Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der Stadt Friedrichstadt (Ortsgestaltungssatzung)

Präambel

Aufgrund des § 84Absatz 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2019 folgende Satzung als Neufassung: **„Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der Stadt Friedrichstadt (Ortsgestaltungssatzung)** erlassen.

Inhaltsverzeichnis Seite

§ 1 Grundsatz, Zielsetzung, Geltungsbereich 1
§ 2 Allgemeine Anforderungen 2
§ 3 Gebäudetypen 2
§ 4 Trauftyp 2
§ 5 Giebeltyp 2
§ 6 Zwerchgiebeltyp 3
§ 7 Gebäudegefüge und Gebäudeabfolge 3
§ 8 Fassadenbreite, Trauf-, First- und Sockelhöhe 3
§ 9 Fassadengliederung und Öffnungen 4
§ 10 Fenster und Türen 4
§ 11 Schaufenster / Schaufensterüberdeckungen 5
§ 12 Materialien und Ausführung 5
§ 13 Farbgebung 5
§ 14 Dächer 6
§ 15 Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker und Dachaufbauten 6
§ 16 Antennen 6
§ 17 Nebenanlagen, Anbauten, Carports 6
§ 18 Einfriedungen und Sichtschutzelemente 7
§ 19 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) 7
§ 20 Abweichungen von gestalterischen Anforderungen 8
§ 21 Ordnungswidrigkeiten 8
§ 22 Inkrafttreten 8
Anlage 9

§ 1 Grundsatz, Zielsetzung, Geltungsbereich

(1) **Grundsatz**

Diese Gestaltungssatzung stellt ein Rechtsinstrument für ein abgegrenztes Gebiet. dar und regelt dort eine baugestalterische Zielsetzung mit einheitlich normierenden Gestaltungsvorgaben.

Für Bebauungsplangebiete (B-Plan-Gebiete) gelten die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung nicht. In diesen Gebieten gelten die örtlichen Bauvorschriften der rechtswirksamen Bebauungspläne. Für Denkmalgeschütze Gebäude sind die Regelungen der OGS nicht bindend. Für diese gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Die Vorgaben der Verordnung über den Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Friedrichstadt" bleiben unberührt.

Es ist möglich, dass die Anforderungen an die Gestaltung denkmalgeschützter Gebäude über die Vorschriften der OGS hinausgehen.

Ziel

ist der Erhalt, sowie die Gestaltung und Entwicklung des historischen Stadtbildes unter besonderer Berücksichtigung von angemessenen baulichen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für zeitgemäßes Wohnen, Gewerbe und den Einzelhandel.

Geltungsbereich

So gilt diese Satzung für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) und für alle Anlagen der

Außenwerbung im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO, die nicht unter Denkmalschutz stehen und die an öffentliche Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung angrenzen. Die besonderen Bestimmungen für ausgewiesene Kulturdenkmale und ihren Umgebungsschutzbereich bleiben unberührt.

(2) Der räumliche Geltungsbereich ist in der zu dieser Satzung gehörenden und beigefügten Anlage (Übersichtsplan) durch eine unterbrochene Linie dargestellt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Alle gestalterischen Maßnahmen müssen nach den folgenden Vorgaben **(§§ 3 - 19)** in der Weise ausgeführt werden, dass der Ensemblecharakter der Stadt sowie die architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert, gefördert und fortentwickelt wird.

§ 3 Gebäudetypen

(1) innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Gebäudetypen gem. §§ 4-6 zulässig

(2) Art, Häufigkeit und Mischung der Gebäudetypen werden in § 7 geregelt.

§ 4 Trauftyp

(1) Der Trauftyp hat ein Satteldach mit der Firstrichtung parallel zur Straße.

(2) Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist stehend oder liegend.

(3) Die Straßenfassade weist eine überwiegend waagerechte Gliederung auf

§ 5 Giebeltyp

(1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße.

(2) Der Ortgangvorsprung an der Straßenfassade ist gering, dieser darf 8 cm nicht überschreiten. Bei einem Schau-, Blend- und Treppengiebel wird der gesamte Ortgang zur Straßenseite verdeckt.

(3) Die Proportion der Straßenfassade ist stehend.

(4) Der Giebel bildet ein regelmäßiges Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind.

