die Fenster müssen axial senkrecht übereinander stehen. Ihre Stürze müssen horizontal in einer Höhe liegen. Horizontale Fensterbänder sind unzulässig. Als Fensterband gilt eine Reihung von drei oder mehr Fenstern, wenn die Pfeilerbreite zwischen den Fenstern 0,24 m oder weniger beträgt. Fenster sind durch einen Pfeiler von mind. 36,5 cm zu trennen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß des Bereichs A zulässig.
- (3) Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser unterordnen. Dies gilt für die Wahl von Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe.

zu §7(3) + §8(1)

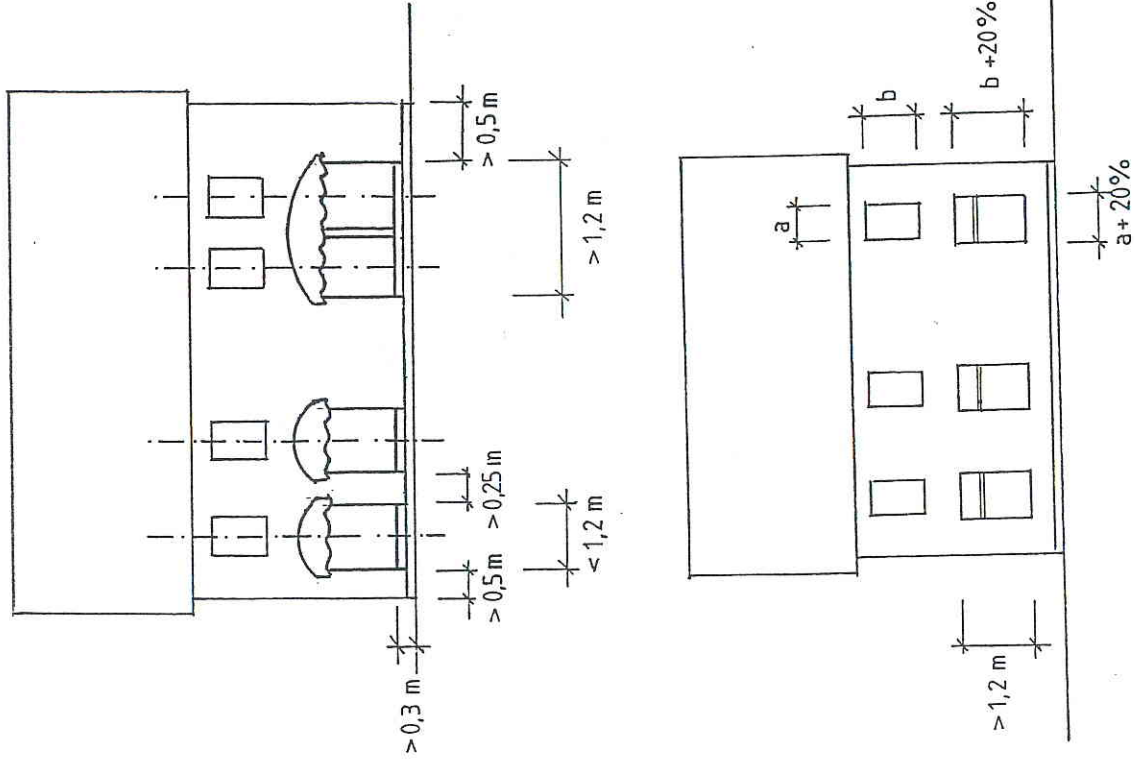


GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

- (4) Schaufenster müssen den Fenstern in den Obergeschossen ebenfalls axial zugeordnet werden. Schaufenster sind stehend oder quadratisch auszubilden und dürfen die an dieser Gebäudefassade vorkommende durchschnittliche Fensterbreite um nicht mehr als das Doppelte überschreiten.
- (5) Die Schaufenster müssen durch Stützen und Pfeiler untergliedert werden. Die Breite der Pfeiler zwischen den Schaufenstern muß mind. 0,25 m betragen. Am Fassadenrand muß eine Wandfläche von mind. 0,5 m Breite verbleiben.
- (6) Die Schaufensterverglasung ist um mind. die Hälfte der vorhandenen Wandstärke hinter die Außenwandflucht zu versetzen oder innenbündig anzubringen. Die Brüstungshöhe der Schaufenster in der Fußgängerzone muß mind. 0,3 m betragen. Scheinabdeckungen von Schaufensterflächen sind unzulässig.
- (7) Feststehende oder bewegliche Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Über mehrere Schaufenster durchgehende Markisen sind unzulässig.
- (8) Die Glasflächen der Fenster, die breiter als 1,20 m sind, müssen mind. einmal durch ein senkrecht konstruktives Element wie Sprosse oder Pfosten untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,20 m sind, müssen mind. durch ein horizontales Element wie Sprosse oder Kämpfer geteilt werden. Soweit Glasscheiben durch Fenstersprossen gegliedert werden, sind nur Sprossen zulässig, die plastisch über die Glasoberfläche hervortreten.
- (9) Fenster des Erdgeschosses sollen in ihrer Breite und/oder Höhe insgesamt mind. 20% größer sein als in den darüberliegenden Geschossen.

