

1 Änderung der ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

Inhalt:

Präambel

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen
- § 3 Begriffsbestimmung Gebäudetypen:
Trauftyp, Giebeltyp, Zwerchgiebeltyp, Winkeldrempeltyp
Attikatyp, Villentyp
- § 4 Parzellenstruktur
Bauflucht, Brandgänge
- § 5 Baukörper
Gebäudetypen
- § 6 Dächer
Dachformen, Dacheindeckungen, Dachaufbauten
- § 7 Fassaden
- § 8 Oberflächengestaltung
- § 9 Fenster und Türen
- § 10 Werbeanlagen
- § 11 Warenautomaten
- § 12 Anbauten
- § 13 Nebenanlagen, Garagen und Carports
- § 14 Zusätzliche Bauteile
- § 15 Einfriedungen
- § 16 Vorgärten
- § 17 Aufhebung anderer Vorschriften
- § 18 Inkrafttreten

Übersichtsplan

Reinfeld, den 04.04.2006

3. AUSFERTIGUNG

Präambel

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt und angrenzender oder eigenständiger abgeschlossener Bereiche der Stadt Reinfeld (Holstein), die von geschichtlicher, architektonischer, städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung sind, wird aufgrund des § 92 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 sowie Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 29.03.2006 folgende 1. Änderung der Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan, der Teil dieser Satzung ist, unterbrochen schwarz umrandete Gebiet. Anlagen oder Bauteile, die nach § 5 Denkmalschutzgesetz formell eingetragen sind und dem Denkmalschutz unterliegen, werden von den Regelungen dieser Satzung ausgenommen.

(2) Für die im anliegenden Plan gekennzeichneten Gebiete A, B und C gelten die Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung, teilweise mit unterschiedlichen Anforderungen. Das Teilgebiet D bezieht sich ausschließlich auf Bestimmungen zu Werbeanlagen (siehe § 10). Die übrigen Festsetzungen gelten hier nicht.

(3) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen soweit sie das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden oder Bauteilen berühren. Sie gilt auch für die Gestaltung und Zulassung von Werbeanlagen.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

(1) Das Gebiet der Gestaltungssatzung wird in vier Teilbereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen gegliedert.

Der Teilbereich A umfasst das Ortszentrum der historischen Altstadt. Aufgrund des schützenswerten Ortsbildes sind die Anforderungen in diesem Teilbereich am höchsten. Die Festsetzungen sind so ausgestaltet, dass die Errichtung und Unterhaltung baulicher Anlagen sowie Um- und Anbauten in diesem Bereich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe dem historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung entsprechen.

(2) Der Teilbereich B umfasst historische Villengebiete der Stadt. Die Festsetzungen sind abgestuft so ausgestaltet, dass die Errichtung und Unterhaltung baulicher Anlagen sowie Um- und Anbauten so zu errichten und zu unterhalten sind, dass sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe am historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung orientieren.

(3) Teilbereich C beinhaltet die historischen Siedlungsbereiche, mit markantem Erscheinungsbild. Die Festsetzungen zielen weiter abgestuft darauf ab, dass durch bauliche Veränderungen das homogene Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Ortsgestaltungssatzung –1. Änderung –

(4) Der Teilbereich D beinhaltet die übrigen Gebiete im geschlossenen Ortsbereich der Stadt, mit Ausnahme der Matthias-Claudius-Schule, dem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Kolberger Straße, dem Mischgebiet südlich der B 75, nördlich Krögerkoppel und sämtlicher Gewerbegebiete. Für diesen Bereich sind in der Gestaltungssatzung lediglich die Bestimmungen zu Werbeanlagen (siehe § 10) getroffen.

§ 3 Begriffsbestimmungen

Als charakteristische Gebäudeformen werden sechs unterschiedliche Gebäudetypen definiert.

Bei Veränderungen bestehender Gebäude, die einem bestimmten Gebäudetypen entsprechen, sind die Veränderungen des Gebäudes unter Berücksichtigung der festgelegten Gestaltungsmerkmale des Gebäudetyps auszubilden.

Neubauten sind entsprechend der Anforderungen an den jeweils zutreffenden Gebäudetyp zu gestalten.

Traufftyp

1. Der Traufftyp hat ein Satteldach, Walmdach oder Mansarddach. Die Firstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 20 bis 50 Grad.
2. Die Proportion der Fassade ist liegend.
3. Die Straßenfassade ist horizontal gegliedert.

Erläuternde Darstellungen:



Beispielfoto:



Giebeltyp

1. Der Giebeltyp hat ein Satteldach oder Krüppelwalmdach. Die Firstrichtung verläuft senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 20 bis 50 Grad.
2. Die Proportion der Straßenfassade ist stehend.
3. Die Giebel bilden ein symmetrisches Dreieck, d. h. gleiche Traufhöhe und gleiche Neigungswinkel.
4. Die Straßenfassade ist vertikal, und in der Erdgeschosszone, horizontal gegliedert.