(5) Bestehende Treppen- Schau- und Blendgiebel sind grundsätzlich als solche zu erhalten oder wieder herzustellen.

§ 6 Zwerchgiebeltyp

(1) Der Zwerchgiebeltyp (Backengiebel) hat als Hauptdach ein Satteldach oder Krüppelwalmdach Der Zwerchgiebel ist so angeordnet, dass beidseits die Traufe des Hauptdaches über 1 m sichtbar bleibt. Der Zwerchgiebel ist in der Flucht der Gesamtfassade einzufügen, so dass keine Vor- oder Rücksprünge entstehen.

(2) Die straßenseitige Traufe wird von einem Zwerchgiebel unterbrochen.

Die Haupteingangstür ist zentral unter dem Zwerchgiebel anzuordnen, wenn sich dieser an der Haupterschließungsseite des Gebäudes befindet. Der Zwerchgiebel weist ein

symmetrisches Satteldach mit einer Neigung zwischen 45° und 55° auf.

(3) Die Firsthöhe des Hauptdaches darf vom First des Zwerchgiebels nicht überragt werden.

Die Höhendifferenz zwischen Traufe Hauptdach und Traufe Zwerchgiebel soll mind. 80 cm betragen.

§ 7 Gebäudegefüge und Gebäudeabfolge

(1) Für die Schmiedestraße Nr. 2a (ohne östliche Anbauten) bis e und für die Südseite „Am Treenefeld“ Nr. 1-17 ist nur der Giebeltyp zulässig.

(2) Im Falle von Neu- und Umbauten über mehr als drei Parzellen bzw. mehr als das Dreifache der max. zulässigen Fassadenbreite (§8 (1)) hat im Hinblick auf den Gebäudetyp eine

Abwechslung stattzufinden

§ 8 Fassadenbreite, Trauf-, First- und Sockelhöhe

(1) Die Fassadenbreite bei einem Trauftyp und bei einem Zwerchgiebeltyp darf 13m nicht überschreiten. Die Fassadenbreite bei einem Giebeltyp darf 10 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit längerer Straßenabwicklung (= Grundstücksbreite parallel zur Straße

- Trauftyp > 13 m bzw. Giebeltyp > 10 m) ist die Fassade in Abschnitte mit einem Mindestmaß von 5 m zu unterteilen.

(2) Die Firsthöhe von 13 m und die Traufhöhe von 6,5 m darf nicht überschritten werden.

Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Kellergeschossen kann ausnahmsweise eine Sockelhöhe bis zur Oberkante Kellerdecke zugelassen werden. Ausführung und Gestaltung sind auf die Gesamtarchitektur und Maßstäblichkeit des Gebäudes abzustimmen.

Stehen mehr als 2 gleiche Gebäudetypen nebeneinander, müssen sich diese in mindestens 3 wesentlichen Gestaltungsmerkmalen deutlich voneinander unterscheiden. - z.B. Trauf- und Firsthöhen, Gebäudetyp, Fassadenbreite und -gliederung.

§ 9 Fassadengliederung und Öffnungen

(1) Die Straßenfassaden sind ihrem Gebäudetyp entsprechend in Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachzone bzw. Giebelzone zu untergliedern.

(2) Fassaden müssen in Sockel- und Deckenhöhe deutlich sichtbare, architektonisch gliedernde und im Material der Gesamtfassade entsprechende waagerechte Elemente erhalten. Sie sind als Vor- und Rücksprünge bis zu 6 cm auszuführen.

(3) Beim Trauf- und Zwerchgiebeltyp ist ein profiliertes Traufgesims im Material der Fassade über die gesamte Trauflänge herzustellen. Beim Giebeltyp ist ein profiliertes Ortganggesims herzustellen. Bei Eckgebäuden ist an beiden Straßenfassaden das jeweilige dem Gebäudetyp entsprechende Gesims herzustellen.

(4) Fassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu gliedern.

(5) Fenster, Türen, Schaufenster müssen waagerecht gereiht sein.

Die Ausgestaltung der Elemente kann von Zone zu Zone -gemäß Absatz 1- unterschiedlich, muss aber innerhalb einer Zone gleichartig sein. Fenster, Türen, Schaufenster müssen auf

senkrechten Achsen übereinander liegen oder auf diese Achsen bezogen sowie symmetrisch angeordnet sein.

