



GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTUNGSFIBEL

I Generalklausel	Vorwort des Bürgermeisters	1
II Geltungsbereich der Gestaltungssatzung	Siedlungsstruktur und Ortsgrundriss	2
III Gestaltung der baulichen und sonstiger Anlagen	Raumbildung und Baukörper.....	3
	Kragplatten und Vordächer	17
	Öffentliche Freiflächen.....	20
	Private Freiflächen.....	21
	Wohngrundstücke Ein- und Mehrfamilienhäuser	21
	Hofgrundstücke, Pflasterungen.....	22
	Mauern.....	23
	Zäune, Metall- und Holzzäune.....	24
	Hecken	25
	Empfohlene Pflanzen	25

I Generalklausel.....	1
II Geltungsbereich der Gestaltungssatzung	2
III Gestaltung der baulichen und sonstiger Anlagen	3
§ 1. Gebäudestruktur und Dächer	5
§ 1.1 Fassadenbreiten.....	5
§ 1.2 Gliederung der Gebäude.....	5
§ 1.3 Dachform.....	6
§ 1.4 Dachmaterial	7
§ 1.5 Dachabschlüsse: Ortgänge und Traufen	8
§ 1.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte	9
§ 1.7 Dachaufbauten/energetische Anlagen	10
§ 2. Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen	11
§ 2.1 Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden	11
Material und Farben zur Gestaltung der Fassaden	12
Material Fassadenverkleidung	12
Folgende Fassadenverkleidungen sind für die Außenwände zulässig	12
§ 2.2 Fassadengliederung.....	13
§ 2.3 Fenster und Türen	14
§ 2.4 Schaufensteranlagen	16
§ 3. Bauzubehör	17
§ 3.1 Vordächer	17
§ 3.2 Markisen	18
§ 3.3 Aufbauten.....	19
§ 4. Freiflächen	20
§ 4.1 Freiflächengestaltung	22
§ 4.2 Einfriedung	23
§ 5. Abweichungen.....	26
§ 6. Ordnungswidrigkeiten	26
§ 7. Inkrafttreten	26



Liebe Leserinnen und Leser,

seit Jahren kann in der Ortsmitte Bad Zwischenahns eine rege Bautätigkeit festgestellt werden.

Allein schon die vielen Baukräne und Bauschilder neuer Bauvorhaben kündigung Veränderungen im Ortsbild und Siedlungsgefüge an. Oftmals sind hiervon auch historische, ortsbildprä-

gende Gebäude betroffen, die abgerissen werden um Platz für Neues zu schaffen. Dies war Anlass für die Gemeinde, sich ausführlich mit dem Ortsbild und baukulturellen Aspekten zu befassen. Denn die Qualität des Ortsbildes hat für die Gemeinde Bad Zwischenahn eine wichtige Bedeutung.

Zum einen sind die baurechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben einzuhalten, zum anderen ist das einzelne Gebäude Teil des gesamten Ortsbildes und prägt im Einzelfall in erheblichem Maße Bad Zwischenahn.

Die Gemeinde hat zur Ermittlung der Grundlagen in Zusammenarbeit mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landkreis Ammerland eine Karte erarbeitet, in der Baudenkmale und denkmalschutzwürdige Gebäude, aber auch ortsbildprägende Gebäude im unmittelbaren Ortskern von Bad Zwischenahn gekennzeichnet sind.

Schnell wurde deutlich, dass im Ortsbild noch viel Substanz mit historischem Bezug zur Siedlungsentwicklung und mit hohem Wiedererkennungswert vorhanden ist. So konnten viele ortsbildprägende Elemente und Gestaltqualitäten im Rahmen einer anschließend durchgeführten Ortsbildanalyse festgestellt werden.

Ziel der vorliegenden Gestaltungssatzung mit ihren verbindlichen Regelungen und der Gestaltungsfibel mit

ihrem empfehlenden Charakter ist es, dass sich künftige Strukturen an den historisch überlieferten und noch prägenden Bauformen orientieren. Hierbei sollte nicht nur das jeweilige Bauvorhaben im Auge des Betrachters liegen, sondern auch das Einfügen in das jeweilige Gesamt-Ensemble.

Satzung und Fibel zeigen dabei neben den bauplanungsrechtlichen Regelungen den Gestaltungsrahmen für Bauinteressenten, Investoren und Architekten auf anschauliche Weise auf und führen die verschiedenen identifizierten Baustile zu einem harmonischen Ganzen zusammen. Die Regularien sollen dabei nicht als „Einschränkungen“ verstanden werden, sondern als ein Rahmen, in welchem sich das Ortsbild von Bad Zwischenahn weiter entwickeln kann.

Insbesondere bei der Errichtung neuer Gebäude soll mehr Wert auf das Einfügen in das nähere Umfeld und dessen gestalterische Qualitäten gelegt werden. Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat daher zusätzlich als ersten Schritt für Teilbereiche des Ortskerns eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Diese hat bereits Rechtskraft erlangt.

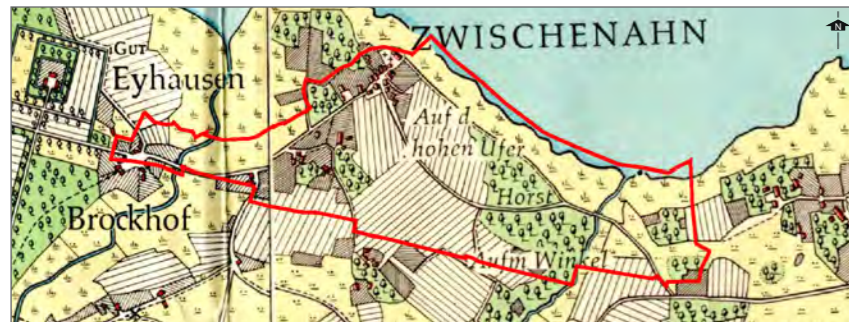
Gemeinsam mit allen Beteiligten möchte die Gemeinde Bad Zwischenahn mit den vorliegenden Regelungen und Empfehlungen dazu beitragen, den Ortskern von Bad Zwischenahn mit seinen prägenden Gestaltelementen zu sichern und im Sinne eines harmonischen Erscheinungsbildes weiter zu entwickeln.

Dr. Arno Schilling, Bürgermeister

I Generalklausel

Ziel ist die Erhaltung der Ortsgestalt sowie die Unterstützung der Baukultur zur Bewahrung einer eigenen baulichen Identität für die Gemeinde Bad Zwischenahn.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe in die historisch geprägte Umgebung einfügen sowie den historischen Charakter und die künstlerische Eigenart nicht beeinträchtigen. Dabei ist auf die jeweilige städtebauliche Situation besonders Rücksicht zu nehmen.



Oldenburgische Vogteikarte um 1790, ohne Maßstab, farbige Abgrenzung: Gestaltungssatzung



Luftbild aus dem Jahr 2003, ohne Maßstab, farbige Abgrenzung: Gestaltungssatzung

Siedlungsstruktur und Ortsgrundriss

Die Siedlungsentwicklung hat sich in unterschiedlichen Phasen entwickelt. Schon früh ist eine Loslösung von der Landschaft erfolgt.

Mit der Entwicklung des Fremdenverkehrs ist eine stetige Aufsiedlung im Ortskern Bad Zwischenahns erfolgt.

Die Grundstücksparzellen im inneren Bereich weisen keine typischen Größen auf; sie sind eher unregelmäßig. In der jüngeren Zeit ist es zur Bildung von größeren Wirtschaftseinheiten zur Nutzung über die ursprünglichen Parzellengrenzen hinweg oder zur Zusammenlegung von Parzellen gekommen.



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

II Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Das Satzungsgebiet liegt in der Gemarkung Bad Zwischenahn. Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- verdichteter Ortskernbereich,
- nördlich an die Bahnlinie, südwestlich an das Zwischenahner Meer angrenzend,
- straßenbegleitend L 815 Peterstraße und Lange Straße sowie L 831 Mühlenstraße,
- östlich Begrenzung in Höhe Reha-Zentrum; westliche Begrenzung Eyhauser Allee in Höhe Parkplatz Sportplatz.

Innerhalb des Bereiches der Gestaltungssatzung (siehe Abbildungen) befindet sich ein Bereich der einer Erhaltungssatzung unterliegt.

III Gestaltung der baulichen und sonstiger Anlagen

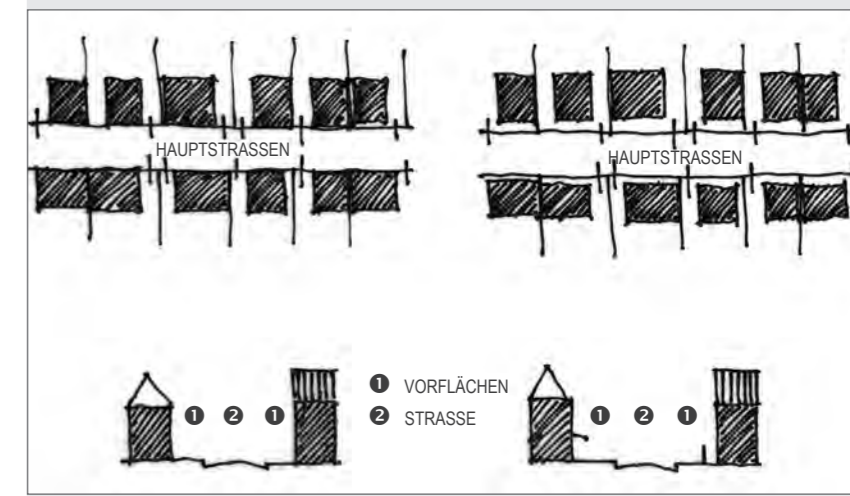
Raumbildung und Baukörper

- Das Nebeneinander unterschiedlicher Grundstücksparzellierungen, Gebäudetypen und Fassadenformate sollte erhalten bleiben.
- Bei der Zusammenlegung von mehreren Parzellen und Gebäuden, sollte die kleinteilige, historische Parzellierung im Straßenbild – in Baukörperausbildung und Fassade – erkennbar bleiben.
- Auf „kleine Ensemble“ sollte durch Ähnlichkeiten in der Baukörperausbildung, im Fassadenaufbau, im Material und der Farbigkeit Rücksicht genommen werden.
- Die Überlegungen für einen Baukörper und die dazugehörigen Außenflächen sollten immer die Wirkung im Ensemble berücksichtigen.
- Neue Baukörper sind in der Bauflucht und der Kubatur der übrigen Baukörper des Ensembles anzuordnen.

