

Reetdach

Muss das sein? Das muss sein!

Bei einem Spaziergang durch die schönen Dörfer Sylts ist Ihnen möglicherweise in Kampen aufgefallen, dass sogar die Häuschen der Bushaltestellen über ein Reetdach verfügen.

Wenn Sie mit Ihren Kindern, Enkelkindern, unterwegs sind, können Sie diese lange beschäftigen, indem Sie das Suchspiel „Haus ohne Reetdach“ in Kampen spielen – doch das wäre etwas unfair. Die Kinder werden keinen Erfolg haben. In Kampen gibt es so gut wie keine Häuser ohne Reetdach.

Doch woran liegt das?

Neben den optischen Vorzügen, der u.a. für Inselbesucher mit dem Charm eines Friesenhauses einhergeht, hat dies bereits geschichtliche Gründe: es ist Ausdruck uthlandfriesische Bauart. Charakteristika ist zum einen das Ihnen bekannte Reetdach. Aber es geht noch weiter: Prägend sind weitere Faktoren, wie z.B. die Dach-/Giebelform, das – häufig weiß getünchte – Mauerwerk aus roten Ziegeln, die Art der Fensterrahmen und Türen.

In der Bundesrepublik gilt der Grundsatz der Baufreiheit. Vereinfacht gesagt, man kann bauen was man wie möchte, allerdings unter dem Vorbehalt der geltenden Gesetze. Der Bauherr kann also grundsätzlich frei über die Dachform, die Art seiner Eindeckung etc. entscheiden und einen dahingehenden Bauantrag stellen.

Ein gestalterisches Mittel der Gemeinden ist vor allem der Bebauungsplan, in der Praxis regelmäßig als B-Plan bezeichnet. Deutlich seltener, aber ebenso wirksam, ist hingegen eine sog. Ortsgestaltungssatzung. Eine Ortsgestaltungssatzung gestaltet ganz nach dem Wortsinn den Ort und wird als Satzung durch die Gemeinde erlassen. Man findet sie z.B. in touristischen Gebieten oder historisch gewachsenen Ortschaften.

Rechtsgrundlage für diese Ortsgestaltung ist die Landesbauordnung von Schleswig-Holstein, die die Gemeinden zum Erlass ermächtigt. Die Vorgaben unterscheiden sich bereits auf der Insel Sylt, v.a. im Detail, je nach Gemeinde und gelten teilweise nur für bestimmte Straßenzüge. Und so hat z.B. die Gemeinde Kampen eine solche erlassen für den Erhalt des historischen Ortskerns östlich der Hauptstraße. Sie dient explizit dem Schutz und Erhalt des der Gründer- und Siedlungszeit entsprechenden uthlandfriesischen Baustils.

Doch über was trifft eine Ortsgestaltungssatzung aussagen?

Während ein Bebauungsplan „eher grober“, die Art, das Maß der Nutzung vorgibt, also ob z.B. Wohnhäuser errichtet werden und wie viele Geschosse sie haben sollen, regelt die Ortsgestaltungssatzung die äußere Gestaltung der Gebäude. Jedes Vorhaben muss sich grundsätzlich in die Erscheinung und in den Charakter der vorhandenen Bebauung einfügen. Dieses „Einfügen“ wird durch die Satzung genauer geregelt. Neben der bereits erwähnten Reetdach-Deckung gibt es z.B. auch Vorgaben für die Fassade. So sind die Außenwände mit „rotem Schichtmauerwerk“ zu versehen, eine weiße Fassade ist ausnahmsweise zulässig. Auch zu Fenstern und Türen gibt es Vorgaben: so darf die Haustür nicht breiter als 2 Meter sein, außenliegende Jalousien sind unzulässig. Für gastronomische Betriebe gibt es zusätzliche Vorschriften für Außenbereiche. Ausnahmen sind nur für städtebaulich erforderliche Sonderbauten, wie z.B. den Lebensmitteleinzelhandel zulässig; allerdings in engen Grenzen.

Dieser kleine Artikel gibt nur einen ebenso kleinen Teil der Regelungsdichte wieder. Bei einem Neubauvorhaben oder Umbau ist daher neben der technischen Expertise die Kenntnis der örtlichen Rechtslage entscheidend, um das Wunschvorhaben wie geplant und ohne Probleme umzusetzen.

Dr. Hendrik Hunold befasst sich seit mehr als 15 Jahren mit dem Bau- und Immobilienrecht. Er vertritt u.a. Bauherren, Bauunternehmen, Planer und Investoren gerichtlich und außergerichtlich.



Dr. Hendrik Hunold (Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht)



Bau- &
Immobilienrecht.
Direkt vor Ort.

Kompetent
Persönlich.
Lösungsorientiert.

München

Fritz-Erler-Straße 30
81737 München
T + 49 (0)89 92131563 0
muenchen@hfp-legal.de

Stuttgart

Gablenberger Hauptstraße 45
70186 Stuttgart
T + 49 (0)711 4009956 0
stuttgart@hfp-legal.de

Sylt

Hauptstraße 13
25995 Wenningstedt
T + 49 (0)4651 338646 0
sylt@hfp-legal.de