(6) Fenster in Obergeschossen sind nur zulässig mit mind. 0,8 m Brüstungshöhe.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn diese erforderlich sind, um historische

(ursprüngliche) Fensteröffnungen wiederherzustellen, bzw. an benachbarte anzugleichen.

(7) Fassadenöffnungen für Lüftungsanlagen (auch Be- und Entlüftungen für Heizungsanlagen), Alarmanlagen u.ä. sind an Straßenfassaden unzulässig.

§ 10 Fenster und Türen

(1) Fensterflächen / Fensteröffnungen, müssen -mit Ausnahme der Schaufenster- stehende Formate haben und allseitig von Mauerwerk umgeben sein.

Das Verhältnis von Breite zu Höhe bei Fenstern darf 1 : 1,2 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Fensterflügel oberhalb eines Kämpfers.

(2) Fensterflächen mit einer Höhe von mehr als 1,6 m sind im oberen Drittel durch ein horizontales Bauteil (Kämpfer, Quersprosse) zu unterteilen.

Bei Fensterflächen über 1 m Breite ist mindestens 1 senkrechte konstruktive Unterteilung

vorzusehen.

(3) Fensterteilungen sind mit Sprossen auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Gesamtfassade abzustimmen. Bei Verbund- oder Kastenfenstern darf nur das äußere Fenster mit Sprossen versehen werden. Im Scheibenzwischenraum integrierte Sprossen sind unzulässig. Fensterrahmen und Sprossen für Fenster müssen deckend beschichtet sein. Eine metallische Oberfläche ist unzulässig.

(4) Gewölbtes Glas in Fenstern und Türen sowie Glasbausteine dürfen in Hausfronten und Fassaden, die an öffentliche Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung angrenzen, nicht eingebaut werden.

(5) Die Außenlaibung der Fenster darf max. 1/2 Stein (max 12 cm) und die der Türen max 1 Stein (max 24 cm) tief sein.

(6) Von außen sichtbare Rolllädenkästen sind an der Hauptfassade unzulässig.

Dies gilt auch bei Eckhäusern für beide an öffentlichen Straßen gelegenen Fassaden

(7) Eingangstüren sind der Gesamtarchitektur der Fassade des Hauses anzupassen. Sie müssen in Stil und Bauart deutlich als Haupteingangstür erkennbar sein. Glatte Türblätter und nicht beschichtete Aluminiumtüren sind nicht zulässig. Türblätter müssen durch Zierelemente und / oder Glas strukturiert sein. Dabei darf der Glasanteil ca 33 % nicht übersteigen. Türen und Tore sind mit deckendem Oberflächenanstrich zu versehen. Die Bestimmungen des § 13 (1) gelten entsprechend.

(8) Terrassen- und Balkontüren sind in Hauptfassaden an öffentlichen Straßen nicht zulässig.

§ 11 Schaufenster / Schaufensterüberdeckungen

(1) Für Schaufenster gelten die Regelungen des § 10 Absatz 3 Satz 3+4, sowie die Absätze 4, 5 und 6

(2) Markisen müssen einrollbar bzw. einklappbar sein.

(3) Markisen müssen sich farblich der Gestaltung der Fassade harmonisch anpassen. Sie dürfen weder glänzend noch grell wirken.

§ 12 Materialien und Ausführung

(1) Die Wandflächen eines Fassadenabschnittes sind einheitlich zu gestalten bzw. auszuführen. Zulässig sind Verblendmauerwerk, geputzte oder geschlämmte Wände.

Alle notwendigen Rohrsysteme, wie z.B. Schornsteineinzüge (Abgasrohre) dürfen bis max. 30 cm über Oberkante Schornsteinkopf hinausragen und sind farblich dem Schornstein anzupassen.

Sollten Rohrsysteme nicht durch einen Schornstein geführt werden können, sind diese in Bereichen anzubringen, die nicht einsehbar sind, oder sie sind der Dachfarbe anzugleichen.

(2) Für das Verblendmauerwerk sind nur Mauerziegel zu verwenden.

Die Stürze von Wandöffnungen müssen sich durch die Art der Ausführung von der Fassade abheben. Horizontale Gliederungen, Trauf- und Giebelanschlüsse können durch Zierschichten betont werden.

