

2. Ausfertigung

Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung)

Aufgrund des § 84 Abs.1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6) wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.11.2020 die Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung) erlassen:

I - Allgemeine Vorschriften

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Kampen (Sylt) mit Ausnahme des bebauten Bereiches der Kurhausstraße, der nach den Flurstücken 52/319 und 52/320 in westlicher Richtung beginnt. Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

(1) Für die Gemeinde Kampen (Sylt) sind die Erhaltung und die Einheitlichkeit des bestehenden Ortsbildes, das von der friesischen Bauart geprägt ist, von besonderer Bedeutung.

(2) Neu-, Erweiterungs- oder Umbauten sowie Veränderungen von Gebäuden, wie Instandhaltung und Instandsetzung, müssen sich daher nach Maßgabe der §§ 3 – 15 dieser Satzung in das Erscheinungsbild dieser charakteristischen Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandfläche, Öffnungen und Gliederung sowie Konstruktionsbild, Oberflächenwirkung und Farbe.

(3) Bei städtebaulich erforderlichen Sonderbauten (z. B. örtlichem Lebensmitteleinzelhandel, Feuerwehrgerätehäuser, Einrichtungen des Gemeinbedarfs) sind bei zwingend betrieblich gebotenen Anforderungen nicht wirtschaftlicher Art Abweichungen von den Vorschriften dieser Ortsgestaltungssatzung zulässig.

(4) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall bei bestehenden denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten (§ 172 BauGB) baulichen

Anlagen zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage ansonsten verfälscht würde und die Gestaltung dies erfordert.

II - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3

Gebäude- und Fassadenhöhen

(1) Die Höhe der Gebäude zwischen Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoß und Oberkante Firstabdeckung darf nicht mehr als 8,00 m betragen. Anbauten an zulässigerweise errichteten Gebäuden mit einer abweichenden Gebäudehöhe sind ausnahmsweise auf schriftlichen Antrag entsprechend der vorhandenen Höhe zulässig.

(2) Die sichtbare Sockelhöhe darf zur festgelegten Geländeoberfläche an keiner Seite des Gebäudes 0,30 m überschreiten.

(3) Der Abstand zwischen Unterkante Traufe und der festgelegten Geländeoberfläche darf nicht mehr als 2,30 m betragen.

§ 4

Dächer

(1) Die Dächer sind als Walmdach oder als Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von $48^\circ - 55^\circ$ in den Hauptdachflächen zu errichten. Es ist nur Naturreeteindeckung zulässig. Bei bestehenden genehmigten Gebäuden mit Harddächern sind diese abweichend mit matten grauen oder braunen Dachziegeln oder mit Naturschiefer einzudecken.

(2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen sowie durchgehend mit Grassoden oder Heidekraut einzudecken. Firstfenster und andere Öffnungen sind außer den in Absatz 7 genannten Anlagen unzulässig. Der First darf nur aus der Schnittlinie zweier Dachflächen parallel zu den Traufen hergestellt werden.

(3) Dachaufbauten sind nur in der untersten Dachgeschossebene (erstes ausgebautes Dachgeschoss) zulässig. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als $2/5$ der jeweiligen Gebäudeseite (Mauerwerk) betragen.

Bei Rundbauten sind maximal $1/5$ der Abwicklung (Mauerwerk) mit Gauben zulässig. Die Gaubenbreite wird in halber Höhe der Gaube ohne Reeteindeckung und einschließlich der Blende gemessen. Bei der Ermittlung der Gebäudeseitenlänge sind Friesengiebel abzuziehen.

Der Abstand zwischen der Reeteindeckung von Gauben untereinander, zu Orgängen, Giebeln und Kehlen muss auf halber Höhe gemessen mind. 1,50 m betragen.

Die Gaubenbrüstung darf eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens, nicht unterschreiten. Die Fensteröffnung darf eine Höhe von 1,20 m im Lichten nicht überschreiten.

Eckgauben sind unzulässig.