Bei den ‚kleinen Ensembles‘ lassen sich im Prinzip zwei im Charakter sehr unterschiedliche Reihungen der Baukörper vorfinden:

An den Hauptstraßen bzw. im Ortskern sind zumeist zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in offener Bauweise direkt an der Straße bzw. mit geringem Abstand zur Straße zu finden. (Die Bauflucht fällt meist mit der Parzellengrenze zusammen oder hat einen geringen Abstand zur Parzellengrenze.) Zwischen den Baukörpern liegen die Grundstückszufahrten oder auch Löhnen zu den Wirtschaftshöfen.

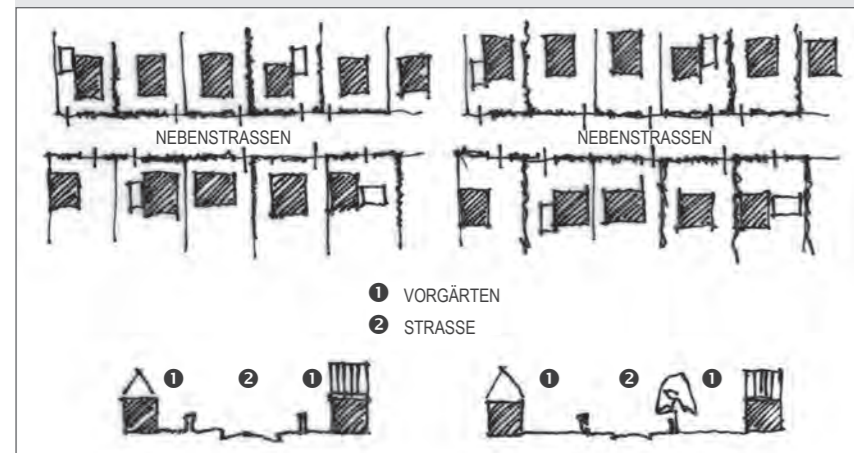
- Wird der Baukörper mit geringem Abstand zum Straßenraum angeordnet, sollte dieser ‚Zwischenraum‘ entsprechend des Ensembles gestaltet werden.
- Dieser Zwischenraum sollte nur befestigt werden, wenn er zur öffentlichen Bewegungsfläche des Straßenraums gehört. Ansonsten sollte der Straßenraum



Raumbildung im Bereich der Hauptstraßen/im Ortskern



Gestaltungsbeispiel Vorgarten



Raumbildung im Bereich der Nebenstraßen

bzw. die Parzellengrenze mit einer ‚städtischen‘ Einfriedung, z. B. einem Zaun oder einer Hecke definiert werden.

- Die Breite der Zufahrten sollte auf max. 3,50 m beschränkt werden, damit der Straßenraum in ausreichenden Abständen markiert ist.
- Liegen zwei Löhnen/Grundstückszufahrten auf verschiedenen Parzellen nebeneinander, soll aus eben diesem Grund die trennende/gemeinsame Parzellengrenze bis an den Straßenraum gestalterisch, z. B. mit einer Baumreihe oder einer höheren Einfriedung (Mauer, Zaun oder Hecke), gefasst werden.
- Stellplätze sollten weder vor den Gebäuden noch in den Löhnen/Grundstückszufahrten angeordnet werden.

In Nebenstraßen bzw. am Ortsrand sind zumeist ein- einhalbgeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise zu finden. Die Bauflucht hat meist einen deutlichen Abstand zum Straßenraum. Der Straßenraum wird durch die privaten Einfriedungen gefasst, die Zufahrten haben Pkw-Breite.

- Der Bereich zwischen Baukörper und Straße sollte nicht befestigt, sondern als Vorgarten gestaltet werden.
- Die Parzelle sollte angemessen eingefriedet werden, siehe auch Kapitel 4.2, Seite 23.
- Die Breite der Zufahrten sollte auf 3,00 m beschränkt werden.
- Die Zufahrt ist neben dem Baukörper anzuordnen, d. h. in der Abwicklung, von der Straße aus gesehen, jeweils seitlich des Baukörpers.
- Liegen zwei Zufahrten auf verschiedenen Parzellen nebeneinander, ist die trennende Parzellengrenze bis an den öffentlichen Gehweg z. B. mit einer Hecke oder ähnlichem zu markieren.

- Insbesondere für die Parzellen mit Mehrfamilienhäusern sind geeignete Konzepte zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu erarbeiten. Die Stellplätze sollten nicht zwischen Baukörper und Straße angeordnet werden, da durch parkplatzartige Situationen vor Gebäuden der Straßenraum bis zum Gebäude aufgeweitet wird.
- Die historisch gewachsenen Baukanten bzw. Baufluchten zum öffentlichen Straßenraum sollten erhalten bleiben.

§ 1 Gebäudestruktur und Dächer

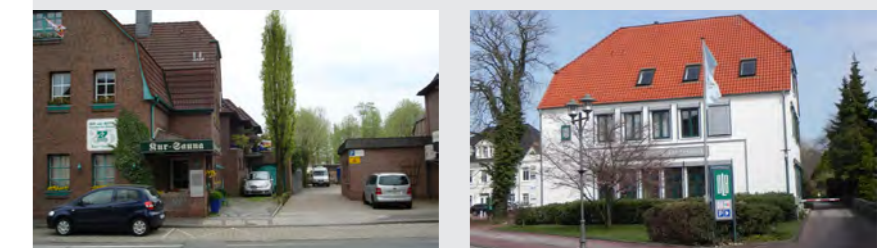
§ 1.1 Fassadenbreiten

Bei einer Neubebauung gilt eine maximale Fassadenbreite zum öffentlichen Straßenraum hin von 25,00 m. Dieses soll verhindern, dass bei einer Grundstückszusammenlegung und großmaßstäblicher Neubebauung, der gewachsene städtebauliche und räumliche Zusammenhang verlorengeht.

§ 1.2 Gliederung der Gebäude

Die Bebauung ist optisch in selbständige Gebäudeabschnitte von max. 13,00 m Länge (Eckhäuser 15,00 m Länge) vertikal zu gliedern.

Die Gliederung erfolgt durch mindestens 60 cm tiefe Fassadenvor- oder -rücksprünge.





Ein wichtiges Element der Erscheinungsform der Baukörper ist die Ausbildung der Dächer.

Im Ortskern Bad Zwischenahns sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. Dabei ist das symmetrisch geneigte Dach die ortsübliche Dachform. Historisch kommen reine Flachdächer weniger häufig vor und sind daher für das gewachsene Ortsbild eher als untypisch anzusehen.

- Jedes Gebäudeteil sollte eine „großzügige“, zusammenhängende Dachform aufweisen.
- Flachdächer sollten nur für untergeordnete Bauteile Verwendung finden.
- Die Dächer sollten eine symmetrische Neigung und einen durchgehenden First haben.
- Die Traufhöhen sollten gleich hoch ausgebildet werden. Untergeordnete Bauteile, wie Abschleppungen, können auch niedrigere Traufhöhen aufweisen.
- Größere Bauten mit einer Dachfläche von mindestens 300 m² können auch eine geringere Dachneigung (mindestens 20°) aufweisen.

Gebäude mit einem zum Straßenraum hin zurückversetzten Staffelgeschoss sind als straßenbegleitende Randbebauung im Bereich der Peterstraße, Lange Straße, In der Horst und Am Hogen Hagen nicht zulässig

§ 1.3 Dachform

Auf den Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer zulässig.

Das Dach ist mit einer symmetrischen Neigung zwischen 35° bis 55° auszubilden. Die Mansarddächer können im unteren Bereich eine steilere Dachneigung, im oberen Bereich eine flachere Dachneigung von mind. 20°, aufweisen. Bei Baukörpern mit mindestens zwei Vollgeschossen ist ausnahmsweise auch die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Dieses Dach kann eine geringere Dachneigung von mind. 20° aufweisen.

§ 1.4 Dachmaterial

Insbesondere die Farbe der Dächer ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortes. Auf den vielfältigen Steildächern Bad Zwischenahns sind rote und schwarzgraue bis anthrazitfarbene Ton- oder Betonsteinpfannen typisch. Auf Gebäuden mit landwirtschaftlichem Bezug sind auch Reeteindeckungen zu finden.

Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln einzudecken. Glänzende oder reflektierende Dachziegel sind unzulässig.

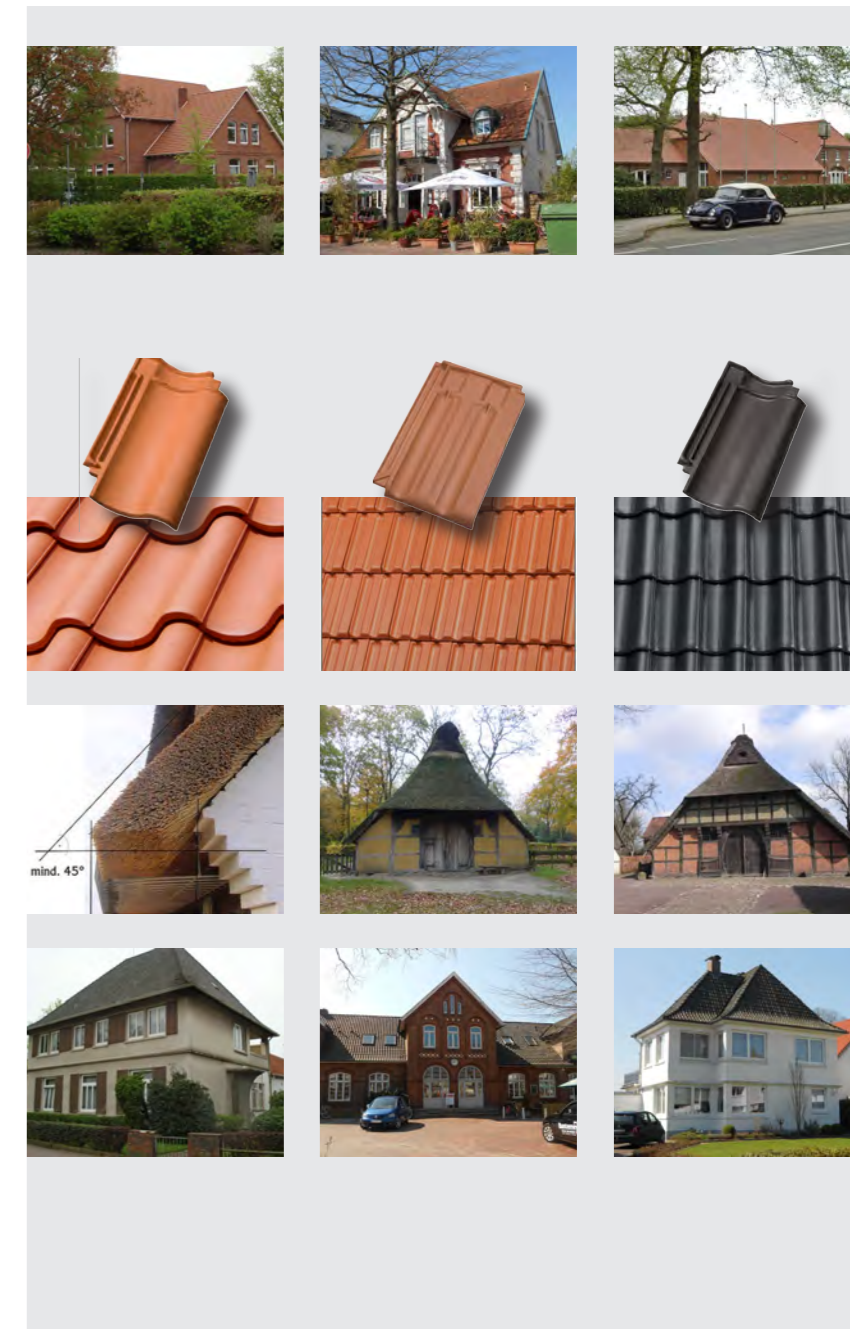
Reeteindeckungen sind auf Altbauten mit landwirtschaftlichem Bezug oder entsprechenden historisierenden Neubauten möglich.

