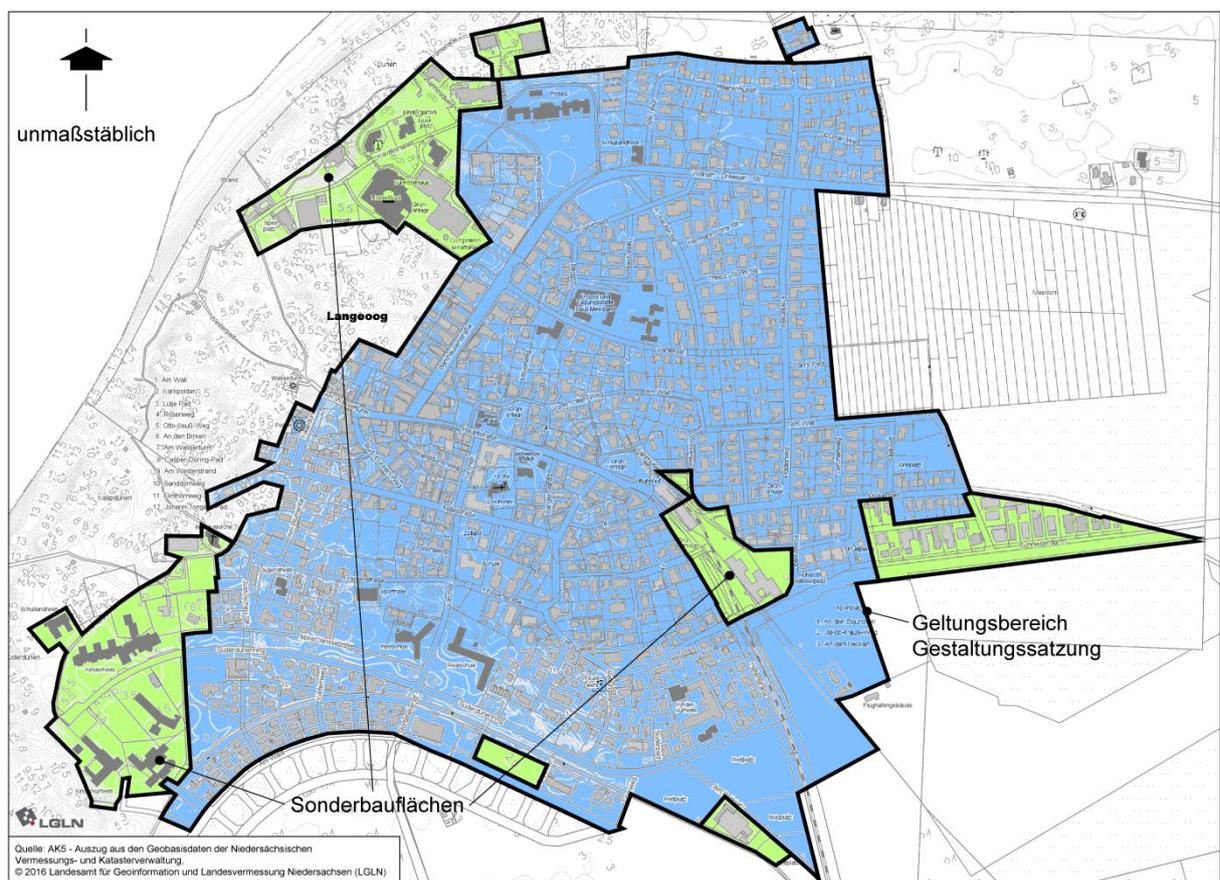


Gemeinde Langeoog

BEGRÜNDUNG

der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen



Entwurf

23. Mai 2018

II. öffentliche Auslegung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 - 0
Telefax 0441 97174 - 73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Vorbemerkung	3
Teil II: Geltungsbereich Gestaltungssatzung	
Übersicht	5
Teil III: Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen	
§ 1.1 Baukörper: Dachform und Materialien: Dächer	6
§ 1.2 Baukörper: Dachaufbauten und Dachflächenfenster: Dächer	6
§ 2 Baukörper: Anbauten/Erweiterungen: Veranden und Wintergärten	8
§ 3.1 Fassadengestalt: Füllungen der Fassadenöffnungen: Fenster	8
§ 3.2 Fassadengestalt: Füllungen der Fassadenöffnungen: Türen	9
§ 3.3 Fassadengestalt: Füllungen der Fassadenöffnungen: Schaufens- teranlagen	10
§ 3.4.1 Fassadengestalt: Materialien und Farben: Außenwände	11
§ 3.4.2 Fassadengestalt: allgemeine Farbgestaltung: Farben	12
§ 3.5 Fassadengestalt: Vordächer und Markisen	12
§ 3.6 Fassadengestalt: Rollläden	13
§ 4 Fassadengestalt: Aufbauten, Antennenanlagen und Sonnenkollekt- oren	14
Teil IV: Gestaltung von Werbeanlagen	
§ 5.1 Werbeanlagen: Lage, Maße und Gesamtflächen von Werbeanlagen	15
§ 5.2 Werbeanlagen: Schaukästen und Warenautomaten	16
Teil V: Gestaltung von Freiflächen	
§ 6 Freiflächen: Einfriedungen	17
Teil VI: Abwägung	18
Teil VII: Ordnungswidrigkeiten	18
Teil VIII: Aufstellungsverfahren	18

Anlage: Geltungsbereich im Maßstab 1:5000

Teil I: Vorbemerkung

Der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermöglicht den Gemeinden, durch örtliche Bauvorschriften bestimmte städtebauliche oder gestalterische Absichten zu verwirklichen und für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden zu stellen. Diese örtlichen Bauvorschriften sollen als positive Baupflege wirken. In diesem Sinne soll ein Rahmen für Gestaltung gesetzt werden. Rechtliche Grundlagen der Werbesatzung sind die §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und den § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung.