zu § 8(4) - (9)



GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

§ 9 MATERIALIEN

- (1) Für die Fassaden ist nur Sichtmauerwerk in roten Farbtönen nach § 10 zulässig, oder die Fassaden sind steinsichtig zu schlämmen oder zu verputzen und in Farbtönen nach § 10 farblich zu behandeln. Strukturierter Verputz ist nicht zulässig.
- (2) Sichtbetonflächen sowie kleinformatige Schindeln oder Biberschwänze und Metallverkleidungen sind am Gebäudeäußeren in untergeordneter Form wie z. B. Beton bei Stürzen, Formsteinen, Überdeckungen, Sohlbänken und Abdeckungen sowie Schindeln oder Biberschwänze bei Gaubenwangen und Gesimsen zulässig. Für Fensterrahmen und Türen ist die Verwendung von metallisch blanken oder blank-eloxierten Materialien unzulässig.
- (3) Geneigte Dächer sind mit unglasierten Pfannen in roten Farbtönen nach § 10 zu decken. Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur ein Deckungsmaterial zulässig. Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen.

§ 10 FARBEN

- (1) Für die Farbgestaltung der in § 9 genannten Wandflächen sind helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Reflexionswert von 30 bis 60 zu verwenden. Für Sichtmauerwerk und Dachpfannen sind Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013 und 3016 zu verwenden.
- (2) Innerhalb einer Fassade oder eines Fassadenabschnitts dürfen nur Farben eines Farbtonebereiches verwendet werden.

GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

- (3) Dunklere Farbtöne sind für einzelne Bauteile und Fassadenelemente sowie für die Sockel zulässig. Mehr als drei Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.
- (4) Intensive monochrome Farbwirkungen und Leuchteffekte sind unzulässig.

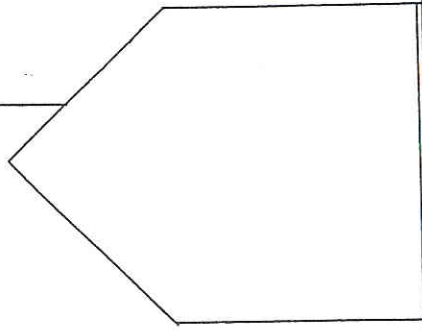
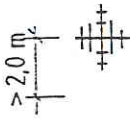
§ 11 ANTennen

- (1) Antennen sind vorzugsweise unter dem Dach zu montieren. Nur wenn hierdurch kein einwandfreier Empfang sichergestellt werden kann, sind Antennen ausnahmsweise auf dem Dach zulässig. Bei traufständigen Gebäuden sind Antennen auf dem straßenabgewandten Teil des Daches ab 2,0 m hinter dem First zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Antennen im hinteren Drittel der straßenabgewandten Haustiefe zulässig.
- (2) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden.
- (3) Parabolantennen sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Fassadenflächen zulässig.

§ 12 BEFESTIGUNG DER FREIFLÄCHEN

- (1) Auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Freiflächen für Brandgänge und Hauszugänge sind Befestigungsmaterialien aus Naturstein, Klinkern oder Grand zu verwenden.
- (2) Nicht-überdachte ebenerdige Stellplätze einschl. der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen wie Rasenpflaster zu befestigen.

zu § 11(1)



STRASSE

GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

§ 13 WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoß bis zur Unterkante der Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
- (2) Mehrere Werbungen desselben Betreibers an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Werbeschriften sind waagerecht anzuordnen. Kletterschilder sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur flächig auf der Fassade angebracht werden und nicht in die öffentliche Verkehrsrfläche hineinragen. Handwerklich gestaltete Berufsschilder sind als Ausnahme zulässig. Sog. Nasenschilder sind unzulässig.
- (4) Unzulässig sind:
 1. Werbeanlagen über 1,5 m² Gesamtfläche. Als Fläche gilt bei nicht rechteckiger Form der Werbeanlage das umschriebene Rechteck.
 2. Werbeanlage mit wechselndem und bewegtem Licht.
 3. Lichtwerbung in grellen und leuchtenden Farben wie Wechsellichtanlagen.
 4. Werbeanlagen in den Grünflächen, an Bäumen, Einfriedigungen, an Fahnenmasten und Straßenleuchten.
- (5) Werbeanlagen benachbarter Straßenfassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden. Unzulässig ist die Plakatwerbung auf Wandflächen und Fensterflächen.

GESTALTUNGSSATZUNG	ERLÄUTERUNGEN
<u>Teil III: Schlußvorschriften</u> § 14 INKRAFTTRETEN Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. - 27.09.1995 - Büchen, den 20.09.1995  Gemeinde Büchen (Mund) Bürgermeister 	