(siehe Anlage 2)

(4) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

(5) Der Dachüberstand einschließlich Eindeckung muss mindestens 0,30 m und darf höchstens 1,00 m betragen.

(6) Je genehmigter Nutzungseinheit ist maximal ein (1) Friesengiebel an der Gebäudelängsansicht zulässig, je Baukörper sind jedoch nur insgesamt zwei (2) Friesengiebel zulässig. Diese dürfen nicht an derselben Gebäudelängsansicht platziert werden.

(7) Es sind nur gemauerte Schornsteinköpfe zulässig.

Lüftungshauben und -rohre sind mittig auf dem First bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig und sind mit Kupfer zu verkleiden oder herzustellen.

§ 5

Außenwände

(1) Die Außenwände der Gebäude sind mit rotem Sichtmauerwerk zu verblenden. Zusammenhängende Baukörper sind unter Berücksichtigung des Bestandes einheitlich zu gestalten.

(2) Der Sturz der Kellerfenster muss unterhalb des natürlichen Geländes sowie unterhalb der Kellerdecke liegen.

Die Tiefe der Lichtschächte darf (horizontal gemessen) nicht mehr als 0,80 m im Lichten betragen. Lichtschächte dürfen maximal die Breite der dazugehörigen Fenster zuzüglich 0,25 m je Fensterseite, jedoch max. 2,50 m, im Lichten aufweisen. Abweichend sind für Saunabereiche Lichtschächte in folgender Größe an der aufsteigenden Außenwand zulässig: Der Lichtschacht darf im Lichten eine maximale Tiefe von 1,50 m und eine maximale Breite von 2,50 m nicht überschreiten und ist mit einem Gitterrost abzudecken. Es ist nur ein Lichtschacht dieser Art je genehmigter Nutzungseinheit und je Hausfront zulässig, jedoch nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Lichtkuppeln als Abdeckung von Lichtschächten und Austritten sind unzulässig.

(3) Sichtbare Sockel sind nur in rotem Verblendmauerwerk zulässig. Kellermauerwerk darf nicht sichtbar sein, sondern muss bis zur Sockelunterkante mit Erdreich angeschüttet werden.

4) Friesengiebel dürfen nicht mehr als 0,25 m aus der Gebäudefront hervortreten. Friesengiebel sind im Erdgeschoss mit einer mittigen Hauseingangstür zu erstellen, deren Brüstung bis zu einer Höhe von mindestens 0,60 m geschlossen sein muss.

(5) Balkone, Loggien, sichtbare Drempe, Erker, Kragplatten und –arme, Kalfaster, Säulen, Windfänge, Vorbauten und freistehende Eingangsportale sind unzulässig.

§ 6

Fenster und Türen

(1) Die Fenster eines Gebäudes müssen einheitlich gestaltet werden und sind mit Sprossen als konstruktive Elemente zu unterteilen. Die Fenster müssen eine massive Brüstung von mindestens 0,60 m haben. Die Wandfläche muss die Fensteröffnung allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von Wandflächen umgeben sein. Fensteröffnungen sind rechteckig stehend zu bilden. Abweichende Formen sind bei untergeordneten Fenstern bis zu einer Größe von jeweils 0,50 m² zulässig. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden. Aus dem Mauerwerk hervortretende Fenster und Türen sind unzulässig.

(2) Abweichungen von Absatz 1 können auf schriftlichen Antrag ausnahmsweise bei Schaufenstern gewerblich genutzter Ladengeschäfte zugelassen werden.

(3) Eingangstüren dürfen eine max. Breite von 2,00 m (Öffnungsmaß) nicht überschreiten.

(4) Die Fläche der Öffnungen von Fenstern und Terrassentüren darf bis zu 40 Prozent der jeweiligen Wandfläche betragen, einzelne Fensteröffnungen und Terrassentüren dürfen 4,00 m² nicht überschreiten.

Es dürfen nicht mehr Terrassentüren als Fenster im Erdgeschoss der jeweiligen Gebäudeansicht errichtet werden.