Auf Langeoog haben die Fragen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung in den letzten Jahren im Rahmen der Dorferneuerung, in der Gemeindepolitik und der Verwaltung sowie in der öffentlichen Diskussion erheblich an Gewicht gewonnen. In der Dorferneuerungsplanung sind die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere im Ortskernbereich, bereits thematisiert worden. Die Inselgemeinde verfügt bereits über eine entsprechende rechtskräftige Gestaltungs- und Werbesatzung, die in den 1990er Jahren erarbeitet und erlassen wurde. Die Satzung enthält weitgehend detaillierte Regelungen in allen Bereichen der Gestaltung. Eine Gestaltungsfibel aus den 1990er Jahren liegt ebenfalls vor.

Die bauliche Realität auf der Insel zeigt in vielen Fällen im Detail jedoch ein anderes Bild, als das durch die Gestaltungssatzung und die Gestaltungsfibel angestrebt wurde. Zum einen wird deutlich, dass Abweichungen von der Gestaltung der Gebäude bei einem Baudatum vor Erlass der Satzung vorzufinden sind. Zum anderen sind aber auch etliche Beispiele vorhanden, die sich auf die mangelnde Akzeptanz der Gestaltungsvorschriften zurückführen lassen.

Die nun vorliegende überarbeitete Satzung zeigt die Ergebnisse eines kooperativen Planverfahrens, das in verschiedenen Planungsschritten, u.a. mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung sowie mit einzelnen Bauakteuren und den Vertretern der Verwaltung der Inselgemeinde Langeoog erarbeitet wurde. Die aktualisierte Satzung soll eine Grundlage für die Ortsbildgestaltung sein, die eine breite Akzeptanz bei der Bevölkerung Langeoogs findet und von den Bauaufsichtsbehörden als Hilfestellung bei der Beratung zu unterschiedlichen Fragestellungen der Baugestaltung genutzt werden kann.

Die hier vorliegende Begründung geht detailliert auf die Grundsätze und Prinzipien der verschiedenen Paragraphen der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen ein und legt dar, welche Ziele mit den getroffenen Vorgaben erreicht werden sollen. Ziel der Satzung ist der Erhalt des insularen Charakters. Darüber hinaus soll das typische und über Jahrzehnte gewachsene Ortsbild erhalten bleiben. Örtliche Eigenarten sollen genauso gefördert werden, wie das regionaltypische Handwerk. Hierzu zählen beispielsweise eine kleingliedrige Bebauungsstruktur, die es zu wahren gilt sowie bestimmte gestalterische Eigenarten in der Gemeinde Langeoog.

Die aktualisierten örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen sollen positiv auf das Erscheinungsbild der Gemeinde Langeoog einwirken und gleichzeitig für Handel und Gewerbe ausreichende Freiheiten und Möglichkeiten für das Anbringen und Gestalten von Werbeanlagen

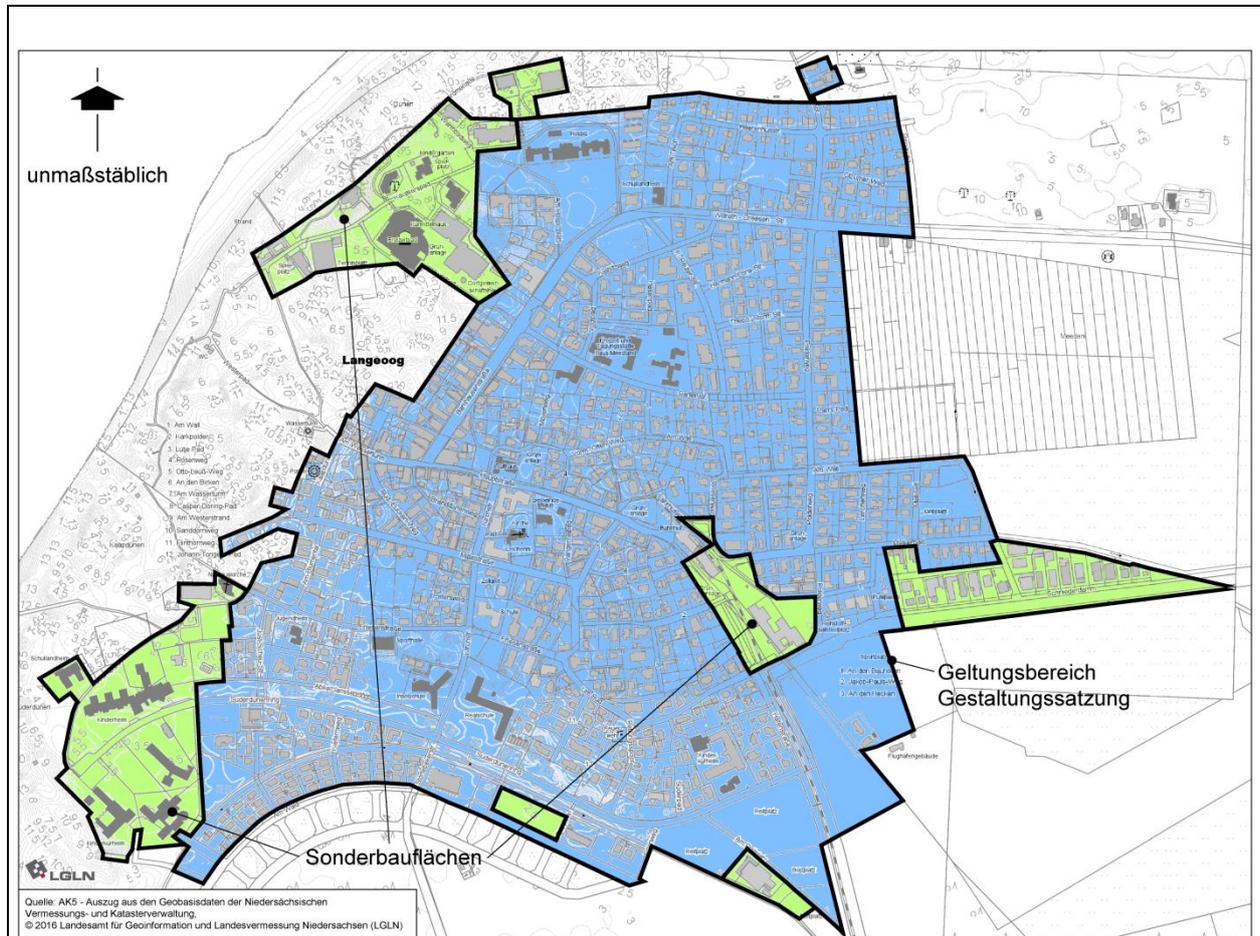
erhalten. Hiermit soll erreicht werden, dass sich Werbeanlagen durch ihre Anordnung und Gestaltung harmonisch in das Ortsbild integrieren.

