

## **Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Maasholm**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan umrandete Gebiet der Gemeinde Maasholm und für nachfolgenden einzelnen Bereiche:

Haupt- und Schmiedestraße, Norderstraße, Hafenweg, Westerstraße, Strandweg, Fliederweg, Am Kliff und Uleweg (Westseite).

Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Außenwände**

(1) Zulässig sind nur hellgeschlämmte Vormauerziegel, geputzte Fassaden in heller Farbgebung, rote oder gelbe Vormauerziegel mit grauer Verfugung, sowie Holzfachwerk.

a) Für die Norderstraße (Nordseite) sind nur hellgeputzte Fassaden zulässig.

Erweiterungsbauten sind dem bestehenden Gebäude anzupassen. Das gilt auch für die Ausfachung von Holzfachwerk.

(2) Hellgeschlämmte und geputzte Fassaden können farblich (z.B. Fensterlaibungen) abgesetzt werden.

(3) Holzverkleidungen sind nur für Giebel zulässig. Giebelverkleidungen dürfen die Traufenlinie nicht unterschreiten. Holzverkleidungen dürfen nur naturholzfarbig/naturbelassen behandelt werden.

(4) Bei Nebenanlagen und Garagen bis zu einer Einzelgröße von 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch Sichtflächen in Holz zulässig.

(5) Bei Umbauten sind die vorhandenen historischen und ortstypischen Stilelemente, insbesondere die Ortsgang- und die Traufenausbildung, zu erhalten. Bei Anbauten sollten die vorhandenen Stilelemente übernommen werden.

(6) Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 30 cm über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.

Der Sockel ist in Material und/oder Farbgebung von den darüber liegenden Fassadenflächen abzusetzen.

### **§ 3 Dächer**

- (1) Zulässig sind bei Neubauten nur Satteldächer mit einer Neigung von 40-50 ° , sowie Krüppelwalme. Die Neigungen der Flächen eines Daches müssen gleiche Winkel haben.
- (2) Darüber hinaus sind Dachflächen mit Dachneigungen mit 25°- 40° bis zu einem Grundflächenanteil von 25 % des Gebäudes erlaubt.  
Für Gebäude oder Gebäudeteile, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus in der überwiegenden Ausführung einsehbar sind, gilt Absatz 1.
- (3) Bei bestehenden Gebäuden sind auch die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. (siehe: vorhandene Bilddokumente)
- (4) Drempe, die in der Ansicht wahrnehmbar sind, sind nicht unzulässig.
- (5) Als Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende, ziegelrote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene Ton-Pfannen oder Betondachsteine verwendet werden. Reetdächer sind zulässig. Kunstreef ist nicht erlaubt. Vorhandene Schiefereindeckungen oder bituminöse Eindeckungen dürfen durch ebensolche wieder ersetzt werden.
- (6) Bei Neubauten ohne Dachüberstand sind Ortgang und Traufe als Stilelement auszubilden.  
Dachüberstände sind nur mit sichtbaren Sparren oder Sparrenverkleidung in der Dachneigung zulässig.
- (7) Solaranlagen sind, auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen, zulässig. Oder aber sie müssen einen Mindestabstand von 10 Metern zu dieser Verkehrsfläche haben. Als nicht einsehbar gelten auch Dachflächen, die einen Mindestabstand von 10 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben.

### **§ 4 Dachaufbauten**

- (1) Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in einer Breite bis 1,40 m und einer Höhe von bis zu 2 m zulässig, gemessen in der Gesamtbreite und -höhe.
- (2) Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung größer/gleich 30° zulässig. Sie sind in den Achsen der darunter liegenden Fenster, zumindest jedoch symmetrisch in der Dachzone, anzuordnen.
- (3) Dachaufbauten sind mit Satteldächern oder als Schleppegauben auszubilden. Zwischen Gaube und Traufe bzw. First muss wenigstens jeweils eine 1 m breite Dachfläche verbleiben. Ein Abstand von mindestens 1 m muss sowohl zwischen Gauben als auch zwischen Gaube und Ortgang eingehalten werden. In diesen Fällen sind für Schleppegauben auch geringere Dachneigungen zulässig.
- (4) Die Summe der Breiten der Dachgauben darf nicht größer sein als die halbe dazugehörige Trauflänge.