Pro Baukörper ist eine Terrassentür, die als Scheunentor ausgebildet ist, zulässig; sie darf ohne Versprossung hergestellt werden, muss in diesem Fall aber mit Holztorflügeln ausgestattet sein. In derselben Gebäudeansicht darf sich keine weitere Terrassentür befinden.

(5) Außenliegende Jalousien, Rollläden, Fensterläden und Markisen sind unzulässig.

§ 7

Farben

(1) Fenster, Türen und Tore sind nur einheitlich in den Farbtönen weiß, blau, grün, grau, braun oder naturfarben zulässig.

(2) Farbvielfalt (Buntheit) sowie grell wirkende Anstriche und Leuchteffekte sind unzulässig.

(3) Die in Absatz (1) genannten Farbgebungen sind auch bei Doppelhäusern nur einheitlich zulässig.

§ 8

Garagen und Stellplätze

(1) Garagen sind nur als Erdgarage zulässig.

(2) Freistehende Erdgaragen müssen mindestens dreiseitig angeschüttet sein und dürfen einschließlich der Erdbdeckung von mind. 0,30 m nicht mehr als 1,00 m über die Oberkante der festgelegten Geländeoberfläche hinausragen. Hubgaragen müssen mit der Oberkante der festgelegten Geländeoberfläche abschließen.

(3) Die Rampeneinfassung ist mit dem gleichen Stein wie das Hauptgebäude zu verblenden oder mit Feldsteinen herzustellen. Die Vorderfront der Garage ist mit dem gleichen Stein wie das Hauptgebäude zu verblenden. In Verlängerung einer Rampe ist eine ebenerdige Aufstellfläche von mindestens 6 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche zu schaffen.

(4) Fenster und Oberlichter in Erdgaragen sind unzulässig.

(5) Einschnitte in Einfriedungen für Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Es ist je Grundstück nur eine (1) Grundstückszufahrt zulässig; bei Grundstücken mit rechtlich verselbstständigten Wohneinheiten sind höchstens zwei (2) Grundstückszufahrten zulässig.

(6) Bei straßenseitigen Stellplätzen darf der Einschnitt in die Einfriedung je Straßenseite und je Grundstück nur für vier Fahrzeuge dienen und einschließlich der Einschnitte nach § 8 Abs. 5 nicht größer als 15,00 m sein. Zwischen jeweils zwei Stellplätzen ist eine Anpflanzung oder ein Wall gem. § 10 (1) mit einer Breite von mindestens 1,00 m und einer dauerhaften Höhe von mindestens 0,80 m vorzuhalten. Hinsichtlich der Zahl der Stellplätze und der Länge des Einschnitts sind bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes Abweichungen möglich, wenn eine anderweitige, flächenschonende Anlegung von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

(7) Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten darf nur aus einer Pflasterung oder Rasengittersteinen bestehen. Asphaltierungen und nicht gebundenes Steinmaterial wie z.B. Splitt, Rollsplitt, gewaschener Kies, usw. sind unzulässig.

§ 9

Antennenanlagen

Parabolantennen und sonstige Antennenanlagen an oder auf Gebäuden sind unzulässig. Sie sind nur im hinteren Grundstücksbereich, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar, mit einer max. Höhe von 1,40 m über festgelegtem Gelände zulässig.

§ 10

Außenanlagen

(1) Die Einfriedung an Grundstücken untereinander darf nur aus Soden- oder nicht vermauerten Steinwällen oder lebenden Hecken bestehen. Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur nicht vermauerte Erdwälle, die mit Feldsteinen aufgesetzt werden, zulässig. Die Höhe aller Wälle darf nicht mehr als 1,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche betragen. Die Außenkante des Wallfußes muss straßenseitig von der Grundstücksgrenze 0,50 m, mind. jedoch 0,50 m von der Straße, entfernt bleiben; die Fläche zwischen dem Wallfuß und der Straßenflucht ist mit Rasen zu begrünen. Auf diesen Flächen sind Feldsteine, Bepflanzungen, Pfähle, Schilder, usw. unzulässig. Gartenporten und Einfahrtstore in diesen Einfriedungen sind nicht blickdicht und mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über der Geländeoberfläche herzustellen. Sie müssen nach innen zu öffnen sein. Gemauerte Begrenzungspfosten sind unzulässig.