Die in der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen genannten Grundprinzipien sollen eine möglichst reibungslose Umsetzung gewährleisten. Es besteht seitens der Gemeinde Langeoog das ausdrückliche Angebot an interessierte (z.B. Bauantragssteller, Geschäftsinhaber usw.), sich über die Möglichkeiten, die die Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen eröffnet, allgemein oder auch aufgrund konkreter Planungen beraten zu lassen.

Teil II: Geltungsbereich Gestaltungssatzung

Geltungsbereich Gestaltungssatzung

Übersicht



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift ist im anliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet. Er umfasst den gesamten Ortskern der Insel Langeoog.

Um ein insgesamt homogenes Ortsbild zu erreichen gilt die Gestaltungssatzung für den gesamten Ort der Gemeinde Langeoog. Im Bereich des Bahnhofes, der größeren Kur- und Erholungsanlagen des Kurviertels, des Gebietes der freien Wohlfahrtsverbände, der Feuerwehr und des Gewerbegebietes am Schniederdamm sowie der Reithalle am Süderdünenring, nachstehend als „grüne Bereiche“ bezeichnet, können Ausnahmen zugestimmt werden.

Gerade in den gewachsenen Ortslagen der Gemeinde Langeoog ist ein einheitliches Erscheinungsbild, das örtliche Eigenarten und regionaltypisches Handwerk beinhaltet, wichtig. Hier ist der überwiegende Teil der ursprünglichen Bausubstanz, die überwiegend dem Wohnen dient, vorhanden. Diese Strukturen gilt es zu erhalten und im Zusammenhang mit Neubauten und baulichen Änderungen von Gebäuden zu integrieren.

In den grünen Geltungsbereichen werden hingegen andere Nutzungs- und Gestaltungsansprüche an die Architektur gestellt. Der Bahnhof dient verkehrlichen Zwecken und sollte daher nicht den gleichen Gestaltungsprinzipien wie die vorhandene Wohnbebauung unterliegen. Auch die Kur- und Erholungsanlagen sowie [die Feuerwehr und das Gewerbegebiet](#) sind eher funktional ausgelegt und außerhalb des gewachsenen Gemeindegebietes errichtet worden. [Im Gewerbegebiet sind beispielsweise Hallen zulässig, für die die gleichen gestalterischen Anforderungen wie für ein Wohnhaus weder verhältnismäßig noch funktional wären.](#) Daher können für diese grünen Bereiche Ausnahmen von den grundlegenden Prinzipien dieser Satzung zugelassen werden.

[Häuser und Gebäude die unter Denkmalschutz stehen sowie Gebäudeensembles und Kulturdenkmale sind ebenfalls von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung ausgenommen, sofern sie den Auflagen des Denkmalschutzes entgegenstehen.](#)

Teil III: Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

Baukörper

Dachform und Materialien:

§ 1.1

Dächer

Die Dachform sowie dessen Gestaltung tragen einen wesentlich Teil zur Wirkung eines Gebäudes bei. Sie prägen in Form, Neigung und Materialität stark das Ortsbild. In der Gemeinde Langeoog vorherrschend sind symmetrisch geneigte Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer, die auch weiterhin zulässig bleiben. Untypisch, weil historisch nicht begründbar, sind vor allem Flach- und Pultdächer.

Um darüber hinaus ein durchgehend verträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden ebenfalls die Dachneigung, einheitliche Traufhöhen an beiden Seiten des jeweiligen Hauptdaches sowie Dachüberstände und Materialien festgesetzt. Vor allem glänzende, reflektierende sowie großflächige Dachziegel fügen sich nicht verträglich in das bestehende Ortsbild ein und wirken eher störend in der direkten Umgebung.