Neben den zulässigen Materialien der Hauptdächer sind im Bereich der Dachaufbauten folgende Materialien zulässig: verglaste Gauben, Begrünungen oder rote bis rotbraune bzw. schwarzgraue bis anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckungen in Form von bituminösen Eindeckungen, Wellzementplatten oder beschichtete Trapezbleche.

Dächer von untergeordneten Bauteilen können auch aus ebenem Schiefer, Kunststoff, Holz, Zink, Kupfer oder Faserzementplatten ausgeführt werden.

- Auf großflächige Dachpfannen (weniger als 10 St/m²) sollte verzichtet werden.

- Die Dächer von Gebäudeerweiterungen und Anbauten sollten sowohl in der Form als auch in Material und Ausbildung an das Hauptdach angepasst werden.





Der Dachabschluß am Giebel ist häufig mit einer Windfederkonstruktion ausgebildet, die Windfeder deckt den Übergang von Dachkonstruktion und –eindeckung seitlich ab und verhindert, daß Wasser eindringen kann. Zum rotbunten Sichtmauerwerk bilden weißgestrichene Holzwindfedern einen guten und ortsbildprägenden Kontrast.

Die Traufen können mit offenliegenden Sparrenköpfen ausgeführt werden oder mit Dachkästen aus ebenfalls weißgestrichenen Brettern verkleidet werden.

Die straßenseitigen Giebel sind häufig besonders geschmückt: Im Sichtmauerwerk sind zuweilen Zierfriese vorhanden, seltener auch Putzbänder. Die Windfedern haben mitunter Zierknaggen.

Etwas größere Dachüberstände an höheren Häusern von der letzten Jahrhundertwende sind mit dekorativen Holzhängewerken geschmückt.

In den 50er Jahren sind die Dachüberstände der Giebel äußerst knapp gehalten bzw. nicht vorhanden, sondern der Übergang vom Sichtmauerwerk zur Dacheindeckung ist plan vermörtelt und glattgestrichen.

Diese sehr einfache Ausführungsweise wirkt in der gesamten Fassade oft sehr elegant durch den feinen, aber entschiedenen Abschluß zum Dach.

Die Ausbildung des Ortgangs mit überlappenden Formsteinen ist zu vermeiden.

§ 1.5 Dachabschlüsse: Ortgänge und Traufen

Ortgang- und Traufgesimse sind knapp zu halten. Der Dachüberstand an den Traufen und an den Giebeln ist auf max. 50 cm zu beschränken.

§ 1.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Es ist eine Gaubenreihe je Dachfläche zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf insgesamt höchstens zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

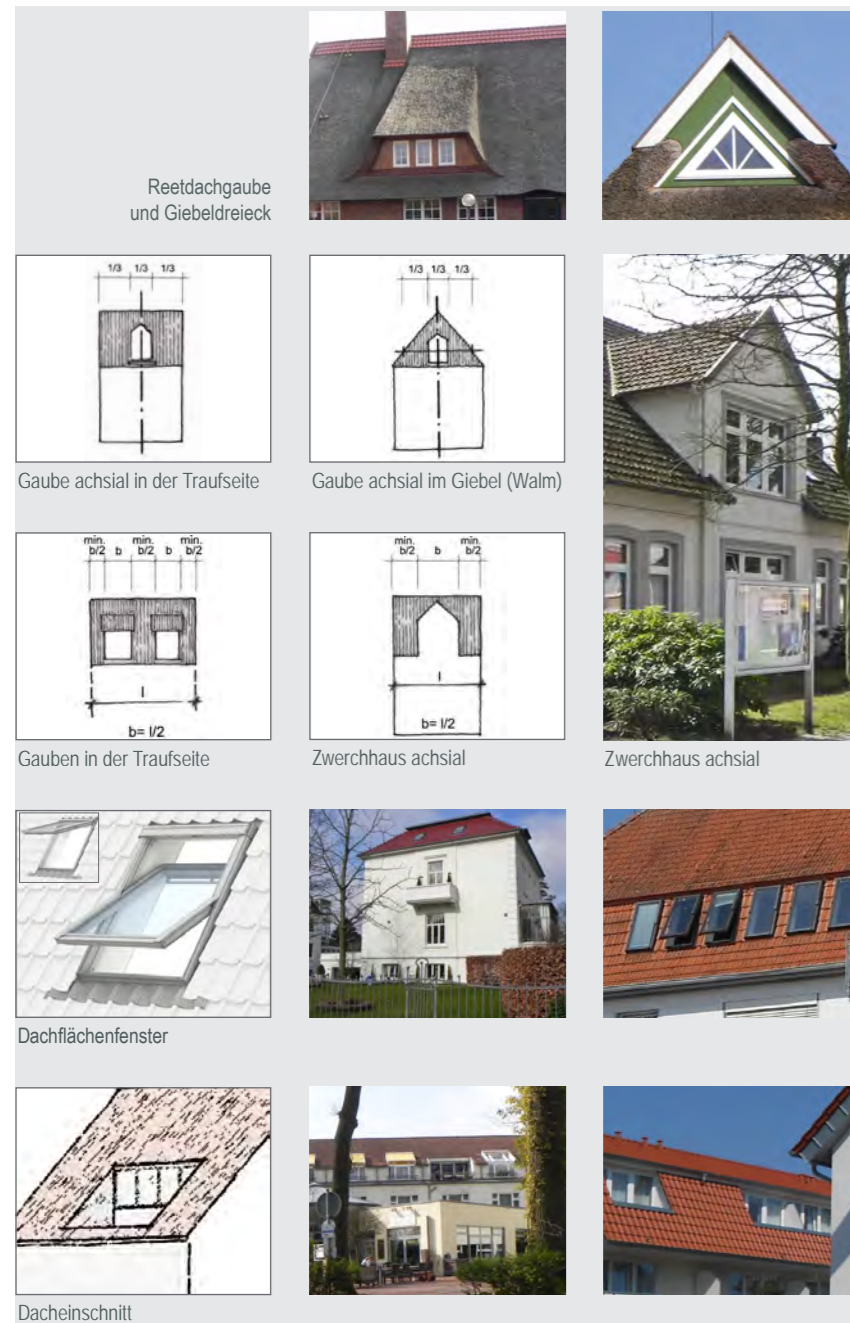
Durch den Ausbau der Dächer mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern soll auf der einen Seite eine qualitative Nutzung der Dachräume ermöglicht werden. Auf der anderen Seite soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert werden.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollten die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht beeinträchtigen. Manchmal kann der Lichteinfall durch Dachflächenfenster in der bestehenden Sparrenlage optimiert werden, ohne dass die Dachkonstruktion verändert werden müsste.

Die Dachformen der Dachaufbauten sollten wie folgt ausgebildet werden:

- als wenigstens 15° geneigte Schleppdächer,
- als symmetrisch geneigte Satteldächer (35° bis 50°),
- als Krüppelwalm-/Walmdächer (abgewalmter Teil 45° bis 70°),
- als Mansarddächer (steilerer Dachteil 60° bis 80°)
- oder als Flachdachgauben.





- Einzelne Dachflächenfenster sollten nicht größer als 3,00 m² sein.
- Die Dachaufbauten sollten in sich symmetrisch ausgeführt werden; die Traufhöhen sollen auf beiden Seiten gleich sein.
- Die Dachaufbauten sollten grundsätzlich in der gleichen Art und Weise wie das Hauptdach eingedeckt werden. Es sind jedoch auch verglaste Gauben, Begrünungen und rote oder schwarzgraue Eindeckungen in Form von bituminösen Eindeckungen, Wellzementplatten und beschichteten Trapezblechen möglich.

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang des Giebels bzw. der Dachkante mind. 2,00 m Abstand halten.

Dachaufbauten von über 5,00 m Länge sind in sich deutlich zu gliedern.

§ 1.7 Dachaufbauten/energetische Anlagen

Die Dachflächen können mit energetischen Anlagen versehen werden. Diese sind parallel zur Dachfläche, insgesamt flächig rechteckig und mit mind. 50 cm Abstand vom jeweiligen Dachrand, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten auszuführen. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig.

§ 2 Fassadengestaltung, Fassadenöffnungen

§ 2.1 Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden

Die Fassaden sind als Lochfassaden (in Massivbauweise erstellte Wände mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) auszuführen.

Sichtbare Skelettbauweisen sind nicht zulässig (Ausnahme: sichtbares Fachwerk).