(2) Ausnahmsweise können auf Grundstücken, die an der Landesstraße L24 gelegen sind, Lärmschutzwälle bis zu einer Höhe von 1,80 m gestattet werden, wenn die straßenseitige Einfriedung gemäß Absatz (1) bestehen bleibt.

(3) Wind- und Sichtschutzwände sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichten und dürfen eine Höhe von insgesamt 2,00 m über festgelegter Geländeoberfläche sowie eine Länge von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur aus Holz und/oder Glas errichtet werden.

(4) Außenleuchten müssen so angebracht werden, dass ihr Licht blendfrei ist. Mit Ausnahme des Eingangsbereiches sind Beleuchtungskörper auf Grundstückseinfriedungen unzulässig. Lichterketten und Beleuchtungskörper vor Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

§ 11

Nebenanlagen

(1) Geräteschuppen sind in Holzbauweise herzustellen, müssen rechteckig ausgebildet sein und dürfen nur mit einem lebenden Naturdach oder einem Pappdach abgedeckt werden. Dabei darf die längste Gebäudeseite eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten. Die Dachneigung darf 25 ° nicht überschreiten, die Firsthöhe ist bis max. 2,50 m zulässig.

(2) Einstellboxen für Müllbehälter, Fahrräder, Gartengeräte usw. sind zulässig, wenn sie in einen Wall gem. § 10 (1) integriert werden. Dabei darf eine Breite von 2,50 m und eine Höhe von 1,70 m einschließlich Erdabdeckung nicht überschritten werden. Die straßenseitige Einfriedung muss dabei durchgehend mit ihrer max. Höhe von 1,00 m erhalten bleiben. Die Einstellboxen sind bis auf die Einstellöffnung mit Erdreich anzuböschern und mit Bewuchs abzudecken. Die Einstellöffnung darf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sein.

(3) Solaranlagen sind nur freistehend im hinteren Grundstücksbereich und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar zulässig. Wärmepumpen sowie sonstige Aggregate müssen einen Grenzabstand von mindestens 5 m einhalten und sind mit einer Einhausung bzw. einem Schallschutz zu versehen.

(4) Kleinwindkraftanlagen sind unzulässig.

(5) Je Grundstück sind maximal 2 Fahnenmasten zulässig. Selbstleuchtende oder beleuchtete Fahnenmasten sind unzulässig. Die Höhe des Mastes darf max. 8,00 m über Geländeoberfläche betragen.

§ 12

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden unterhalb der Traufe oder als Fahne und nur an der Betriebsstätte zulässig.

(2) Je Betrieb sind die Wiedergabe eines Betriebsnamens und die Anbringung einer Werbeanlage zulässig.

Die maximale Ansichtsfläche der Werbeanlagen ist auf 0,30 m², bei gastronomischen Betrieben und Hotels auf 0,60 m², beschränkt.

Die Wiedergabe von Betriebsnamen ist mit Schriftzeichen bis 0,45 m Höhe zulässig.

(3) Unzulässig sind:

(a) Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbvielfalt

(b) selbstleuchtende Werbeanlagen und Betriebsnamen sowie Werbeanlagen und Betriebsnamen mit wechselndem oder bewegtem Licht,

(c) akustische Werbeanlagen.

(4) Zusätzlich sind freistehende Speisekartenaushänge gastronomischer Betriebe sowie Eigenwerbung für gewerblichen Fremdenverkehr zulässig. Die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,70 m über Geländeoberfläche und eine Fläche von 0,30 m² nicht überschreiten.