Lediglich für größere Bauten mit Dachflächen von mindestens 300 m² und flachen Dachneigungen (max. 25°) können Ausnahmen zugelassen werden, da solch dimensionierte Gebäude auch die Funktion eines Solitäres übernehmen können ohne dem umliegenden Ortsbild in unverhältnismäßig hohem Maße zu schaden. Außerdem treten eventuell negative Auswirkungen durch Farbe und Materialität aufgrund der flachen Dachneigung hinter den übrigen Gestaltungsmerkmalen des jeweiligen Gebäudes zurück.

Baukörper

Dachaufbauten und Dachflächenfenster

§ 1.2

Dächer

Zusätzlich zur Dachform und dessen Ausprägung sind Dachaufbauten und Dachfenster maßgeblich für die optische Wirkung von Gebäuden. Grundsätzlich müssen sich diese Formen der Dachveränderungen in das ursprüngliche Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes

des einfügen. Da auch hierbei eine einheitliche Gestaltung gewährleistet und der Charakter der geschlossenen Dachflächen erhalten bleiben soll, sind Dachaufbauten grundsätzlich in der gleichen Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken, ebenfalls symmetrisch auszuführen sowie in bestimmter und zu in der jeweiligen, dachtypischen Neigung auszubilden. Einzelne Dachfenster dürfen, um das Bild einer geschlossenen Dachfläche nicht zu unterbrechen, nicht größer als 2,00 m² sein. Um einen verträglichen Gestaltungsspielraum beizubehalten, sind abweichend auch bituminöse Eindeckungen (rot oder grau), Zink- und Kupferbleche oder Begrünungen möglich.

Baukörper **§ 2** **Anbauten/Erweiterungen: Veranden und Wintergärten**

Eine größtmögliche Integration soll auch bei Anbauten und Erweiterung wie. z.B. bei Veranden und Wintergärten erreicht werden. Dies wird dadurch erreicht, dass Veranden, Wintergärten und Anbauten in der Größe und Gestaltung auf den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassaden des Hauptgebäudes abzustimmen sind und deutlich untergeordnet ausgebildet werden sollen. Hierbei können kleinere Anbauten auch als Flachdach oder flachgeneigtes Dach errichtet werden. Dabei kann aufgrund der untergeordneten Erscheinung solcher Anbauten von den unter § 1.1 „Dächer“ aufgezählten Festsetzungen abgewichen werden und ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Gleiches gilt, mit Ausnahme von massiven Veranden, Wintergärten und Anbauten, ebenfalls für die Fassaden solcher Anbauten. Um einer straßenseitigen Überformung von Gebäuden entgegenzuwirken, dürfen komplett verglaste Wintergärten nur dann errichtet werden wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Um die grundlegenden Prinzipien dieser Satzung stringent fortzuführen, gelten für eventuell notwendige Türen und Fenster in den beschriebenen Anbauten die §§ 3.1 sowie 3.2 der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen.

Fassadengestalt **§ 3.1** **Füllungen der Fassadenöffnungen: Fenster**

Die Gestaltung der Fensteröffnungen gibt der Fassade ergänzend zur Türöffnung erst ihr „Gesicht“. Dabei ist in den vergangenen Jahrzehnten viel Gestaltqualität zur Differenzierung der Gebäude verloren gegangen. Ortsbildbestimmend für Langeoog sind stehende bis quadratisch hochstehende Formate der Fensteröffnungen. Liegende Formate sind eher selten anzutreffen. Aufgrund der meist (baulich bedingt) erforderlichen Sonderformate sind in Giebelflächen auch davon abweichende Formate zulässig. Für Gastronomiebetriebe sind auch bodentiefe Fenster zulässig, um den Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden. Die Maßstäblichkeit von Fassadenfläche zur Fensteröffnung ist einzuhalten, daher sind mögliche Fenstertürflügel ergänzend auf 1,20 m begrenzt, um auch hier eine Maßstäblichkeit der Maueröffnungen zu kennzeichnen.

[Bei allen Bestandsbauten, die vor 1949 errichtet wurden](#), sollen daher bei Erneuerungsmaßnahmen die ursprünglichen Fensterformate und Teilungen (aus der Bauerstellungszeit) beibehalten bzw. wiederhergestellt werden. Die Fenster sollen zudem ein Mindestmaß an Teilung aufweisen. Trotz des Formenreichtums sind dabei prinzipiell die gleichen Grundsätze des Aufbaus und der Gliederung wie bei den Fenstern angewandt worden. Um die fassadengliedernde Wirkung durch die Fenster- und Türöffnungen sicherzustellen, wird eine untypische Ausführung durch verspiegelte Scheiben oder durch Anstreichen, Bekleben oder ähnliches ausgeschlossen. Auch Scheibenwahl sowie die Sprossung sind dem historischen Bild anzupassen und in gerader Optik, möglichst filigran und profiliert auszubilden. Gewölbte und verspiegelte Scheiben sind untypisch und zu vermeiden.

Bei der Materialwahl ist Holz zu bevorzugen. Bei der Wahl anderer Materialien sind die vorgenannten Gestaltungsgrundsätze entsprechend auf das Material zu übertragen und die

Ausführung der Fenster gemäß den handwerklichen Ausführungen historischer Fenster zu beachten.