(3) Bei Putzauftrag oder Schlämmen von gemauerten Fassaden sind Ziergesimse und Gliederungselemente sichtbar zu erhalten oder wieder herzustellen.

(4) Putzflächen sind glatt auszuführen und deckend zu beschichten. Sockelflächen dürfen in anderer Putzart oder mit Klinkern ausgeführt werden.

(5) Für die Verblendung vorhandener Gebäudewände die an öffentliche Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung angrenzen, darf die öffentliche Grundstücksfläche nur bis zu einer Tiefe von 6 cm in Anspruch genommen werden. Abs. (3) gilt entsprechend.

§ 13 Farbgebung

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

(2) Mehr als 4 Farben an einer einzelnen Fassade sind unzulässig.

§ 14 Dächer

(1) Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material eingedeckt werden. Dacheindeckungen sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betonpfannen vorzunehmen. Glasiertes oder glänzendes Material ist unzulässig.

(2) Flach geneigte Dächer (bis max. 25 ° Dachneigung) dürfen auch mit anderen Materialien eingedeckt werden. Absatz 1 letzter Satz gilt entsprechend.

Flachdächer auf Hauptbaukörpern (Neubau) sind unzulässig.

(3) Bei Neu- und Umbauten dürfen Dachüberstände an den Traufen zur Straßenseite max. 25 cm, einschließlich vorgehängter Rinne, betragen. Der Dachüberstand beim Ortgang darf nicht mehr als 8 cm betragen. Ortgangabdeckungen dürfen Ortganggesimse nicht verdecken.

Traufengesimse sind im Material der Fassade auszuführen.

§ 15 Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker und Dachaufbauten

(1) Als Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung gelten Dachflächenfenster und Gauben. Dachaufbauten sind auf die Achsen der Fenster und Türen im Erdgeschoss zu beziehen.

(2) Gauben sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches über 45° zulässig und als Giebelgauben, Schleppgauben oder Kastengauben auszubilden.

(3) Die Summe der Länge von Dachaufbauten die an öffentlichen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegen, darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen. Dachaufbauten müssen in einer waagerechten Reihe angeordnet werden. Wenn zwei Etagen des Dachgeschosses als Wohnraum nutzbar sind, kann eine 2. Reihe zugelassen werden.

(4) Die Außenflächen von Dachaufbauten sind mit nicht glänzenden Materialien, auszuführen.

(5) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen sind möglich, wenn diese von unmittelbar angrenzenden, öffentlichen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung nicht einsehbar sind. Sie müssen in der Ebene der Dachfläche liegen.

§ 16 Antennen

(1) Antennen sind unter der Dachhaut anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen unzumutbar oder nicht möglich, so können diese ausnahmsweise auf Antrag auf dem Dach an einer Stelle aufgebaut werden, die von der anliegenden, öffentlichen Straße im Geltungsbereich dieser

Satzung am wenigsten einsehbar ist. Hierbei ist die Möglichkeit der Einbeziehung von vorhandenen Nebengebäuden zu berücksichtigen.

(2) Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Satellitenempfangsanlagen etc. sind farblich dem Hintergrund anzupassen.

§ 17 Nebenanlagen, Anbauten, Carports

(1) Nebengebäude und geschlossene Anbauten die unmittelbar an öffentlichen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung angrenzen, müssen optisch dem Hauptgebäude angepasst, sowie in Größe und Umfang untergeordnet sein.

(2) Die Errichtung von Carports ist zulässig. Absatz 1 gilt entsprechend.

(3) Balkone und Dachterrassen sowie deren Überdachung sind, sofern sie sich nicht an der Hauptfassade einer öffentlichen Straße innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung befinden, zulässig.

§ 18 Einfriedungen und Sichtschutzelemente

(1) Einfriedungen, die das Grundstück gegen die Straßenseite / Haupterschließungsseite im Bereich geschlossener Bebauung abgrenzen, dürfen max 2 m Höhe aufweisen. Als Material sind Ziegel- und Putzmauerwerk zulässig. Abgrenzungen können auch aus Holz, Schmiede- oder

Gusseisen erfolgen. Holzkonstruktionen sind mit deckendem Oberflächenanstrich zu versehen.

