

# **Gestaltungssatzung** **für den Bereich der sog. „Weißen Siedlung“ in Heiligenhafen**

Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung der sog. „Weißen Siedlung“, die städtebaulich von prägender Bedeutung für das Gebiet ist und eine schützenswerte charakteristische Besonderheit für den Bereich darstellt, wird aufgrund des § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H., S. 321) in der zurzeit geltenden Fassung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 16.12.1999 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

## **§ 1** **Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Bereich der sog. „Weißen Siedlung“.
- (2) Der Geltungsbereich ist in einer Beikarte, die Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist, dargestellt (Anlage).
- (3) Im Geltungsbereich liegen Hartmann-Straße (teilweise), Dazendorfer Weg (teilweise), Am Sackenkamp (teilweise), Am Vogelberg, Jägerstraße (teilweise), Lütjenburger Weg (teilweise).

## **§ 2** **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt außer für die gemäß § 70 LBO genehmigungspflichtigen Vorhaben auch für die gemäß § 69 LBO von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben.

## **§ 3** **Baufluchten und Baukörper**

- (1) Die vorhandene straßenseitige Bauflucht darf bei Anbauten nicht überschritten werden. Der Baukörper muss in der gesamten Tiefe erweitert werden.
- (2) Anbauten, die im rechten Winkel zur Längsrichtung des Hauptbaukörpers errichtet werden, sind mindestens 50 cm einzurücken.
- (3) Die Grundfläche eines Anbaus der im rechten Winkel zur Längsachse des Hauptbaukörpers errichtet wird, darf nicht mehr als 50 % der Grundfläche des Hauptkörpers bzw. des Reihenhauses betragen.
- (4) Je Grundstück ist nur ein Haupt- und Nebengebäude zulässig.

- (5) Carports und Garagen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 18 qm und Satteldach zulässig (Dacheindeckung und –neigung § 5).
- (6) Gemeinschaftsanbauten auf der Grundstücksgrenze sind zulässig.

#### **§ 4 Trauf- und Firsthöhen**

- (1) Bei Anbauten in Längsrichtung des Gebäudes müssen Trauf- und Firsthöhen übernommen werden.
- (2) Bei Anbauten im rechten Winkel zur Längsachse des Gebäudes ist die Traufhöhe mindestens 50 cm niedriger anzuordnen als am dazugehörigen Hauptgebäude.
- (3) Die Firsthöhe richtet sich nach der Dachneigung des Hauptbaukörpers, die maximal 5 ° abweichen darf.
- (4) Der Traufpunkt ist bei Anbauten in Längsrichtung des Hauptgebäudes mit ausragenden Deckenbalken, deren Köpfe wie die vorhandenen ausgebildet werden müssen, herzustellen.

#### **§ 5 Dächer und Dacheindeckung**

- (1) Für die Hauptgebäude sind Walmdächer zulässig, deren Dachneigung sich nach der vorhandenen richtet.
- (2) Für die Anbauten ist ebenfalls die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen, wobei jedoch abweichend von Abs. 1 Satteldächer festgesetzt werden.
- (3) Für Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 ° zulässig.
- (4) An den Ortgängen ist kein Dachüberstand zulässig.
- (5) Als Bedachungsmaterial sind rote Dachziegel zulässig, die weder engobiert noch glasiert sein dürfen.

#### **§ 6 Dachaufbauten**

- (1) Dachgauben, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind mittig in der Achse darunterliegender Fenster anzuordnen. Dachgauben müssen am Knickpunkt Hauptdach/Gaubendach mindestens 4 Pfannenbreiten Abstand vom Grat halten. Dachgauben müssen Breite, Höhe und Dachneigung der vorhandenen Gauben übernehmen. Die Breite aller Gauben einer Dachfläche darf nicht größer

sein als 40 % der jeweiligen Dachflächenbreite. Die Bedachung der Gauben muss aus dem gleichen Material wie die übrige Dachfläche sein.

- (2) Für die senkrechten Seitenflächen sind nur Verkleidungen aus dunkel gebeizten Holzbrettern in waagerechter Anordnung zulässig.
- (3) Dachflächenfenster, Solarzellen und –kollektoren sind nur an der der Straßenfront abgewandten Seite zulässig, wobei Solarzellen und –kollektoren flächenbündig mit der Dachhaut zu montieren sind (Indachmontage), sich der Dachfarbe und –ziegel anzupassen haben und reflektionsfrei sein müssen.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

## **§ 7**

### **Regenrinnen und Fallrohre**

Regenfallrohre müssen sichtbar sein und sind als vertikale Gliederungselemente mit zu verwenden.

## **§ 8**

### **Außenwände**

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind nur weiß gestrichen zulässig. Als Materialien sind kleinformatische Steine und Putz zulässig. Wärmedämmverbundsysteme dürfen aufgebracht werden. Der Außenputz ist als glatter Putz ohne Strukturen herzustellen.
- (2) Der Sockelbereich des Anbaus ist dem vorhandenen Gebäude anzupassen.
- (3) Kragplatten, Balkone, Loggien und Treppenaufgänge sind nur an den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig.

## **§ 9**

### **Fenster**

- (1) Die Fensterformate sind vom Bestand zu übernehmen. Der Sturz ist mit einem Stichbogen herzustellen.
- (2) Die Fensterflächen sind mit Sprossen, die plastisch vor die Glasfläche vortreten, zu gliedern.
- (3) Fenster dürfen nur weiß ausgeführt werden.
- (4) An den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden ist der Umbau eines Fensters zur Fenstertür zulässig.