Bei der Farbwahl ist generell weiß der bestimmende Grundton der Fenster, der mit Grün- und Blautönen gemäß der Farbtabelle (RAL-Farben) kombiniert werden kann. [Um dem Zeitgeist und dem Geschmack der Inselbewohner gerecht zu werden, sind auch graue Fenster bzw. Farbkombinationen aus Weiß und grau zulässig.](#) Holzfenster können ergänzend hierzu auch im Naturton belassen werden.

Fassadengestalt Füllungen der Fassadenöffnungen:

§ 3.2 Türen

Die Gestaltung der Haupteingangstür gibt der Fassade ergänzend zu den Fensteröffnungen das „Gesicht“. Ortsbildbestimmend bei den Türen sind Holztüren, die geschlossene und verglaste Anteile aufweisen. Dabei überwiegt der geschlossene Anteil der Türen mit bis zu 2/3 der Gesamtfläche. Dieser Grundsatz soll bei Neuanschaffungen und/ oder Restaurierungen der Türen, i.d.R. der Haupthautür berücksichtigt werden. Nebentüren sollten sich den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen anpassen und nicht als Haupttür wahrgenommen werden können.

Die Gestaltungsgrundsätze zur Gestaltung der Fensteröffnungen sind auch auf die Türöffnungen übertragbar. Die Maßstäblichkeit und historisch bestehenden Gestaltungsgrundsätze sind zu berücksichtigen und umzusetzen. So ist Holz das bevorzugte Material für die Türen und Tore. Andere Materialien müssen sich in der Formensprache den historischen Grundsätzen anpassend gefertigt werden.

Die Breite einzelner Türflügel ist auf 1,20 m begrenzt, um auch hier eine Maßstäblichkeit der Maueröffnung einzuhalten. Trotz des Formenreichtums können dabei prinzipiell die gleichen Grundsätze des Aufbaus und der Gliederung wie bei den Fenstern angewandt werden. Um die fassadengliedernde Wirkung durch die Fenster- und Türöffnungen sicherzustellen, wird eine untypische Ausführung durch verspiegelte Scheiben oder durch Anstreichen, Bekleben, dauerhaftem verschließen oder ähnliches ausgeschlossen. Auch eine Sprossung des verglasten Anteils ist dem historischen Bild anzupassen und möglichst filigran und profiliert auszubilden.

Die Türen können einfarbig weiß, blau, grün, [grau](#) oder auch in einer Kombination dieser Farben ausgebildet werden. Naturfarbene Holztüren sind ebenfalls zulässig.

Fassadengestalt **§ 3.3**

Füllungen der Fassadenöffnungen: Schaufensteranlagen

Die Gestalt der Ortslage von Langeoog wird zu einem großen Anteil durch ihre Funktion auch als Einzelhandelsstandort mitbestimmt. Dieses zeichnet sich insbesondere durch zahlreiche kleinere Einzelhandelsgeschäfte im Ortszentrum zur Versorgung der Bevölkerung und der Touristen aus. Daher hat die Gestaltung der Schaufensteranlagen für das Ortsbild eine wichtige Bedeutung.

Viele Gebäude haben überwiegend in den Erdgeschossen Ladengeschäfte mit Schaufenstern, die in der Regel andere Öffnungen in der Fassade erfordern als die übrigen Fenster. Schaufensteranlagen bestehen aus Schaufenstern und Ladeneingängen. Eines der Hauptprobleme der Ladenfronten ist, dass sie sich gestalterisch verselbständigen und sich stark von den Obergeschossen ablösen. Daher wird durch diese Gestaltungssatzung mit differenzierten Vorschriften festgelegt, dass sich die Schaufensteranlagen in die Strukturen des Gesamtgebäudes einfügen. Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe der Schaufensteranlagen müssen sich im Gesamtbild der Fassade unterordnen. Die Formensprache und Gliederung der Obergeschosse ist in jedem Fall zu beachten und aufzunehmen. Daher werden die Anlagen auch nur in den Erdgeschossen zugelassen.

Ein Verhängen oder ähnliches wird ausgeschlossen, da die Schaufensteranlagen als Öffnungen wirken sollen. Mögliche Schaufensterbeklebungen sind in einem Anteil von maximal bis zu 10 % der Gesamtfensterfläche zulässig und auch nur in Einzelbuchstaben, um die Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht zu überfrachten. Mögliche Schutzvorkehrungen (Beklebungen zum Schutz von Lebensmittel) sind in nicht verspiegelter Form in Ausnahmefällen bis zu 2/3 der Fläche zulässig.

Bei der Farbgebung sind die Vorgaben für die sonstigen Maueröffnungen (Fenster und Türen) entsprechend zu beachten und anzuwenden. Entsprechend sind nur ebene und nicht verspiegelte Scheiben zulässig.

Fassadengestalt Materialien und Farben:

§ 3.4.1 Außenwände

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes. Als für die Ortslage von Langeoog prägende Materialien für die Gestaltung der Fassaden, herrschen bisher gestrichene Putzwände und rote Ziegelfassaden vor. Diese sollen den Großteil der Fassadenflächen prägen, wobei Kombinationen mit weiteren Materialien möglich sind. Grundsätzlich soll sich die Zahl unterschiedlicher Materialien und Farben aber immer auf ein verträgliches Maß beschränken.

