



Gestaltungssatzung
für den historischen Ortskern des Ortsteils Sülfeld
der Gemeinde Sülfeld

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
I. Allgemeine Vorschriften	4
§ 1 Örtlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Allgemeine Anforderungen.....	4
§ 3 Gebäudetypen	4
II. Begriffsbestimmungen.....	5
§ 4 Satteldachtyp	5
§ 5 Krüppelwalmdachtyp.....	5
§ 6 Landhaustyp	6
§ 7 Bauflucht und Baukörper.....	6
§ 8 Dachform und Dacheindeckung	7
§ 9 Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände.....	7
§ 10 Außenwände, Fassadenfarben	8
§ 11 Fassadenöffnungen	9
§ 12 Fenster und Türen	9
§ 13 Schaufenster.....	10
§ 14 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten.....	10
§ 15 Zusätzliche Bauteile	11
§ 16 Einfriedungen.....	11
§ 17 Garagen, Nebenanlagen und Anbauten	11
III. Schlussbestimmungen	12
§ 18 Ordnungswidrigkeiten	12
§ 19 Inkrafttreten.....	12

Vorwort

„Das Ortsbild von Süfeld ist von besonderer geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung. Die Gestaltungssatzung soll helfen, die vorhandene Einheitlichkeit des Ortsbildes zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Die Übereinstimmung in der Maßstäblichkeit, Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung hat bei alten Gebäuden eine harmonische Einheit bewirkt, die auch für Um- und Neubauten zutreffen soll. Die Satzung soll sich aber nicht auf die Verhinderung von Verunstaltung beschränken, sondern eine positive Ortsbildpflege betreiben, die Spielraum für individuell gestaltete und der heutigen Zeit entsprechende Einzelbauwerke ermöglicht.

Uns ist bewusst, dass bei Nichtbeachtung der Satzung unser Ort bald seine prägende Identität verlieren wird. Mit Anerkennung der Satzung zeigen wir unseren Respekt vor dem Vorhandenen, wir bewahren mit der dörflichen Struktur unsere unverwechselbare Heimat - auch für unsere Kinder.“

Präambel

Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes des historischen Ortskernes des Ortsteils Süfeld der Gemeinde Süfeld, der von besonderer historischer, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird gem. § 92 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.07.2016 folgende Satzung erlassen:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für den Bereich des historischen Ortskerns im Ortsteil Sülfeld der Gemeinde Sülfeld.
- (2) Der Geltungsbereich wird in einer Beikarte, die Bestandteil dieser Satzung wird, dargestellt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Die Satzung gilt für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für alle baulichen Veränderungen wie Instandhaltung und Instandsetzung, soweit sie das äußere Erscheinungsbild berühren.
- (2) Alle Maßnahmen sollen hinsichtlich

- der Gebäudetypen,
- der Baukörper,
- der Dachausbildung,
- der Fassadengliederung,
- der Oberflächen und seiner Einzelelemente,
- der Farbgebung,
- der Werbeanlagen,
- der zusätzlichen Bauteile,
- der Einfriedungen,
- der Garagen, Nebenanlagen (z.B. Carports, Schuppen) und Anbauten

nach Maßgabe der §§ 3 – 17 in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

§ 3 Gebäudetypen

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Gebäudetypen gemäß §§ 4 bis 6 zulässig.
- (2) Gebäude, die keinem Gebäudetyp der §§ 4 bis 6 allein zuzuordnen sind (Mischformen), sind zulässig, soweit die Charaktermerkmale zugrunde gelegt werden, die der Einstufung des betreffenden Gebäudeteils entsprechen und eine Grundform deutlich überwiegt.
- (3) Die ortsbildprägenden Gebäude in der ersten Baureihe müssen der Satzung entsprechen. Ausnahmsweise kann auf Grundstücken oder Grundstücksteilen in der zweiten Baureihe von den Gebäudetypen gemäß §§ 4 bis 6 abgewichen werden. Die äußere Gestaltung muss sich farblich laut § 10 in die nähere Umgebung einfügen.