§ 13

Bauschilder

Bauordnungsrechtlich nach § 12 LBO (Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein) erforderliche Baustellenschilder sind nur während der Bauzeit und nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,30 m über Geländeoberfläche zulässig. Verkaufsschilder sind nur in Bauschilder integriert zulässig.

§ 14

Zusätzliche Regelungen für gastronomische Betriebe und Hotels

(1) Sonnenschirme

Sonnenschirme dürfen eine maximale Größe von 7,50 Metern im Diagonalmaß nicht überschreiten. Die Sonnenschirme dürfen nicht zu Werbezwecken genutzt werden; ausgenommen sind dezente Schriftzüge im Volant, deren Schriftzeichenhöhe auf maximal 0,10 m zu beschränken ist. Die Schirme dürfen nur auf der baurechtlich genehmigten Terrasse errichtet werden.

(2) Markisen

Markisen sind nur an den Gebäudefassaden befestigt zulässig. Ihre maximale Länge darf 2/3 der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten; die Tiefe der Markisen darf nicht mehr als 4,00 m betragen. Markisen dürfen nicht zu Werbezwecken genutzt werden; ausgenommen sind dezente Schriftzüge im Volant, deren Schriftzeichenhöhe auf maximal 0,10 m zu beschränken ist. Markisen sind nur über der baurechtlich genehmigten Terrasse zulässig.

(3) Windschutzwände

Je Grundstück ist eine Windschutzwand feststehend bis zu einer Höhe von 2,00 m, ausfahrbar bzw. flexibel bis zu max. 2,50 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, auf der baurechtlich genehmigten Terrasse zulässig. Sie darf nur in Verbindung mit der Einfriedung oder angebaut an die Wand des Hauptgebäudes errichtet werden und insgesamt 20,00 m Länge nicht überschreiten. Die Windschutzwand ist, ausgenommen der Konstruktionsteile, aus nicht eingefärbtem Klarglas herzustellen. Die Nutzung der Windschutzwände als Werbeträger ist unzulässig.

§ 15

Zusätzliche Regelungen für gewerbliche Betriebe

(1) Pavillons und Zelte

Pavillons, pavillonartige Bauten, Zelte und sonstige fliegende Bauten sind unzulässig. Abweichend davon können die vorgenannten Anlagen auf schriftlichen Antrag ausnahmsweise zugelassen werden.

Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

- die Aufstellung muss einer gewerblichen Sonderveranstaltung dienen,
- die Aufstellung darf inklusive Auf- und Abbau nicht länger als 4 Tage dauern,
- es sind maximal 2 Veranstaltungen je Kalenderjahr und je Gewerbebetrieb zulässig,
- bei Advents- und Weihnachtsmärkten oder –buden gilt: Die Aufstellung ist vom Mittwoch vor dem 1. Advent bis zum 06. Januar des Folgejahres zulässig.

(2) Podeste

Podeste in jeglicher Art, Form und Höhe sind unzulässig.

(3) Nebenanlagen

Abweichend von § 11, Absatz 2 können auf schriftlichen Antrag ausnahmsweise erhöhte Maße für eine bedarfsgerechte Müllanlage je Grundstück hinter der vorderen Bauflucht, von der Haupterschließungsstraße aus gesehen, mit 1,00 m Abstand zum Nachbargrundstück zugelassen werden.

Die Einhausung darf eine max. Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche aufweisen und ist nach oben offen zu gestalten. Sie ist in Holzbauweise oder in den Wall integriert zu errichten.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 6), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Gebäude- und Fassadenhöhen, Dächer, Außenwände, Fenster und Türen, Farben, Garagen und Stellplätze, Antennenanlagen, Außen-, Neben- und Werbeanlagen, Bauschilder sowie der Regelungen für gastronomische Betriebe gemäß der §§ 3 – 14 dieser Satzung. Gemäß § 82 (3) LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III - Schlussvorschriften

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) beschlossen von der Gemeindevertretung am 08.12.2014 sowie die 1. Änderungssatzung zur Ortsgestaltungssatzung, beschlossen von der Gemeindevertretung am 09.03.2016 außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