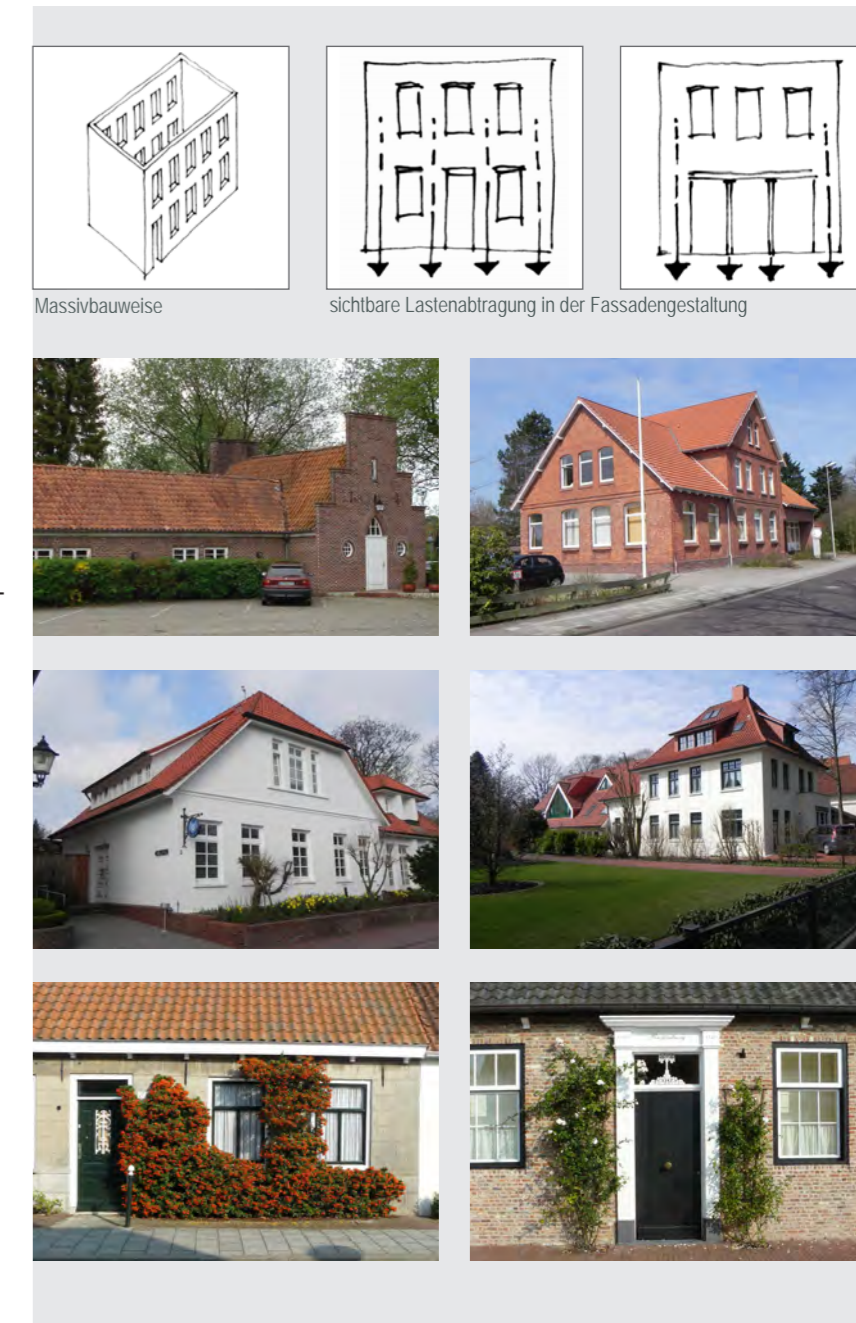
Tragende Mauerwerksteile müssen von der Dachkante bis zum Boden geführt werden.

Die äußere Gestaltung von Sichtmauerwerk, Putzflächen und Fassadenverkleidungen muss innerhalb der Fassade farblich stimmig zum Gesamtbild des Gebäudes erscheinen. Rotes Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel, Putzbauten und Mischformen davon sind als ortsbildtypisch anzusehen.

Ganzglasfassaden, reine Metallfassaden oder sichtbare großflächige energetische Anlagen innerhalb der Fassaden sind unzulässig.

Innerhalb der Fassade müssen sich die Anteile mit Fassadenverkleidungen deutlich denen aus Ziegel- oder Putzflächen unterordnen. Max. 1/3 der einzelnen Fassadenansicht dürfen mit einer Fassadenverkleidung versehen werden.

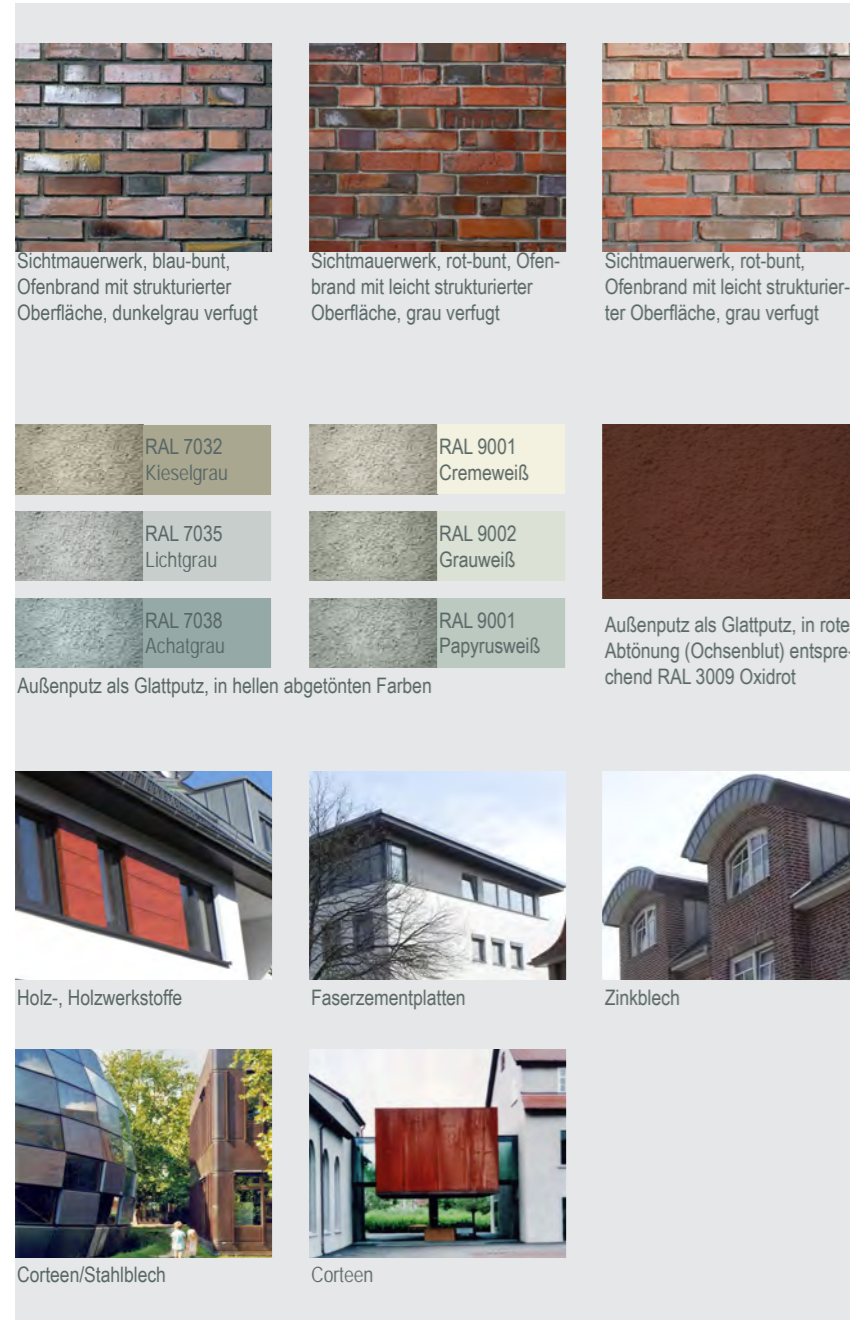
Zur äußeren Gestaltung der Fassade sind bei einem Gebäude nicht mehr als drei Materialien zu verwenden. Zusätzlich zu Putz- und Ziegelflächen darf somit eine weitere Fassadenverkleidung Verwendung finden.



Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes.

Für den Ortskern Bad Zwischenahns werden jeweils Leitmaterialien und Leitfarben vorgegeben. 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.

- Als Leit- oder Hauptmaterial für die Gestaltung der Fassaden sind rotes Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel, Putzbauten und Mischformen davon als gleichwertig anzusehen.
- Weiterhin sind Fachwerkfassaden aus sichtbaren Holzkonstruktionen mit Putz- oder Ziegelfüllungen möglich.
- Fassadenbegrünungen sind als zusätzliches Gestaltungselement möglich und erwünscht.



Die zusammenhängenden Flächen von rot verputzten Fassaden sollen nicht zu groß sein.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Kombination der Hauptmaterialien mit weiteren Fassadenverkleidungen.

Folgende Materialien und Farben sind für die äußere Gestaltung der Fassaden zulässig:

- Sichtmauerwerk (Ziegelmauerwerk): rotbunt, rotblaubunt bis rotbraun.
- Putzflächen als Glattputz, als nicht strukturierte Putzfläche, abgetönte helle Farben, entsprechend den RAL-Farbtönen 1000-1002, 1013-1015, 9010, 9003, 7044, 7047, 7038, 7035.
- Zusätzlich ist ein roter Verputz im Farbton RAL 3009 Ochsenblut/Oxidrot zulässig.

Material Fassadenverkleidung
Folgende Fassadenverkleidungen sind für die Außenwände zulässig:

- kleinteilig gegliedert:
- Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“)
 - Blechverkleidungen: Zink, Corteen, Kupfer
 - Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele

§ 2.2 Fassadengliederung

Die Gliederung der historischen Gebäudefassaden ist von einem sich wiederholenden Grundmuster bestimmt, das sich aus der Konstruktionsweise der Gebäude ergibt.

Fast alle Gebäude, mit Ausnahme der Fachwerkbauweise errichtet sind, sind Massivbauten bzw. Mauerwerksbauten.

Neubauten zeigen Mischformen in der Konstruktion, die durch den Einsatz von Beton und Stahl ermöglicht werden. Die Fassade lebt durch die Gebäudeöffnungen der Fenster und Türen, durch das Verhältnis von offenen und geschlossenen Wandflächen, durch die Anordnung von vertikalen und horizontalen Elementen.

Eine zu große Formenvielfalt innerhalb der Fassadengestaltung sollte zu Gunsten einer ablesbaren, klaren Konstruktionsweise vermieden werden.

- Die tragenden Mauerwerksteile sollten von der Dachkante bis auf den Boden geführt werden.
- Die Anordnung der Fenster sollte weitgehend innerhalb der Symmetrie- oder Fensterachsen erfolgen.
- Sehr breite Öffnungen (z. B. Schaufenster) sollten mit gestalterisch sichtbaren Stützelementen geteilt werden.
- Bei Umbaumaßnahmen an historischen Fassaden sollten die charakteristischen Fassadenelemente wie Erker, Sockelzonen, Gesimsbänder, Fenster- und Türfaschen sowie sonstige Zierelemente wie Schlagläden erhalten bleiben bzw. bei Sanierungsarbeiten am Bauteil wiederhergestellt werden.

Der Anteil von Fenster- und Türflächen muss mind. 20% und darf max. 60% der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen.

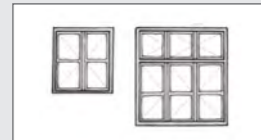




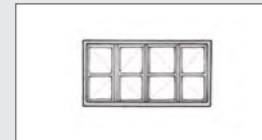
Fenstergliederung:
historisierend/kleinteilig,
3- bzw. 2-flügelig



Fensterprossung:
historisierend/kleinteilig,
2- bzw. 6-flügelig



Fensterprossung:
historisierend/kleinteilig,
2- bzw. 4-flügelig



Die Gestaltung der Fensteröffnungen gibt der Fassade erst ihr „Gesicht“. Dabei ist in den vergangenen Jahrzehnten viel Gestaltqualität zur Differenzierung der Gebäude verloren gegangen. Ortsbildbestimmend für den Ortskern Bad Zwischenahns sind stehende und teilweise fast quadratische Formate der Fensteröffnungen. Liegende Formate sind bei älteren Gebäuden eher selten anzutreffen, wenn wurden sie seit dem Ende der 50er Jahre verwendet.