II. Begriffsbestimmungen

§ 4 Satteldachtyp

- (1) Der Satteldachtyp ist ein schmales, langgestrecktes Gebäude mit flacher Dachneigung und hohem Drempe. Die Firstrichtung ist überwiegend parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Traufständige Gebäude haben häufig ein Zwerchhaus oder Risalit über dem Eingangsbereich in der Gebäudemitte.
- (3) Die Dächer sind symmetrische Satteldächer.
- (4) Merkmale:

Dachneigung:	25° - 60°
Dacheindeckung:	Schindeln, Dachpappe, Glattziegel S-förmige Pfannen, Pfannenimitation aus Blech; <u>Farbe:</u> rot, anthrazit; <u>Material:</u> zulässig sind naturbelassene oder engobierte, matte Dacheindeckungen; unzulässig sind glasierte bzw. (hoch-) glänzende Dacheindeckungen
Dachaufbauten:	Zwerchhaus, Gauben
Fassadenmaterial:	Rotes Sichtmauerwerk, teilweise mit Verzierungen
Fenster und Türen:	stehende, hochrechteckige Formate

§ 5 Krüppelwalmdachtyp

- (1) Der Krüppelwalmdachtyp hat die Firstrichtung überwiegend parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Traufständige Gebäude haben häufig ein Zwerchhaus oder Risalit über dem Eingangsbereich in der Gebäudemitte.
- (3) Die Fassaden sind symmetrisch aufgebaut. Die Eingangstür als dominierendes Element liegt straßenseitig und ist mittig in der Fassade angeordnet.
- (4) Merkmale:

Dachneigung:	45° - 60°
Dacheindeckung:	S-förmige Pfannen; <u>Farbe:</u> rot, anthrazit

Dachaufbauten:	Zwerchhaus, Gauben
Fassadenmaterial:	Rotes Sichtmauerwerk, teilweise mit Verzierungen
Fenster und Türen:	stehende, hochrechteckige Formate

§ 6 Landhaustyp

(1) Der Landhaustyp besteht aus einer Vermischung der unterschiedlichen Dachformen und Anbauten. Die Firstrichtung des Hauptdaches ist überwiegend parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Das Hauptdach ist ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach.

(2) Die Straßenfassade wird durch Giebelanbauten und Veranden gegliedert.

(3) Die Fassaden sind asymmetrisch gestaltet. Der Eingang kann an der Seite liegen.

(4) Merkmale:	Dachneigung:	35° - 60°
	Dacheindeckung:	S-förmige Pfannen, Glattziegel, Schindeln oder Biberschwanzdeckung; Farbe: rot, anthrazit
	Dachaufbauten:	Erker, Giebel, Gauben
	Fassadenmaterial:	Rotes Sichtmauerwerk oder Putz (hell gestrichen)
	Fenster und Türen:	Unterschiedliche Fensterformate mit jeweils stehender Flügelunterteilung

§ 7 Bauflicht und Baukörper

(1) Die Gebäudelänge eines Gebäudes, das mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche steht, darf 20 m nicht überschreiten.

(2) Die Gebäudebreite eines Gebäudes, das mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche steht, darf 10 m nicht überschreiten.

(3) Die vorhandene Hauptfirstrichtung ist bei Um- oder Erweiterungsbauten beizubehalten. Dies gilt nicht für Anbauten, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

- (4) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist die vorhandene Bauflucht über die gesamte Fassadenhöhe und Fassadenbreite einzuhalten. Staffelgeschosse sind also straßenseitig unzulässig.
- (5) Die Gebäudelänge bei Doppelhäusern darf insgesamt 25 m nicht überschreiten.