Innerhalb der Gestaltungssatzung besteht auch weiterhin ein vielfältiger Spielraum in der Wahl der Materialien zur Gestaltung der Fassaden. Zwei Drittel der Fassade sind aus traditionellen Materialien (Putz- und Ziegelmauerwerk) herzustellen. Ein deutlich untergeordneter Anteil der einzelnen Fassadenansicht kann mit einer anderweitigen Fassadenverkleidung versehen werden. Insgesamt sind maximal drei unterschiedliche Materialien zur Gestaltung der Flächen der Fassaden möglich. Ortstypisch sind massive Wände mit klaren Fenster- und Türöffnungen (Lochfassade). Sichtbare Skelettbauweisen werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Fassadengestalt allgemeine Farbgestaltung

§ 3.4.2 Farben

Die Festsetzung der Farbgebung für die Außenwände durch RAL-Farbtöne erfolgt mit dem Ziel, sehr dunkle und kräftige oder gar „grelle“ Farben auszuschließen, da diese für diese Region untypisch sind und im Zusammenhang mit den traditionell hellen und wenig farbigen Farbanstrichen störend wirken. Die Verwendung von weiteren Materialien als Fassadenverkleidungen in einem untergeordneten Anteil, ist möglich, wenn auf dezente Art damit die architektonische Absicht unterstrichen wird. Hierdurch sollen zeitgemäße Bauformen ermöglicht werden.

Fassadengestalt

§ 3.5 Vordächer und Markisen

Vordächer können, wenn sie gut in das Gesamtbild der Fassade integriert sind, ein gelungenes Gestaltungselement sein. Sie können aber auch das Gesamtbild empfindlich stören. Die Probleme bei Vordächern ergeben sich, wenn sie als massives Element wirken (Kastenformen), die gleichsam die Baukörperfront nach außen stülpen. Oder wenn sie optisch, als ungliedertes durchgehendes Element, die Erdgeschosszone von den darüber liegenden Gebäudeteilen trennen. Um diese Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Vordächern auf transparente Vordächer beschränkt. Diese lassen den Blick auf die dahinterliegende Fassade zu und erhalten somit den gestalterischen Gesamtzusammenhang.

Auch können Vordächer, wenn sie weit in den Straßenraum hineinragen, das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Daher wird die Tiefe der Vordächer auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Markisen können ähnlich dominant wirken wie Vordächer oder andere massive Anbauten, wenn sie den Blick auf die Obergeschosse versperren, zu voluminös sind oder in ihrer Farbe und Proportion nicht zur Fassade passen. Sie haben teilweise die Funktion von Vordächern; zumeist um Schaufensterauslagen zu beschatten. Hinzu kommt sicherlich, dass Markisen ein Ladengeschäft im Straßenraum auffälliger machen. Gute Beispiele für Markisen an Ladenfronten zeigen sich dort, wo Markisen entsprechend der Schaufensterstruktur gegliedert sind und nicht als ein einziges, in der Gebäudebreite durchgängiges Element erscheinen. Die Zulässigkeit von Markisen wird daher auf den Erdgeschossbereich und [eine Breite von zwei Fenstern oder einem Fenster und dem Eingangsbereich plus Überstand beschränkt](#).

Fassadengestalt

§ 3.6 Rollläden

Rollläden können ähnlich dominant wirken wie Vordächer, Markisen oder andere massive Anbauten, wenn sie zu voluminös sind oder in ihrer Farbe und Formgebung nicht zur Fassade passen. Historisch bedingt wurden zum Schutz der Fenster und zur Verdunkelung Fensterläden verwendet. Daher fügen sich aufgesetzte Rollläden mit zumeist sehr dominant wirkenden Kästen nicht in das historisch geprägte und durch bestimmbarere Gestaltungsgrundsätze definierbare Ortsbild ein.

Fassadengestalt § 4 **Aufbauten, Antennenanlagen und Sonnenkollektoren**

Antennenanlagen sowie Parabolantennen, Klimaanlage und Lüftungsanlagen wirken im öffentlichen Raum – insbesondere bei starker Anhäufung als Fremdkörper und beeinträchtigen nicht nur das Erscheinungsbild eines Gebäudes, sondern das des gesamten Straßenraumes. Daher wird durch diese Vorschrift sichergestellt, dass die Anlagen hinter dem erlebbaren Gebäudeanteil zurückbleiben.

Teil IV: Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen

§ 5.1

Lage, Maße und Gesamtflächen von Werbeanlagen

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Lage, der Maßstäblichkeit und Ansichtsfläche soll eine Anhäufung von Werbeanlagen an den Straßenrandbereichen vermieden und die Qualität des Ortsbildes gesichert werden. Des Weiteren sollen überdimensionierte und nicht in das Ortsbild passende Werbeanlagen an den Straßenrandbereichen vermieden werden, insbesondere im Bereich der Fremdwerbung. Hierdurch soll ein Mindestansatz an gestalterischer Qualität bei den öffentlichkeitswirksamen Werbeanlagen gesichert und ein Mindestschutz des Ortsbildes gewährleistet werden.

Die Obergrenze der Größe von 4 m² schafft ausreichend Raum, um ein Produkt und ein werbewirksames Firmenlogo unterzubringen und sichert die Wahrnehmbarkeit vom Straßenraum aus gesehen. Die Regulierung der Größenordnung sowie die Gestaltung für die Werbeanlagen soll sicherstellen, dass der Straßenraum nicht überformt wird und eine Gefährdung für die Nutzer der Straße in der Aufmerksamkeit auszuschließen.