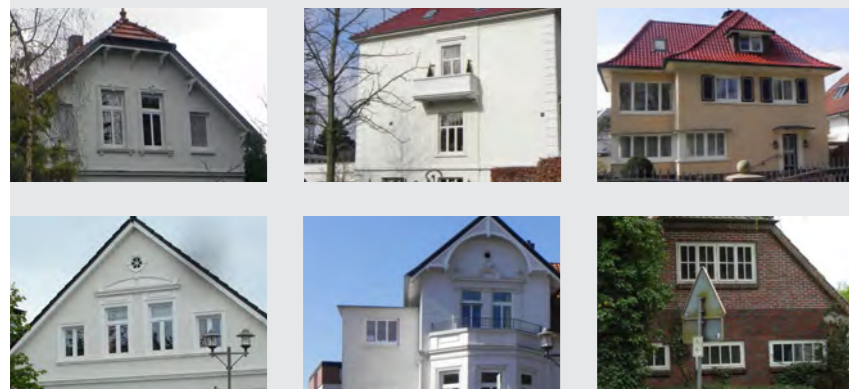
- Fensterrahmen und Profile sollten in ihrer Dimension auf das konstruktiv notwendige Maß beschränkt werden. Eine naturfarbene, weiße oder farbige Gestaltung der Profile ist möglich, je nach gewünschtem Kontrast zum Fassadenmaterial.

In **Altbauten** sollten bei Erneuerungsmaßnahmen die ursprünglichen Fensterformate und Teilungen (aus der Bauerstellungszeit) beibehalten oder wiederhergestellt werden.

- Die Fenster sollten ein Mindestmaß an Teilung aufweisen.

Für die Gestaltung der Fenster in **Neubauten** sollte gelten:

- Die Fenster-/Fenstertürflügel sollten maximal 1,40 m breit sein.
- Die Fenster sollten ein quadratisches bis hochstehend rechteckiges Format erhalten. Hiervon abweichende Formate sollten nur in der Giebelfläche vorkommen.
- Fensterbänder sollten nur bis zu einem Format 3:1 (Breite x Länge) möglich sein.



§ 2.3 Fenster und Türen

Die Fenster, im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden, sind quadratisch oder mit hochstehendem Format auszuführen. Querliegende Formate sind nur zulässig, wenn sie in sich durch Teilungen gegliedert sind, die dann hochstehende Formate aufweisen.

Bei allen Gebäuden sind nur ebene, nicht verspiegelte Scheiben zulässig.

Fenster- und Türflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.

Die Eingangstür ist die Visitenkarte des Hauses. Einige erhaltene Haustüren im Ortsbild Bad Zwischenahns zeigen, welche Phantasie und Gestaltungsvielfalt für dieses wichtige Element des Hauses entwickelt worden ist.

Trotz des Formenreichtums sind dabei prinzipiell die gleichen Grundsätze des Aufbaus und der Gliederung wie bei den Fenstern angewandt worden.

Im Grunde bleibt dieser Anspruch auch für die Erneuerung von Türen oder für neue Formen erhalten.

- Die Breite der Türen sollte nicht oder nur geringfügig größer sein als die Fensteröffnungen.
- Die Türen sollten in der Vertikalen symmetrisch geteilt und horizontal untergliedert sein (bei asymmetrischen Flügeln bedeutet das immer eine gestalterische Dreiteilung).
- Es sollte immer ein Anteil von verglasten Fläche in der Tür vorhanden sein (bei sehr hohen Türöffnungen: Verglasung mindestens im Oberlicht).

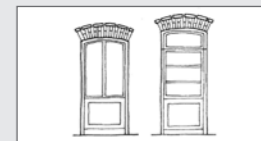
In **Altbauten** sollten bei Erneuerungsmaßnahmen die ursprünglichen Türen beibehalten, restauriert oder entsprechend dem historischen Vorbild wiederhergestellt werden.

Für die Gestaltung der Türen in **Neubauten** sollte gelten:

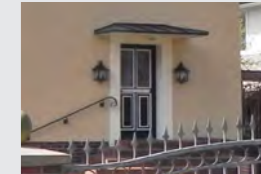
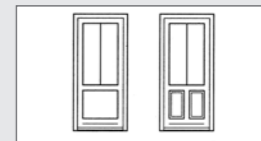
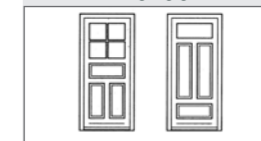
- Der einzelne Türflügel sollte maximal 1,20 m breit sein.
- Die Tür sollte zu mindestens 1/3 geschlossene und zu maximal 2/3 verglaste Anteile aufweisen.



Türform: einflügelig/bogenförmiger Abschluss



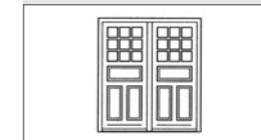
Türform: einflügelig/gerader Abschluss



Türform: zweiflügelig/gerader Abschluss



Türform: zweiflügelig/gerader Abschluss



Die Gestalt der historischen Ortsmitte Bad Zwischenahns ist wesentlich durch ihre Funktion als Einzelhandelsstandort bestimmt.

Viele Gebäude haben 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 Ladenseitenfronten ist, dass sie sich gestalterisch verselbstständigen und sich stark von den Obergeschossen ablösen.

- Die Schaufensteröffnungen sollten in ihrer Breite zwei Fensterachsen des darüber liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- Die seitlichen Mauerteile der Fassade sollten immer in der Breite, die durch die Fensteröffnungen des Obergeschosses vorgegeben sind, bis auf den Boden durchgeführt werden.
- Die Glasflächen der Schaufenster sollten gegliedert sein. Glasflächen in Schaufenstern, die breiter als 2,00 m sind, sollten mindestens einmal durch ein senkrechtes Element symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 2,10 m sind, sollten mindestens einmal durch ein horizontales Element gegliedert werden.

- Schaufensterbeklebungen sollten nur als Einzelbuchstaben temporär möglich sein

§ 2.4 Schaufensteranlagen

Schaufensteranlagen bestehen aus Schaufenstern und Ladeneingängen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln und hat sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterzuordnen.

Die Schaufenster müssen auf jeden Fall Bezug auf die Gliederung der Obergeschosse nehmen, insbesondere auf Fensterachsen und Zierformen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Breite der einzelnen Schaufensteröffnungen darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Regelung zum Format (vgl. 2.3, 1. Absatz) gilt entsprechend.

Es sind nur ebene, nicht verspiegelte Scheiben zulässig.

Dauerhafte Schaufensterbeklebungen dürfen höchstens 25% der nach außen gerichteten Schaufensterfläche bedecken.

Das vollständige Verkleben, Verhängen oder Überstreichen von Schaufensterflächen ist unzulässig. Ausnahmen bilden hier kurzfristige Maßnahmen, wie etwa Umdekorierung oder Ankündigungen für Sonderaktionen.

§ 3 Bauzubehör

Kragplatten und Vordächer

Kragplatten und 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 ungegliedertes durchgehendes Element, die Erdgeschosszone von den darüber liegenden Gebäudeteilen trennen. Auch, wenn sie die auf oder an ihnen angebrachten Werbeanlagen weit in den Straßenraum hineinragen, können Vordächer erheblich das Straßenbild beeinträchtigen.

Transparente Vordächer lassen dagegen den Blick auf die dahinterliegende Fassade zu und erhalten somit den gestalterischen Gesamtzusammenhang.

An Nachkriegsbauten oder Umbauten aus dieser Zeit ragen auch Kragplatten in Verlängerung der Geschossdecke zwischen Erd- und erstem Obergeschoß waagrecht und meist stützfrei aus der Fassade hervor. Häufig fallen nicht die Kragplatten selbst ins Auge, sondern unproportionierte oder bunte Verblendungen an der Vorderkante der Platten.

§ 3.1 Vordächer

Vordächer sind nur als verglaste Vordächer zulässig. Sie sollten sich über Hauszugängen und über Schaufenstern befinden, sind aber auch als durchgängige Elemente über die gesamte Fassadenbreite zulässig.

Die Tiefe der Vordächer ist auf max. 1,50 m begrenzt.

- Vordächer und bestehende Kragplatten sollten die Fassadengliederung aufnehmen und den Zusammenhang von Erd- und Obergeschossen nicht beeinträchtigen.
- Vordächer sollten Applikationen aus leichten, transparenten Materialien an den Fassaden darstellen.
- Kragplatten sollten 40 cm Höhe nicht überschreiten.