§ 8 Dachform und Dacheindeckung

- (1) Das Dach ist symmetrisch auszubilden. Die Dachneigung beträgt mindestens 25° und höchstens 60°. In seltenen Ausnahmefällen können Abweichungen von der Dachneigung bei bestehenden Gebäuden und untergeordneten Anbauten zugelassen werden.
- (2) Die Dachflächen mit einer Neigung von 35° bis 60° sind mit einer Dachpfanne der Farbe Rot bis Rotbraun, Anthrazit oder mit Reet einzudecken; bei Reetdacheindeckung muss die Dachneigung mindestens 45° betragen. Pfannenimitationen aus Blech sind zulässig.
- (3) Die Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 35° sind wahlweise mit Dachpappe oder Schindeln der Farbe Anthrazit oder Dachpfannen der Farbe Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zu decken. Pfannenimitationen aus Blech sind zulässig.
- (4) Abweichend von Absatz 2 und 3 können landwirtschaftliche Gebäude in Metall gedeckt werden, das anthrazit oder dunkelrot farblich behandelt werden muss.
- (5) Glasierte bzw. (hoch-)glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig

§ 9 Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände

- (1) Dachaufbauten sind alle Arten von Bauteilen, die über einer geneigten Dachfläche liegen.
- (2) Dacheinschnitte sind alle Arten von Bauteilen, die in oder unter der Ebene der geneigten Dachfläche liegen und aus einem anderen Material als dem der Dachdeckung sind.
- (3) Dachaufbauten sind nur mit symmetrisch geneigten oder abgeschleppten Dachflächen in derselben Dachdeckung wie die übrigen Dachflächen zulässig. Bei mehreren Gauben müssen diese dieselbe Farbe und Materialität aufweisen.
- (4) Die Dachaufbauten dürfen in der Gesamtsumme pro Dachseite 1/3 der Dachlänge, waagrecht gemessen, nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss, waagrecht gemessen, mindestens 1 m betragen. Bei Krüppelwalm- und Walmdächern dürfen Dachaufbauten erst von dem ersten durchgehenden Gebinde, vom Giebel bzw. von der Walmseite entfernt, errichtet werden. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss, waagrecht gemessen, mindestens 1 m betragen. Das Maß vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche bis zum Fußpunkt der Dachaufbauten darf, in der Dachneigung gemessen, 0,9 m nicht überschreiten.

- (5) Dachaufbauten sind in Lage und Breite den darunterliegenden Fenstern, ausgenommen Schaufenstern, zuzuordnen. Bei Gebäuden mit symmetrischen Fassaden sind einzelne Dachaufbauten in der Mittelachse anzuordnen.
- (6) Dacheinschnitte nach Absatz 2 sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.
- (7) Dachflächenfenster sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind. Ausnahmsweise sind Dachflächenfenster auch an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, wenn sie nicht größer als 0,5 m² sind, eine Breite von 0,6 m nicht überschreiten und eine Belichtung des Dachraumes anders nicht möglich ist. Die Formate der Dachflächenfenster sind hochkant anzulegen und dürfen nicht gemischt werden. Die Anordnung erfolgt sinngemäß wie Absatz 5.
- (8) Vorhandene Dachüberstände und Ortgang- oder Traufgesimse sollen beibehalten werden. Bei Um- und Neubauten muss die Traufe einen mindestens 0,25 m breiten und höchstens 1 m breiten Dachüberstand erhalten.
- (9) Pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsanlagen einzubauen. Müssen Empfangsanlagen über Dach angeordnet werden, so sind sie bei traufständigen Gebäuden 1 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mindestens 2 m hinter der Straßenfassadenebene anzubringen.
- (10) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Hauptdachflächen eines Gebäudes integriert werden. Der Aufbau darf nicht mehr als 15 cm betragen. Die Anlagen müssen als zusammenhängende rechtwinkelige, nicht abgetreppte Fläche ausgebildet werden. Grundsätzlich müssen Solar- und Photovoltaikanlagen mindestens 90 cm Abstand vom First, von der Traufe von den Ortgängen, Kehlen und Dachaufbauten haben. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Abs. 2 bis 8 finden auf Solar- und Photovoltaikanlagen keine Anwendung.