Grundlegendes Ziel dieser Regelungen ist das Erreichen einer gestalterisch und funktional sinnvollen Maßstäblichkeit der Werbeanlagen zu den Fassaden, ohne den Handel und das Handwerk in seiner Notwendigkeit, Werbung zu betreiben, wettbewerbsverzerrend einzuschränken. Mit der Regulierung der Größenordnung sollen überdimensionale Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Die weitergehende Regelung zu den horizontalen Werbeanlagen soll die Maßstäblichkeit der Werbeanlagen zur Fassade sichern. Bei längeren Gebäuden oder geschlossener Bauweise wird eine durchgehende Anbringung von Werbeanlagen verhindert, um zu erreichen, dass ein stärkerer Bezug auf die einzelnen Gebäude- bzw. Fassadenabschnitte genommen wird.

In der Gestaltungssatzung erfolgt eine Regelung durch die Begrenzung der Werbeansichtsfläche; dieses auch in Abhängigkeit von der Fassadenansichtsfläche. Die Obergrenzen der Werbeanlagen für die Fassaden lässt ausreichend Raum für wenige größere oder mehrere kleinere Werbeanlagen.

Die Dachlandschaft ist ein maßgeblicher Bestandteil des Ortsbildes mit prägender Wirkung. Daher sind Werbeanlagen auf Ebene des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 3,50 m über Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzubringen. Das Ortsbild soll nicht durch Werbeanlagen, die sich bis in das Obergeschoss oder sogar die Dachlandschaft erstrecken, beeinträchtigt werden.

Durch die Festsetzung zur zulässigen Beleuchtung der Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die Gebäudegestaltung oder gar die Anwohner und Feriengäste vermieden werden. Für die Hauptnutzer der Straßenzüge und Inselbesucher, kann dies andernfalls eine Reizüberflutung darstellen. Gerade Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl führen häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust. Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum innerhalb des Plangebietes – und darüber hinaus (Fernwirkung) – durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbetechnische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen können.

Werbeanlagen

§ 5.2

Schaukästen und Warenautomaten

Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass über die derzeit handelsüblichen Automaten keine größeren Anlagen aufgestellt werden, die das Ortsbild stören.

Teil V: Gestaltung von Freiflächen

Freiflächen

§ 6 Einfriedungen

Die privaten Freiflächen haben für die Gesamtwirkung des Ortes eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. Für die Einordnung eines einzelnen Grundstücks in das Ortsbild ist die Gestaltung der Freiflächen ebenso wichtig wie die Gestaltung des Gebäudes auf dem Grundstück. Daher wird in den erlebbaren Straßenrandbereichen eine Vorgabe für die Verwendung von Materialien zur Grundstückseinfassung (Zäune und Hecken) erlassen. Wichtig für den Straßenraum ist auch, dass sich das Grundstück nicht abschottet. Daher erfolgt eine Höhenbegrenzung der möglichen Einfriedung. Eine Mindesthöhe wird festgesetzt, um eine Abgrenzung des Grundstücks zum Straßenraum zu sichern. [Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn dies für die Gefahrenabwehr erforderlich ist.](#)

Teil VI Abweichung

In den Sonderbauflächen (grüne Flächen) dieser Gestaltungssatzung sollen Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung grundsätzlich zugelassen werden, da es sich hier um Gebäude eines besonderen Nutzungszwecks handelt, dessen Funktionalität durch gestalterische Vorschriften nicht eingeschränkt werden soll. Ausnahmen in Bezug auf die zulässigen Farben und Materialien können jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

In dem übrigen Geltungsbereich soll in begründeten städtebaulichen und funktionalen Situationen eine angepasste Individualität und Akzentuierung über eine Ausnahme ebenfalls zugelassen werden, wenn davon auszugehen ist, dass die Erhaltung des Ortsbildes insgesamt nicht nachhaltig gestört wird. Die Ausnahme erfordert eine Abstimmung mit der Gemeinde.

Für Nebenanlagen soll von diesen Vorschriften abgewichen werden können, sofern sie sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da sie dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet und vom öffentlichen Straßenraum nicht oder nur geringfügig sichtbar sind.

Denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeensembles sowie Kulturdenkmäler unterliegen bereits strengen Auflagen durch die Denkmalschutzbehörde und widersprechen in einigen Bereichen den Bestimmungen der Gestaltungssatzung. Da das Denkmalschutzrecht gegenüber der Gestaltungssatzung vorrangiges Recht hat, sollen für diese Gebäude grundsätzlich Ausnahmen zugelassen werden, sodass der Denkmalwert nicht beeinträchtigt wird.

Teil VII: Ordnungswidrigkeiten

Diese Vorschrift dient zur Klarstellung sowie zur Gewährleistung, dass die Vorschriften dieser Festsetzung eingehalten werden.

Teil VIII: Verfahren

Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Folgen von Verfahrensmängeln entsprechend.

Die Gemeinde Langeoog hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Satzung unterrichtet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Folgende Anregungen und Hinweise sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen und wurden wie folgt in den örtlichen Gremien abgewogen:

- Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreis Wittmund weist darauf hin, dass

die Vorschriften der Gestaltungssatzung, insbesondere in den Punkten zum Dachaufbau und zu den Dachflächen (§ 1.2), mit den Bestimmungen des Denkmalschutzrechts in Konkurrenz stehen.