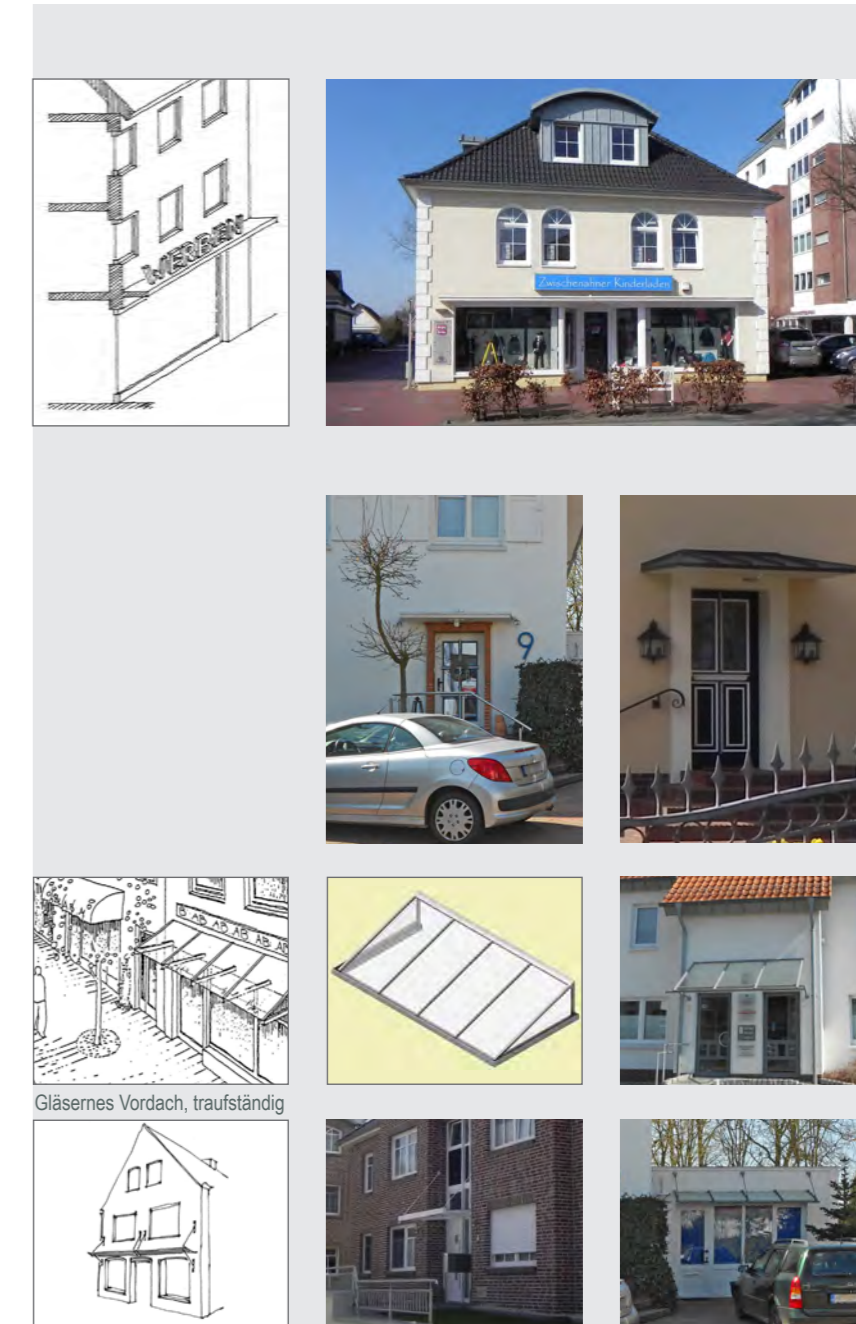


1. Wiederholung der Öffnungen des Obergeschosses

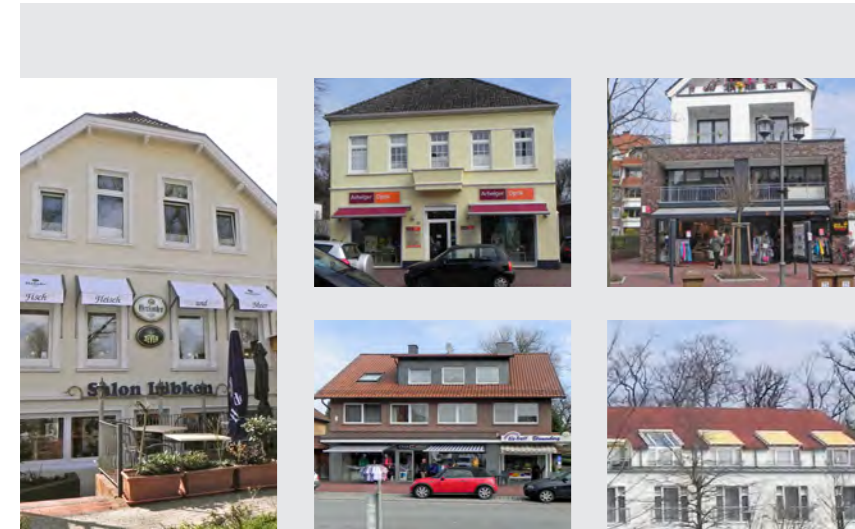
2. Schaufenster als Zusammenfassung von mehreren Obergeschossfenstern

3. Schaufenster als Zusammenfassung von mehreren Obergeschossfenstern

4. Gegliederte, breite Schaufensteröffnungen



Gläsernes Vordach, traufständig



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.

Ihre Funktion ist auf das einzelne Schaufenster ausgerichtet. Markisen können je nach Licht- und Witterungsverhältnissen ein- oder ausgefahren werden.

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. Starre Pult- und bewegliche Rollmarkisen sind für das Ortsbild verträglich.

- Markisen sollten den einzelnen Schaufenstern und Eingangselementen zugeordnet und entsprechend gegliedert sein.
- Markisen sollten immer fest an der Fassade montiert werden.
- Korbmarkisen sind nicht ortsbildverträglich.



Markise über einzelner Fassadenöffnung



Freistehende Konstruktionen

§ 3.2 Markisen

Die Regelungen bzgl. der Markisen beschränken sich auf Fassadenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Unter Markisen sind die gerade Form, Gelenkarmmarkisen sowie Außenrollos zu verstehen.

Markisen sind nur zum notwendigen Sonnenschutz und nur im Erdgeschoss und über Schaufenstern und Eingangselementen zulässig.

Freistehende und feststehende Markisen sind generell nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gewerblich genutzten Außenbereichen der Gastronomie möglich.

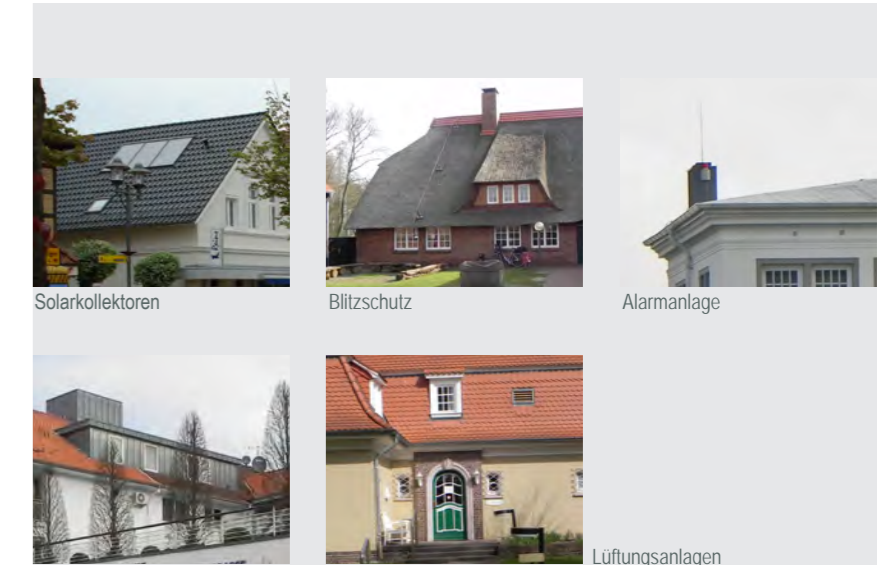
§ 3.3 Aufbauten

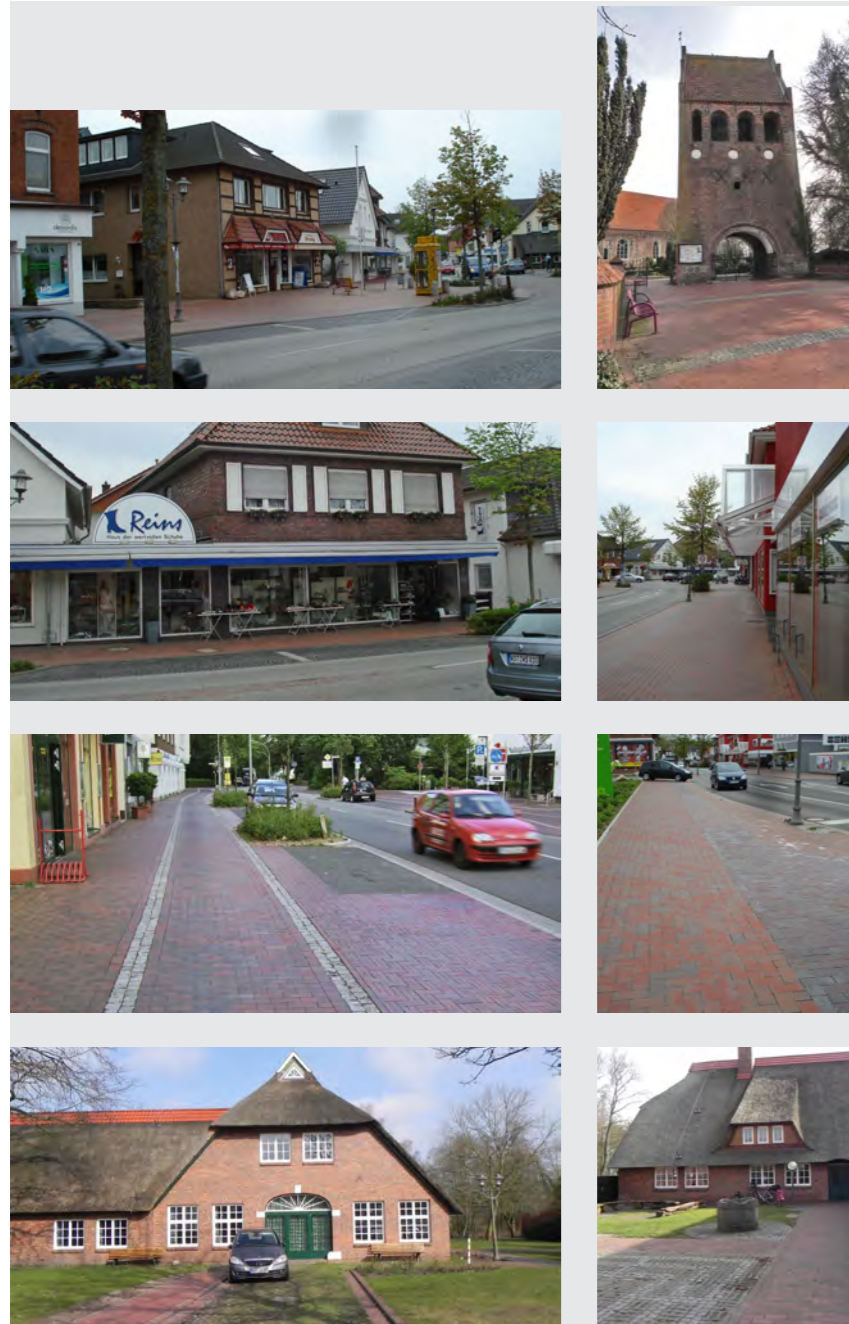
Räumliche Anlagen wie z. B. Antennenanlagen, Parabolantennen oder die Be- und Entlüftungsrohre gewerblicher Betriebe sind mit mindestens 5,00 m Abstand von der straßenseitigen Fassade zurückgesetzt anzubringen, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum soweit möglich nicht sichtbar sind.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin angeordnete Notaustritte und –treppen sind unzulässig.

Antennenanlagen sowie Parabolantennen, Klimaanlagen und Lüftungsanlagen wirken im öffentlichen Raum als Fremdkörper und beeinträchtigen nicht nur das Erscheinungsbild eines Gebäudes, sondern das des gesamten Straßenraumes.