§ 10 Außenwände, Fassadenfarben

- (1) Wandflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, müssen aus Sichtmauerwerk der Farben Rot bis Dunkelrot-Bunt bestehen, wobei der rote Farbanteil überwiegen muss. Im Sockelbereich sind Natursteine zulässig. Das Mauerwerk ist hell zu verfugen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 können Wandflächen von Gebäuden, die nach § 6 als Landhaustyp definiert sind, aus ungemustertem Feinputz oder geschlämmttem Mauerwerk in hellen Farbtönen mit einem geringen Sättigungswert bestehen. Es ist ein zurückhaltender Farbton zu wählen. Putzgesimse bzw. Putzornamente sollten farblich von der verputzten Fassadenfläche abgesetzt werden.

- (3) Ausnahmsweise sind auf Grundstücken oder Grundstücksteilen in sogenannter zweiter Baureihe Außenwandflächen in Holzbauweise mit glatter Oberfläche aus kantigen Holzbohlen oder senkrechte oder waagerechte Holzverbretterung (keine Rundbohlen bzw. Blockhausbauweise) zulässig. Die Außenwandflächen müssen sich durch farbliche Oberflächenbehandlung in die nähere Umgebung einfügen.
- (4) Holz oder Blech ist ausnahmsweise als Verkleidungsmaterial für landwirtschaftlich genutzte Gebäude und bei Nebenanlagen zugelassen. Sämtliche Verkleidungen sind farblich mit Volltönen in Rot, Anthrazit, oder natur (bei Holz) zu behandeln.
- (5) Keramik, Faserzement, Waschbeton, glänzende Metalleisten und Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen, die nicht den Absätzen 1 bis 3 entsprechen, dürfen nicht verwendet werden. Glasbausteine und sonstige farbige Gläser sind unzulässig.

§ 11 Fassadenöffnungen

- (1) Die Straßenfassade muss als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil ausgebildet werden. Die Gesamtsumme der Öffnungen in einer Fassade darf 50 % der Wandfläche dieser Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei Fassaden mit Schaufenster darf der Öffnungsanteil insgesamt 60 % sein. In jeder Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Öffnungen in jedem Geschoss vorzusehen.
- (2) Der zulässige Wandanteil berechnet sich aus der Länge der Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche und der Wandhöhe vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche.
- (3) Für Öffnungen – ausgenommen Schaufenster – sind nur stehende rechteckige Formate zulässig. In Giebeldreiecken können ausnahmsweise dreieckige, kreisrunde oder halbkreisförmige Öffnungen zugelassen werden. Im Bereich des Dremfels sind querliegende Öffnungen zugelassen.
- (4) Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen mindestens dreiseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Wandfläche muss eine Breite von mindestens 0,5 m haben.

§ 12 Fenster und Türen

- (1) Straßenseitig einsehbare Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,25 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes Bauteil (Riegel oder echte glasteilende Sprosse) symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,5 m sind, müssen durch ein horizontales Bauteil im oberen Drittel geteilt werden. Die Fensterteilungen müssen über Glas ausgebildet werden.
- (2) Fenster, Türen und Tore sind nur in zurückhaltenden Farben (weiß, blau, grün, braun oder grau) zulässig. Grelle, leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig.

§ 13 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen auf die Ordnungselemente der Gesamtfassade Bezug nehmen und den gestalterischen Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und den oberen Geschossen herstellen, wobei die Breite zwischen den Wandteilen die Breite von höchstens 2 Fenstereinheiten im Obergeschoss plus Pfeiler nicht überschreiten darf. Sie dürfen insgesamt jeweils nicht breiter als 3 m sein und müssen durch geschlossene Wandflächen von mindestens 0,25 m unterbrochen werden, zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mindestens 0,5 m haben und nicht über die Fassadenflucht auskragen.
- (2) Der § 12 Abs. 1 gilt nicht für Schaufenster.
- (3) Grelle, leuchtende und reflektierende Farben sowie glänzende Oberflächen sind unzulässig.