- (5) Zwerchgiebel dürfen nicht weniger als 1/3 der Fassadenbreite umfassen, aber nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite überschreiten.
- (6) Dachflächenfenster sind zur Straßenseite nicht zulässig. Ansonsten sind sie nur in der maximalen Größe von 1,5 m<sup>2</sup> erlaubt. Sie sind symmetrisch in der Dachzone anzuordnen. Zwischen Dachflächenfenstern, anderen Dachaufbauten und auch zwischen Dachflächenfenstern und Ortgang muß ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.
- (7) Bei Dachneueindeckungen dürfen vorhandene Dachflächenfenster erhalten bleiben.
- (8) Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig und dürfen in der Breite 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. In der Höhe dürfen 2,50 m lotrecht gemessen, ab Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss, nicht überschritten werden.
- (9) Die Seitenflächen der Dachaufbauten dürfen nur mit folgenden Materialien verkleidet werden: Holz, Kupfer, Schiefer, Zink. Holzverkleidungen dürfen nur naturholzfarbig oder naturbelassen behandelt werden.

## **§ 5 Fenster und Türen**

- (1) Fenster- und Türkonstruktionen, sowie Sohlbänke mit metallisch glänzender Oberfläche sind unzulässig.
- (2) Fensteröffnungen dürfen nur stehendes Format haben, wobei die Breite höchstens 80% der Höhe betragen darf. Bei bestehenden Gebäuden sind auch die vorhandenen Fensteröffnungen zulässig.
- (3) Fensteröffnungen einer Fassade sind nach gleichen Proportionen zu gestalten. Sie müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein.
- (4) Die Außenlaibung der Fenster darf maximal 12 cm vom Mauerwerk zurückspringen. Ausnahmen sind Wärmedämmmaßnahmen: hier darf die Außenlaibung der Fenster maximal 20 cm von der Fassade zurückspringen.
- (5) Fenster sind, wenn sie die Glasfläche von 1 m<sup>2</sup> überschreiten, zu unterteilen. Die unterteilten Glasflächen müssen ebenfalls stehendes Scheibenformat haben. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen stehendes Scheibenformat haben.
- (6) Glasbausteine dürfen in Fassaden nicht verwendet werden.
- (7) Rollläden und Markisen auf der straßenzugewandten Seite sind unzulässig. Markisen an Schaufenstern sind erlaubt.

## **§ 6 Antennen und Satellitanlagen**

- (1) Funk und Fernsehantennen, sowie Satellitanlagen an den Straßenfrontfassaden sind nicht zulässig. Der Mindestabstand darf 5 m zur Straßenfrontfassade nicht unterschreiten.

## **§ 7 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschneiden. Sie sind in einem Bereich bis maximal 0,50 m oberhalb Oberkante der Erdgeschossdecke zu beschränken.
- (3) Je ansässiger gewerblicher oder sonstiger Einrichtung ist nur ein Nasenschild zulässig.
- (4) Anstelle von durchlaufenden Schriftbändern bzw.-tafeln in Schreibschrift sind Einzelbuchstaben zu verwenden.
- (5) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über 1,5 m<sup>2</sup> Gesamtfläche.
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben.
  - Werbeanlagen und Plakate an Böschungen, Bäumen, Straßenlaternen.

## **§ 8 Überarbeitung**

Diese Satzung ist in einem wiederkehrenden Abstand von mindestens 7 Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01. April 2008 in Kraft.

gez. Kay-Uwe Andresen  
Bürgermeister

**Begründung**  
zur  
**Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Maasholm**

**zu § 2 Außenwände:**

zu 1)

Es sollen nur die bisher im ortstypischen Bereich verwendeten Materialien verbaut werden. Vollflächige Holzfassaden sind generell nicht erlaubt.

zu 1a)

Die Norderstraße Nordseite ist in Doppelhausbauweise mit hellgeputzten Fassaden bebaut. Diese Fassadengestaltung soll erhalten bleiben.