- Es wird der Anregung nachgekommen, denkmalgeschützte Gebäude sowie Gebäudeensembles von der Gestaltungssatzung auszunehmen, bzw. ist diese nur anzuwenden, sofern sie den Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegensteht.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung weist darauf hin, dass für die verwendete Grundlage keine vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung erstellt werden kann.
 - Die Abgrenzung der Gestaltungssatzung erfolgt ähnlich wie beim Flächennutzungsplan, nicht parzellenscharf. Eine vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung ist daher nicht erforderlich.
- Der Einzelhandelsverband Ostfriesland gibt zu bedenken, dass durch die Gestaltungssatzung die gestalterische Freiheit der Einzelhandelsbetriebe stark eingeschränkt ist. Insbesondere kleinen und mittleren Einzelhändlern wird es dadurch erschwert, sich im Wettbewerb zu den Filialisten durchzusetzen.
 - Die Gemeinde Langeoog hat sich seit der Aufnahme in das Dorfförderprogramm 2005 intensiv mit dem Erhalt des Ortsbildes auseinandergesetzt und gemeinsam mit dem Arbeitskreis eine Gestaltungsfibel entworfen. Die darin formulierten Gestaltungsziele wurden in einem intensiven Beteiligungsprozess erarbeitet und in eine Gestaltungssatzung übertragen. Ziel ist es, den ursprünglichen und charakteristischen Charakter der Insel zu wahren bzw. wieder herzustellen. Die gestalterische Freiheit der Gebäude wird zwar eingeschränkt, lässt aber gleichzeitig auch ausreichend Spielräume, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten umzusetzen. Die Konkurrenz in der eigenen Straße sowie im gesamten Dorfgebiet ist auf Langeoog begrenzt. Zudem gilt die Gestaltungssatzung für alle Einzelhändler auf Langeoog gleichermaßen, so dass eine Benachteiligung einzelner Einzelhändler nicht besteht.
- Insbesondere entspricht die Schaufenstergröße nicht den aktuellen Trends der Einzelhandelsbetriebe, da große Öffnungen, die viel Licht einlassen immer bedeuten-der werden.
 - Anhand des ursprünglichen Bestandes lassen sich größere Fassadenöffnungen nicht begründen. Auch wenn sie in der jüngeren Vergangenheit des Öfteren überschritten wurden, sind diese jedoch atypisch für die Insel und tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild nur wenig bei. Sofern diese gegliedert werden und somit der Eindruck einer Kleinteiligkeit entsteht, sind auch große Öffnungen zulässig. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen.
- Es ist schwer nachzuvollziehen, warum Werbeanlagen nicht mehr an Nebenanlagen möglich sein sollen. Auch das vorgesehene Verbot selbstleuchtender Schilder ist sehr unglücklich.
 - Zum einen soll eine Überfrachtung an Werbeangeboten verhindert werden und zum anderen die Aufmerksamkeit direkt auf den Ort, an dem die Ware/Dienstleistung angeboten wird, gelenkt werden.
 - Selbstleuchtende Schilder wirken insgesamt sehr unruhig und erwecken

oftmals den Eindruck einer Abwertung eines Gebiets.

- Einige Leitungsträger (OOWV, Vodafone Kabel, EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom) weisen auf vorhandene Leitungen und deren Schutzanforderungen hin.
 - Die Hinweise werden in der Bauausführung beachtet.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Anregungen und Hinweise eingegangen und wurden wie folgt in den örtlichen Gremien abgewogen:

- Das Gewerbegebiet „Am Schniederdamm“ sollte aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen werden.
 - Um der Funktionalität des Gewerbegebiets gerecht zu werden, wird dies wie die „Kur- und Erholungsanlagen“ den Sonderbauflächen zugeordnet.
- Es sollte auf Mindestbreiten für Abschleppungen verzichtet werden, um auch kleinteilige Konstruktionen zu ermöglichen.
 - Der Anregung wird nachgekommen und Abschleppungen auf max. 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.
- Es sollte sichergestellt sein, dass Veranden auch weiterhin zulässig sind.
 - Veranden werden in der Gestaltungssatzung nicht ausgeschlossen.
- Auf den Zwang zur Fensterteilung sollte verzichtet werden.
 - Kleinteilige und gegliederte Fenster sind typisch für das Ortsbild von Langeoog. Der Anregung wird nicht nachgekommen.
- Im Zuge der Energieeinsparverordnungen und den immer strenger werdenden Regelungen, sollte die Materialität freigestellt werden.
 - Die Gestaltungssatzung sieht zwar überwiegend die Verwendung von Holztüren und Holzfenstern vor, lässt aber auch andere Materialien zu.
- Aufgrund der vielen schon ausgeführten Beispiele, sollten graue Fenster möglich sein.
 - Um dem heutigen Zeitgeist entgegenzukommen, werden auch Grautöne für die Fenster zugelassen. Die Gestaltungssatzung wird entsprechend geändert.
- Grau ist in den verschiedenen Farbgebungen auf Langeoog stark vertreten und sollte daher als Fassadenverkleidung zulässig sein.
 - Die Gestaltungssatzung ermöglicht bereits flexible Gestaltungsvarianten, auch Grautöne. Lediglich wird von dunkelgrauen Farbtönen abgesehen, um einen Übergang ins Anthrazitfarbene zu vermeiden.

Im Anschluss an das frühzeitige Verfahren wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nach Vorlage mit der erfolgten Abwägung hier wiedergegeben.

Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	10.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	09.07.2015
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der Gestaltungssatzung:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist der Gestaltungssatzung beigefügt.

Langeoog, den

Bürgermeister