- Störende Effekte wie Lichtreflexe oder Betriebsgeräusche sollten vermieden werden.
- Sonnenkollektoren und andere Aufbauten sollten an die Dachneigung des Daches angepasst werden. Diese Anlagen sollten eine insgesamt flächige, rechteckige Form aufweisen und ausreichend Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern aufweisen.





Öffentliche Freiflächen

Die Überlegungen für öffentliche und private Freiflächen sollten immer die Wirkung im direkten Umfeld bzw. im städtebaulichen Kontext berücksichtigen.

Die Freiflächen an der Hauptstraße bzw. im Ortskern haben trotz des geringen Straßenprofils verschiedene Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger – auch mit Behinderung, Fahrradfahrer sowie Autoverkehr aufzunehmen und zu leiten, auch wenn nicht für jede Gruppe ein eindeutiger Bewegungsraum vorhanden ist.

Die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen, insbesondere entlang der Hauptstraße, hat nach einem zusammenhängenden Gestaltungskonzept zu erfolgen. Dabei sollten ortstypische Materialien für Fahrbahnen, Rinnen und Nebenanlagen zur Verwendung kommen und Bankette, Bäume, Leuchten, Poller und sonstiges Mobiliar im Zusammenhang ortsbildtypisch gestaltet und gewählt werden.

Wünschenswert wäre, dass die Ausbildung der seitlichen Straßenräume – zumindest in der Wahl der Oberflächenmaterialien – die Gestaltung der privaten Zufahrten, insbesondere der Lohren an der Hauptstraße miteinbezieht.

- Temporäre Möblierungen, insbesondere für Gastronomieaußenflächen wie Pflanzkübel, Zäune, Podeste, Bodenbeläge etc. sowie Ständer und Aufsteller vor Geschäften sollten vermieden werden.
- Als Gastronomieabgrenzungselement wäre ein leicht wirkendes, freistehendes, weitgehend transparentes, reduziertes Element denkbar, das in wenig definierten Freibereichen eine Orientierung bietet und für den Gastronomiebetrieb eine gewisse Privatsphäre

§ 4 Freiflächen

schaft, gleichzeitig aber den räumlichen Gesamteindruck von Straßen und Plätzen nicht beeinträchtigt.

- Die öffentlichen Freiflächen in Nebenstraßen bzw. am Ortsrand sind zumeist nicht so stark beansprucht und können daher einfacher gestaltet werden. Flächen, die nicht unbedingt versiegelt werden müssen, sollten lockerer gestaltet werden.

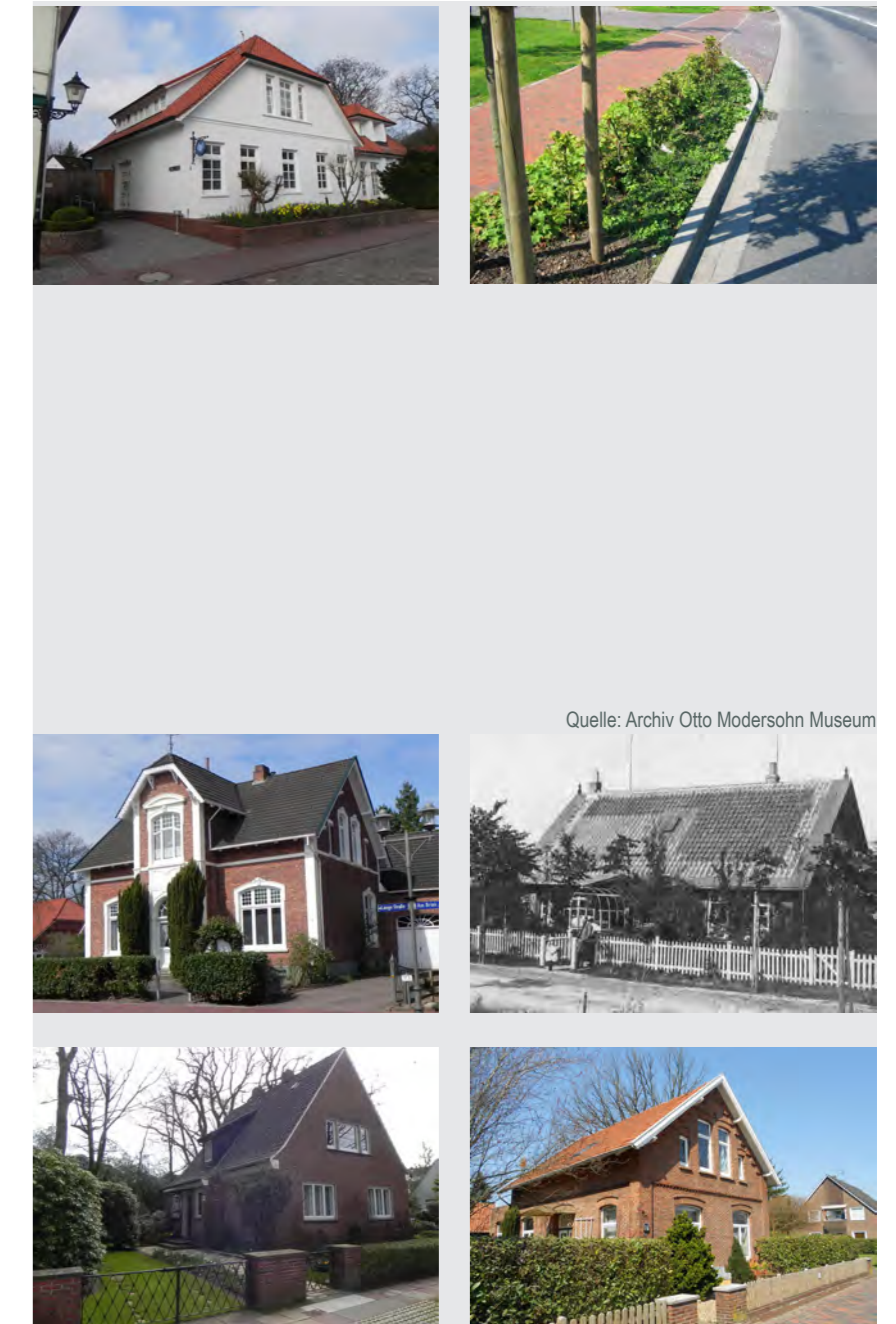
Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen an Nebenstraßen bzw. am Ortsrand 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.

Wohngrundstücke Ein- und Mehrfamilienhäuser

- Zur Straße sollte das Grundstück durch geschnittene Hecken und z. B. hölzerne Staketzäune abgegrenzt werden.
- Zufahrten sollten nicht unbedingt in der gesamten Breite gepflastert werden, in der Regel genügen zwei befestigte Fahrstreifen.
- Ein größerer Baum vor dem Haus oder zwei kleinere Bäume am Eingang gestalten den Zugang.
- ‚Nach hinten‘ sollten freiwachsende Hecken, durchsetzt mit Sträuchern und großkronigen Bäumen, das Grundstück in die Umgebung einbinden.
- Auch die Freiflächen von neuen Mehrfamilienhäusern sollten im Zusammenhang mit der Nachbarschaft entworfen werden.



Hofgrundstücke

Vereinzelt sind im Bereich der Gestaltungssatzung ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen zu finden. Hofstellen, die nicht mehr die alte Bepflanzung aufweisen, sollten neu eingegrünt werden. Auch wenn sich die Nutzung der Gebäude geändert hat, können für die Freiflächen folgende Grundsätze aufgestellt werden:

- Lockere Reihe aus großen Bäumen am Grundstücksrand zur Ortslage hin, am besten in offenen Rasenflächen
- Zwei Bäume an der Hofzufahrt
- Hausbaum
- Obstbaumwiese am Haus
- Geschnittene Hecken um das Wohnhaus oder den Wohnteil bei älteren Gebäuden
- Einzelne großkronige Bäume auf Rasenstücken
- Bäume auch an Nebengebäuden

§ 4.1 Freiflächengestaltung

Die Zufahrten und die weiteren sonstigen versiegelten Flächen (notwendige Versiegelungen) müssen durch Pflaster oder Platten befestigt werden.

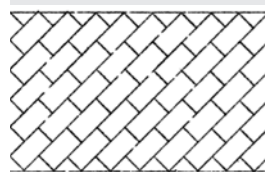
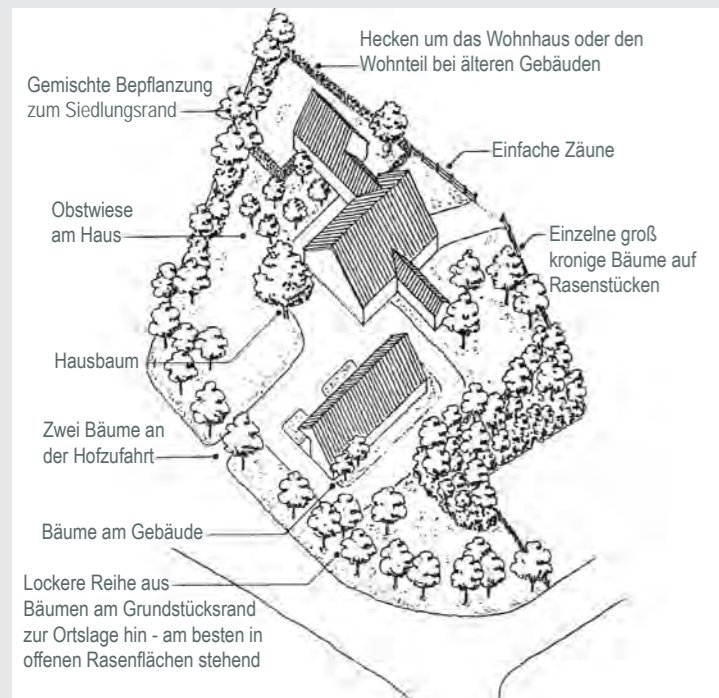
Asphaltierungen und ähnliche ungegliederte Beläge sind unzulässig.

Pflasterungen

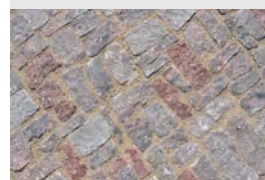
Mit Pflasterungen sollte man sparsam umgehen. Manchmal können vorhandene Pflastermaterialien wiederverwendet und ergänzt werden.

Mit Wechseln im Verlegemuster wirkt auch ein einziges Material lebendig. Viele Materialien nebeneinander bieten dagegen oft ein unübersichtliches Bild.

Private Fußwege können schmal sein. Für Zufahrten ist es meist ausreichend, die beiden Fahrspuren zu befestigen und den Mittelstreifen als Rasenfläche anzulegen.