§ 14 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

- (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten sind nur in der Erdgeschosszone und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten des Gebäudes zulässig. Sie dürfen keine wesentlichen Baugliederungs- oder Architekturteile verdecken.
- (2) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in gleichem Stil auszuführen.
- (3) Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade nicht überdecken.
- (4) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen können aus Einzelteilen gebildet werden, wobei die Breite das Maß von insgesamt 5 m nicht überschreiten darf. Zwischen den Einzelteilen ist mindestens 0,25 m Abstand zu halten. Sie dürfen nicht mehr als 0,2 m vor die Fassade ragen. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- (5) Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, sind nur dann zulässig, wenn ihre Auskrantung maximal 0,8 m beträgt und der Ausleger selber nicht größer als 0,3 m² ist. Ausleger dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen bieten, sondern müssen durchsichtig oder durchbrochen sein.
- (6) Die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie taktenden Schaltungen von Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (7) Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. An Fassaden angebrachte Warenautomaten müssen allseitig von mindestens 0,2 m sichtbarer Fassadenfläche umgeben sein und dürfen keine wesentlichen Baugliederungs- oder Architekturteile verdecken. Sie sind farblich der unmittelbar angrenzenden Fassadenfläche anzupassen.

- (8) Laden- und Schaufenster dürfen nur bis zur Hälfte der Glasfläche des jeweiligen Fensters beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.

§ 15 Zusätzliche Bauteile

- (1) Im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind Markisen unzulässig.
- (2) Bei Kulturdenkmälern sind Warenautomaten, Markisen und Rollläden unzulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind bei Schaufenstern, Terrassenfenstern und Balkonen Markisen zulässig, wenn sie beweglich (Falt- oder Rollmarkisen) und nicht breiter als die Fensterelemente oder Balkone sind. Grelle, leuchtende, reflektierende Farben sowie glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- (4) Einrichtungen der Abfallentsorgung sind so anzuordnen bzw. zu verkleiden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

§ 16 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als
- lebende Hecken aus Laubgehölzen,
 - Eisen- oder Gitterzäune,
 - Lattenzäune aus senkrecht stehenden Holzlatten
 - Ziegel- und Natursteinmauern, auch in Kombination mit senkrechten Holzlattenzäunen, waagerechten Kanthölzern oder Eisenzäunen
- zulässig. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.
- (3) Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig.

§ 17 Garagen, Nebenanlagen und Anbauten

- (1) Garagen sind farblich den Hauptgebäuden anzupassen, mit einer Dachneigung von mindestens 18° sowie der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach zu versehen. Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen.
- (2) Bei Nebenanlagen (z.B. Carports, Schuppen) und Anbauten sind grelle bzw. reflektierende Farben oder Materialien unzulässig.
- (3) Nebenanlagen (z.B. Carports, Schuppen) sowie im straßenabgewandten Bereich liegende Anbauten dürfen in Holz ausgeführt werden.

- (4) Dächer von Nebenanlagen und Anbauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 18° in Anpassung an das Hauptgebäude oder als Flachdach auszuführen. Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen.

III. Schlussbestimmungen

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 82 der Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung zuwider handelt, ohne über die erforderliche Abweichungsgenehmigung, Ausnahmegenehmigung oder Befreiung durch die Bauaufsichtsbehörde zu verfügen. Dies gilt auch für Vorhaben und Maßnahmen, die sonst keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen.

§ 19 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die Gestaltungssatzung der Gemeinde Sülfeld vom 09.11.1994 sowie die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 04.03.2000 außer Kraft.

Sülfeld, den 09.01.2017



Bürgermeister

Die Gestaltungssatzung ist am 13.01.2017 in der Segeberger Zeitung Nr. 11/192. Jahrgang bekannt gemacht worden. Sie ist damit am 14.01.2017 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 16.01.2017



Der Amtsvorsteher