(2) Unbebaute Grundstücke sowie Gartenbereiche bebauter Grundstücke, die an öffentliche Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung angrenzen, dürfen nur gem. Absatz 1 oder mit Hecken eingezäunt werden. In Hecken integriertes Zaunmaterial ist zulässig.

§ 19 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

(1) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass durch sie weder der Gesamteindruck der einzelnen Fassade, noch die Fassadenabfolge im Straßenbild bzw. im gesamten Ortsbild beeinträchtigt wird. Zulässig sind Flachwerbeanlagen gem. Abs.5 und Ausleger bis zu einer Größe von ca. 0,6 qm.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an den Fassaden der baulichen Anlagen, zulässig. Wegehinweise im Zusammenhang mit Straßenschildern sind ebenfalls zulässig.

(3) Ausnahmen können nur bei zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle,

politische und sportliche Veranstaltungen mit gesonderter Genehmigung erlaubt werden.

(4) Dauerhafte Werbeanlagen an einem Gebäude sind nur im Erdgeschoss bis unterhalb der Sohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Bei Werbeanlagen von mehr als zwei unterschiedlichen Unternehmen in einem Haus sind diese in Art, Größe und

Gestaltung aufeinander abzustimmen.

(5) Flachwerbeanlagen sind flach (max. ca 8 cm) auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Eine Flachwerbeanlage (Als Tafel oder Einzelbuchstaben) kann ausnahmsweise aus 2 Teilen bestehen, wenn die Fassadengliederung dieses erfordert und beide Teile einheitlich gestaltet sind. Gliedernde Fassadenelemente -z.B. Gesimse oder Zierbänder- dürfen nicht durch Anlagen der Außenwerbung überdeckt werden Generell sind Werbeanlagen der Fassade unterzuordnen.

(6) Ausleger die rechtwinklig in die öffentliche Fläche ragen dürfen die Maße 0,7m x 0,6m und eine Tiefe von 0,2m nicht überschreiten. Die Gesamtausladung darf 1 m nicht überschreiten. An einem Gebäude darf pro Laden- oder Gewerbeeinheit nur ein

Ausleger montiert werden. Bei Eckgebäuden ist die Anbringung über Eck zulässig.

Die Verwendung üblicher, bekannter Zunftzeichen und Logos ist zulässig.

(7) Nicht erlaubt sind bewegliche (laufende) Werbung und Lichtwerbung, die im Wechsel an- und ausschaltet, sowie grelle und reflektierende Farben an Werbeanlagen und! Mehrfachwerbungen für den gleichen Zweck. Indirekt beleuchtete Schriftzüge, bei denen die Lichtquelle unsichtbar bleibt, sind zulässig.

(8) Das Aufstellen und Anbringen von Warenautomaten sowie von Info-Kästen ist nur in Verbindung mit Verkaufsstellen oder kirchlichen, kulturellen, behördlichen Einrichtungen an Fassaden zulässig. Die Bestimmungen des (7) gelten entsprechend.

(9) Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu 30 % ihrer jeweiligen Fläche für Plakat- und Schriftwerbung verwendet werden.

§ 20 Abweichungen von gestalterischen Anforderungen

(1) Von den Bestimmungen dieser Satzung kann auf Antrag abgewichen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2 LBO (Landesbauordnung) vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 LBO bleibt unberührt.

(2) Für Objekte im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen können in Verbindung mit einer denkmalrechtlichen Genehmigung Ausnahmen zugelassen werden.

Für den Erhalt / Sicherung eines für die Altstadt untypischen Baustils können ebenfalls

Ausnahmen zugelassen werden, wenn alle Gebäude-, Bauteile diesem Stil entsprechen

(3) Über Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung entscheidet gem. § 71 Abs. 3 LBO die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die §§ 1 - 19 dieser

Ortsgestaltungssatzung zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden

§ 22 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes

(Ortsgestaltungssatzung) vom 29. April 2010 außer Kraft.

Friedrichstadt, den 27.01.2020

Stadt Friedrichstadt
Die Bürgermeisterin
Christiane Möller-v. Lübcke



Anlage zur
Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der
Stadt Friedrichstadt
ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

vom 19.12.2019 **ohne Maßstab** **Grenze des Geltungsbereiches**