Diagonalverband



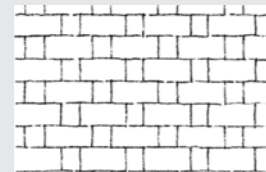
Granitpflaster



Fischgrätverband



Wiederverwendung Altmaterial



Flämischer Verband



Klinkerläufer im Flechtverband

§ 4.2 Einfriedung

Die Regelungen bzgl. der Gestaltung der Einfriedung gelten für Grenzbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Höhen der Einfriedungen sind auf mind. 60 cm und max. 1,20 m beschränkt. Verkehrstechnisch notwendige Sichtdreiecke, insbesondere bei den Zu- und Abfahrten im Bereich der privaten Grundstücke, sind einzuhalten.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Mauern aus Naturstein, Ziegel, in verputzter Ausführung oder Hecken oder Zäune aus Metall oder bei vertikaler Gliederung auch aus Holz zulässig.

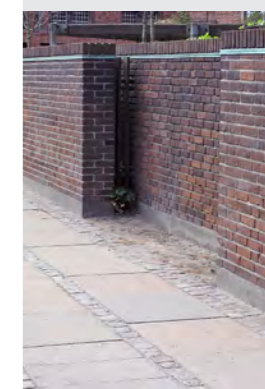
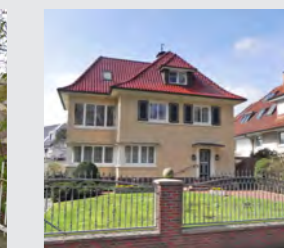
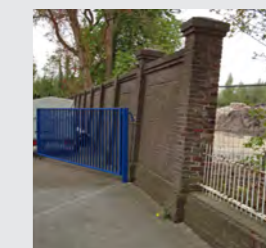
Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sollten nicht zu niedrig und nicht zu hoch konzipiert werden: In der Ansicht von der Straße sollte sich eine Basis, ein ‚Sockel‘ für das Gebäude ergeben. Zu niedrige Einfriedungen schaffen keine ausreichende Distanz zum Straßenraum, zu hohe Einfriedungen dagegen wirken abweisend.

Einfriedungen sollten im Zusammenhang mit den Gebäuden gedacht werden. Den Gebäuden ist ihre Entstehungszeit oft anzusehen, z. B. klassizistische Putzbauten sowie Gründerzeit- und Jugendstil-Häuser von der letzten Jahrhundertwende im Ortskern, Siedlerhäuser aus den 30er und 40er Jahren in den Nebenstraßen, die Wiederaufbauarchitektur der 50er und 60er Jahre etc.

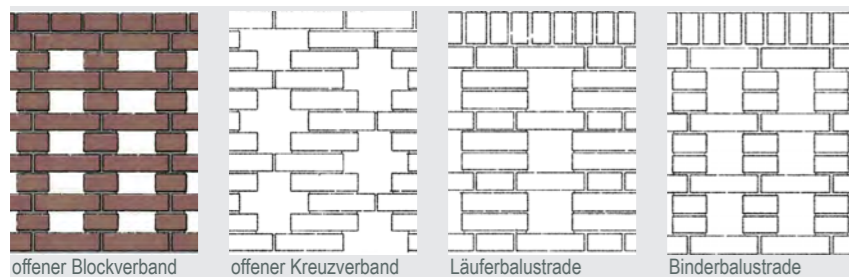
Aus jeder Bauzeit stammen auch bestimmte Einfriedungsformen: Zu den städtischen Häusern gehören Metallzäune mit Mauerpfeilern und –sockeln, zu den eher rustikal-praktischen Siedlerhäusern passen Holz-zäune, zuweilen auch mit Mauersockeln und zu den reduziert-elegantem Wiederaufbauhäusern eher filigrane Metallzäune mit Mauersockeln.

Mauern

Mauern sollten in Sichtmauerwerk mit Mauerpfeilern ausgeführt werden, sie können auch verputzte Elemente enthalten. Sichtmauerwerk wirkt eher robust und trutzig, hell verputzt erscheinen die Mauern edler und eleganter. Wichtig ist in jedem Fall die horizontale obere Abdeckung der Mauer und Pfeiler, die Mauerkrone, für die Dauerhaftigkeit und die Gestaltung.



Quelle: „Jugendstil in Oldenburg“, Bd. I, mit Genehmigung der NWZ



Das Mauerwerk kann in den Füllungsflächen auch durchbrochen aufgemauert werden, sodass die Mauer zum Schmuckstück wird und ‚leichter‘ wirkt.

Mauerelemente, Pfeiler und Sockel können mit Holz- und Metallzäunen kombiniert werden, ggf. auch mit entsprechender Bepflanzung.

Zäune

Ein ‚nackter‘ Zaun bildet oft keine deutliche Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Vorgarten, ein zusätzlicher Bewuchs oder gar eine Hecke hinter dem Zaun bzw. dem Mauersockel schafft zusätzliche Distanz.

Metallzäune

Metallzäune haben einen eher städtischen Charakter und eignen sich daher für den Ortskern. Sie sollten nicht zu filigran sein, damit sie überhaupt wahrgenommen werden. Am besten werden mit einem Sockel und Mauerpfeilern oder mit einer dichteren Bepflanzung eingesetzt.

Leichte Metallflechtzäune bzw. Stabgitterzäune sollten vermieden werden!

Holzzäune

Holzzäune haben einen eher ländlichen Charakter und passen daher gut an den Ortsrand und in die Nebenstraßen.

Hölzerne Lattenzäune, sogenannte Staketenzäune nehmen die Naturformen oft besser auf als viele modische Zaunformen und passen daher besser ins Ortsbild. Sie können gestrichen oder ungestrichen sein.

Aus Staketenzäunen können auch gestaltungsreiche und prächtige Formen entwickelt werden. Als Grenze zur offenen Landschaft oder als Begrenzung

Unzulässig sind Einfriedungen in Form von leichten Flechtzäunen.

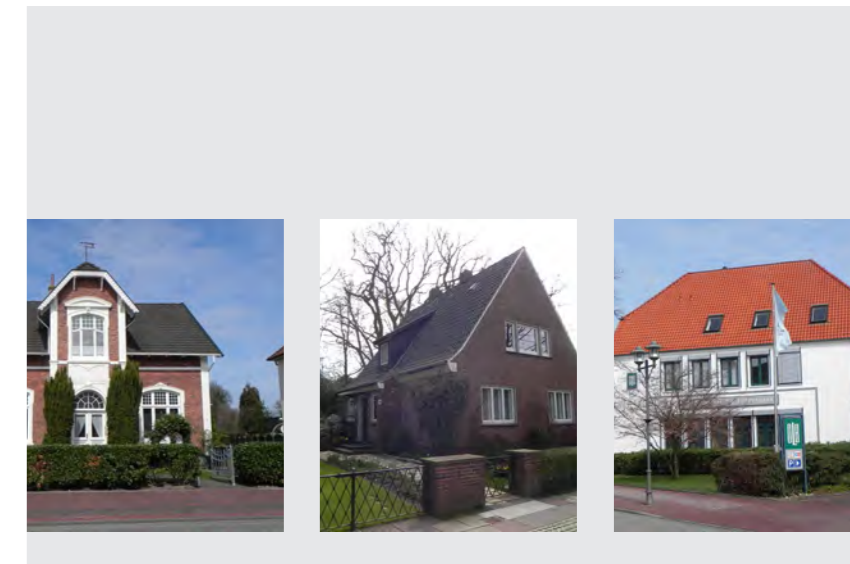


großer Grundstücke (z. B. Hofparzellen) eignen sich einfache Plankenzäune, die auch aus unbeschnittenem Holz hergestellt sein können – aber keine sogenannten ‚Bonanzzäune‘!

Hecken

Laubgehölzhecken sind die natürlichste Form einer Grenze zwischen Grundstück und Landschaft. Die geschnittene Hecke ist der bewußt gestaltete Übergang von Naturelementen zum Bauwerk.

Geschnittene Hecken bilden eine gute Einheit mit Toren und Zäunen. Sie können daher auch am besten als Grundstücksbegrenzungen zur Straße eingesetzt werden.



Empfohlene Pflanzen

Empfehlungen zur Verwendung von Gehölzen in privaten Gärten und zur Integration von Grundstücken in die Ortsstruktur.

Strenge, geschnittene Laubgehölzhecken

- Feldahorn
- Liguster
- Weißdorn
- Hainbuche
- Rotbuche
- Blutbuche
- Linde

Freiwachsende, ungeschnittene Hecken z. B. schmale Gehölzstreifen am Grundstücksrand

- Feldahorn
- Eschenahorn
- Weißdorn
- Liguster
- Hainbuche
- Ilex
- Forsythie
- Johannisbeere
- falscher Jasmin
- Flieder

- Haselnuß
- Eberesche
- nordische Eberesche
- Holunder
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirschen
- Traubenkirschen
- Schlehe
- Schneeball
- hohe Wildrosen
- Eibe
- Felsenbirne
- Rhododendron
- Azaleen

Baumarten bei großen Grundstücken

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Kastanie
- Rotbuche
- Blutbuche
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Erle
- Weide
- Esche
- Birke
- Ulme
- Walnuß
- Vogelkirsche
- Magnolie
- Sommerlinde
- Winterlinde
- Obstbäume

Baumarten, die besonders gut als Hausbäume oder zur Markierung von Eingangssituationen geeignet sind

Kleine Arten als „Tor“ beidseitig einer Zufahrt

- Weiß- oder Rotdorne als Hochstämme
- pflaumenblättriger Dorn als Hochstamm
- Mannaesche
- Magnolie
- japanische Zierkirschen als Hochstamm
- Zierapfel

Größere Arten als Einzelbaum

- Roßkastanie
- Eßkastanie
- Spitzahorn
- Winterlinde
- Walnuß
- Mehlbeere als Hochstamm
- Ulme
- Obstbäume als Hochstamm
- Eberesche
- Feldahorn als Hochstamm



§ 5. Abweichungen

Gemäß § 66 (1) NBauO können von den Vorschriften dieser Satzung (§§ 1-4) in begründeten Fällen Abweichungen zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind. § 83 (2) Satz 2 bleibt unberührt.

§ 6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) (NBauO) handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften §§ 1-4 dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Vorhaben verwirklicht, die den Regelungen dieser Satzung widersprechen. Dazu gehören die Vorschriften der §§ 1-4 dieser Satzung, die Regelungen treffen zu

- Gebäudestruktur und Dächer,
- Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen,
- Bauzubehör,
- Freiflächen und Einfriedungen.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Abweichungen im Sinne von § 5 dieser Gestaltungssatzung fallen nicht unter Ordnungswidrigkeiten.

§ 7. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft.

Gemeinde Bad Zwischenahn
Ansprechpartner Herr Gronde
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

Telefon 04403 604-0
Fax 04403 604-444

gemeinde@bad-zwischenahn.de
www.bad-zwischenahn.de



NWP Planungsgesellschaft mbH
Ansprechpartnerin Frau Müller
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Fax 0441 97174-73

info@nwp-ol.de
www.nwp-ol.de