*(Nicht zulässig sind danach z.B. alle gemusterten oder grobstrukturierten Putze, glänzende oder reflektierende Materialien, sowie flächige oder geschuppte Verkleidungen (Holz oder Schiefer etc.), sowie Faserzement, Kunststoff, Metall, Kleinmosaik, Werkstein, Naturstein und Glasbausteine.)*

zu 2)

Typisches Element bei geputzten Fassaden ist die farbliche Absetzung z.B. der Fenster – und Türlaibungen.

Zu 4) Blockhäuser im alpenländischen Stil sollen vermieden werden, alte Fischerschuppen dagegen erhalten bleiben.

**Zu § 3 Dächer:**

Zu 1 + 2)

Im Anbaubereich sollen Flachdächer ausgeschlossen werden, gleichzeitig soll verhindert werden, dass zu große Gebäudeflächen mit geringer Dachneigung überbaut werden.

Zu 4)

Damit soll die für den Ort typische Bebauung erhalten bleiben.

Zu 5)

Nur vorhandene Schiefereindeckungen oder bituminöse Eindeckungen dürfen als solche ersetzt werden, da in der Regel sonst die komplette Dachkonstruktion erneuert werden müsste.

Zu 6)

Damit sollen überdimensionierte und ortsuntypische Dachkästen künftig vermieden werden.

Zu 7)

Solare Energieformen sollen gefördert werden, jedoch nur an Standorten, die mit dem Ortsbild verträglich sind.

#### **Zu § 4 Dachaufbauten:**

Zu 4) Die Anzahl der Gauben soll nicht begrenzt werden, sondern in entsprechender Relation zur Dachfläche stehen (große Dachflächen vertragen auch mehr als zwei Dachgauben)

#### **Zu § 5 Fenster und Türen**

Zu 2 + 3)

Das traditionell stehende Fensterformat soll erhalten bleiben. Abweichungen nur bei bestehenden Gebäuden (s. Bilddokumentation)

Zu 7) Durch den relativ hohen Zweitwohnungsanteil würden außerhalb der Saison durch heruntergelassene Rollläden den Eindruck einer „Geisterstadt“ vermittelt werden.

#### **Zu § 6 Antennen und Satellitenanlagen**

Das Ortsbild würde nachhaltig gestört werden.

#### **Zu § 7 Werbeanlagen**

Die Dominanz von Werbeanlagen insbesondere im Straßenraum würde das Ortsbild und die Charakteristik unseres Fischerdorfes beeinträchtigen. Daher sollen gerade die Anzahl der Nasenschilder und Werbeflächen durch diesen Paragraphen eindeutig geregelt werden. Nasenschilder müssen aber sein, damit der Gast entsprechende Information und Orientierung erhält.

#### **Fazit**

**Mit der Ortsgestaltungssatzung wollen die Verfasser der gewachsenen baulichen Struktur unseres Dorfes Rechnung tragen.**

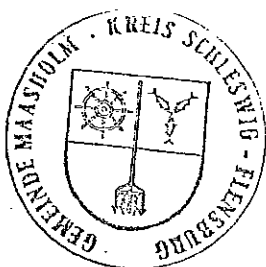
**Vorhandene Bausubstanz gilt es zu erhalten.**

**Dennoch soll dem Wohnwert und den Bedürfnissen der Eigentümer in hohem Maße entsprochen werden.**

**Gestaltungsfreiräume müssen sein, damit Maasholm ein lebendiges Dorf bleibt.**

gez. Kay-Uwe Andresen  
Bürgermeister

Geltungsbereich der  
Ortsgestaltungssatzung  
Maasholm Dorf  
in Kraft getreten am 01.04.2008



*Am*  
Bürgermeister