## **§ 10 Türen und Tor**

- (1) Türen und Tore sind nur in stehend rechteckigen Formaten zulässig.
- (2) Türen und Tore sind symmetrisch zu gestalten.
- (3) Verglasungen sind nur in der oberen Hälfte zulässig, wenn sie farblos und nicht größer als 1/3 des gesamten Türblattes sind.
- (4) Die Oberflächen dürfen nicht metallisch glänzend sein.

## **§ 11 Markisen**

Markisen sind nur an den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig.

## **§ 12 Rolläden**

Sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

## **§ 13 Einfriedungen**

- (1) Natursteinmauern, die aus ortstypischen Steinen bestehen müssen, und Laubholzhecken sind bis zu einer Höhe von maximal 100 cm über der dazugehörigen Erschließungsanlage zulässig.
- (2) Betonpalisaden und Drahtzäune, Metall- und Faserzementplatten, Jägerzäune, Waschbeton- und Klinkermäuerchen oder Abgrenzungen durch Pflanzkübel sind unzulässig.

## **§ 14 Bauunterhaltung**

Gebäude und deren Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

**§ 15**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 90 (3) LBO.

**§ 16**  
**Wiederherstellung eines früheren Zustandes**

Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Satzungsvorschriften gefordert werden.

**§ 17**  
**Inkrafttreten**

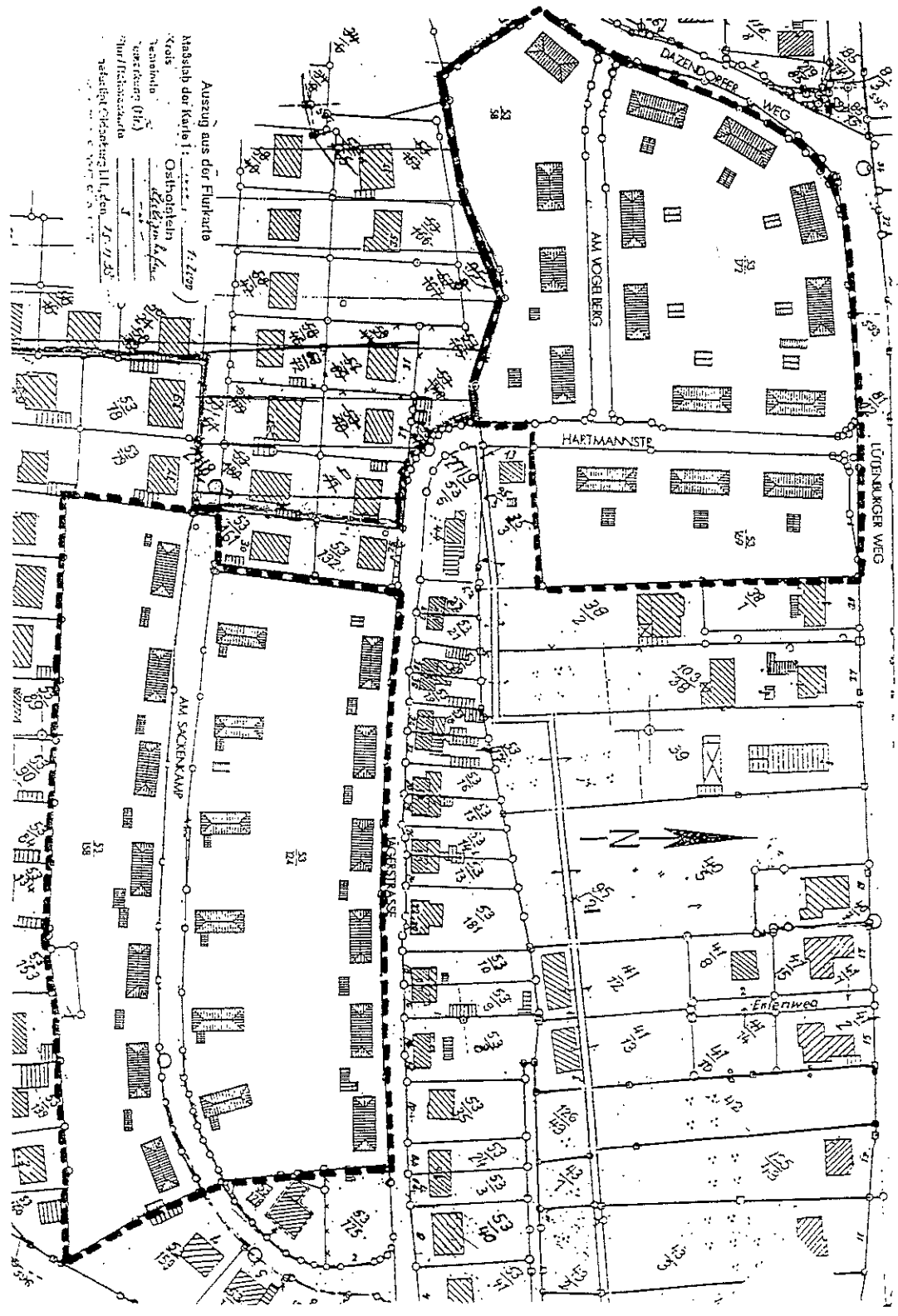
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heiligenhafen, den 10. Januar 2000

**Stadt Heiligenhafen**  
**Der Bürgermeister**

gez. Anders

Bürgermeister



Auszug aus der Flurkarte  
 Maßstab der Karte 1:1000  
 Kreis Ostpreußen  
 Landratsamt Königsberg  
 Amtshaus (Hr.)  
 Flurkataster  
 Nr. 1000/1000