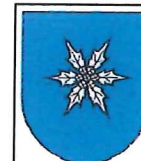
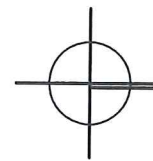
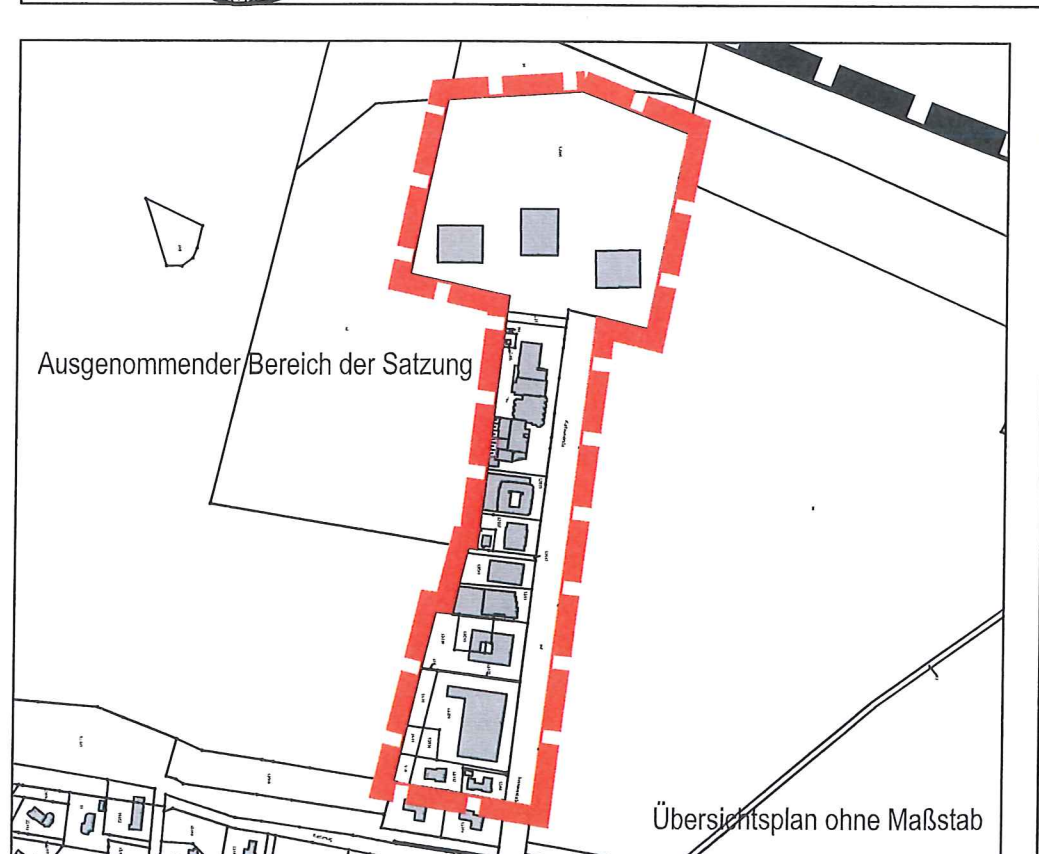
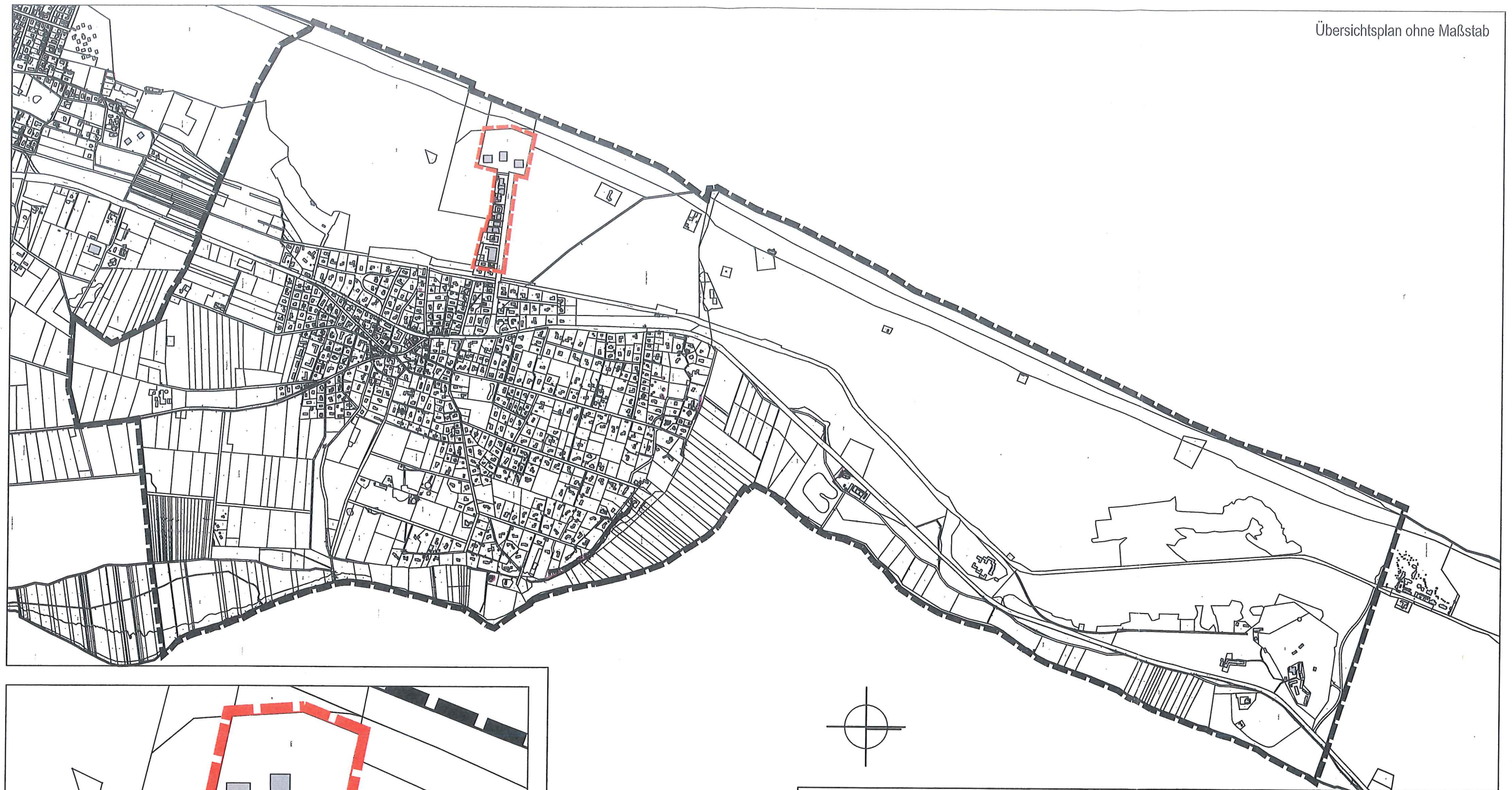
Gemeinde Kampen (Sylt)

Kampen (Sylt), den 17. Dezember 2020

- Die Bürgermeisterin -




Stefanie Böhm



Gemeinde Kampen (Sylt)

Übersichtsplan zur Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Kampen (Sylt)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Geltungsbereich, der von dieser Satzung ausgenommen ist

Anlage 1 Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt). Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des bebauten Bereiches der Kurhausstraße, der nach den Flurstücken 52/319 und 52/320 in westlicher Richtung beginnt.

Kampen (Sylt), ... 17.12.2020



Stefanie Böhm
(Bürgermeisterin)



BEISPIEL ZU § 4(3)

$$G_{\text{MAX}} = A \times \frac{2}{5}$$