Erläuternde Darstellungen:



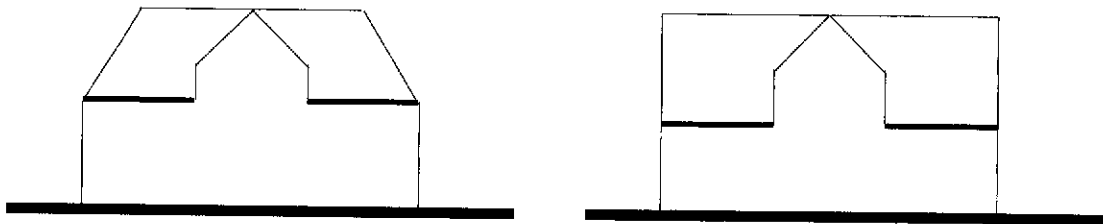
Beispielfoto:



Zwerchgiebeltyp

1. Der Zwerchgiebeltyp hat ein Satteldach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach. Die Firstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 40 bis 50 Grad. An der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite ist geschossübergreifend ein Zwerchgiebel angeordnet, dessen Fassade einen Teil der Gesamtfassade bildet. An beiden Seiten bleibt die Traufe des Hauptdaches sichtbar, sie ist durch den Zwerchgiebel unterbrochen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels beträgt 35 bis 50 Grad.
2. Der Zwerchgiebel ist in den gleichen Materialien und Farben wie die Hauptfassade und das Dach ausgeführt.
3. Die Breite des Zwerchgiebels beträgt max. 1/3 der Fassadenbreite, die Firsthöhe ist gleich oder geringer als die Firsthöhe des Hauptdaches.
4. Die Fassade des Zwerchgiebels ist symmetrisch aufgebaut.
5. Die Straßenfassade ist horizontal gegliedert.

Erläuternde Darstellungen:



Beispielfoto:



Winkeldrempeltyp

1. Der Winkeldrempeltyp hat ein Satteldach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach. Die Firstrichtung verläuft sowohl parallel als auch rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche. An der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite ist ein Giebel angeordnet, dessen Fassade vorspringt. An einer Seite bleibt die Traufe des Hauptdaches sichtbar. Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt 35 bis 50 Grad.
2. Die Breite des Giebels beträgt zwischen 45 und 60% der Fassadenbreite, die Höhe des Firstes entspricht max. der Höhe des Hauptdaches, die Traufe des Giebels ist höher als die des traufständigen Gebäudeteils.
3. Das Dach sitzt auf Mauerscheiben (Drempel), die zwischen 1 m und 2,20 m über der Geschosdecke liegen.
4. Die Straßenfassade ist horizontal und der Giebel vertikal gegliedert.

Erläuternde Darstellungen:



Beispielfoto:



Attikatyp

1. Der Attikatyp ist mindestens zweigeschossig und hat ein flach geneigtes Hauptdach und ein steiles Attikadach bzw. ein Pultdach mit Attikaabschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Firstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Dachneigung des Attikadaches beträgt 40 bis 65 Grad.
2. Der Attikaabschluss ist als horizontales Band über die gesamte Dachbreite ausgeführt. Das Band ist durch Dachelemente oder Mauerwerksgesimse gestaltet.
3. Die Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist horizontal gegliedert.

Erläuternde Darstellungen:



Beispielfoto:



Villentyp

1. Der Villentyp hat ein Walm-, Zelt- oder Mansarddach über einem zentralen Baukörper. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt mindestens 30 bis 45 Grad. Äußere Mansarddachflächen sind bis zu 80 Grad geneigt.
2. Das Gebäude hat einen Sockel von mind. 0,5 m Höhe.
3. Die Fassade ist durch Erker oder Vorbauten gegliedert.
4. Die Proportion des Gebäudes ist stehend.

Erläuternde Darstellungen:



Beispielfoto:



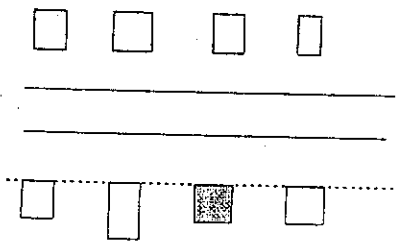
§ 4 Parzellenstruktur

(1) Die Bauflucht im Sinne der Satzung ist eine Linie, zwischen drei aufeinander folgenden Gebäuden derselben Seite eines Straßenabschnittes, wenn diese geradlinig oder in einer Kurvenlinie an den der Verkehrsfläche zugeordneten Fassaden verbunden werden.

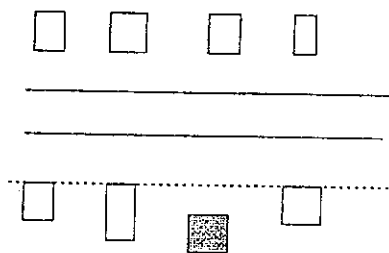
(2) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und Fassadenhöhe einzuhalten. Untergeordnete vor die Außenwand tretende Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone und ähnliche Vorbauten bleiben außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten.

Erläuternde Darstellungen:

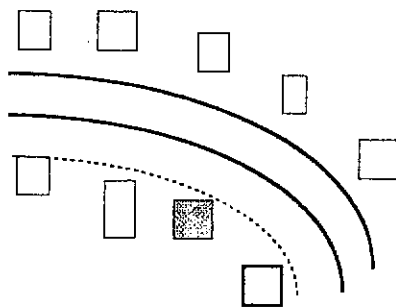
zulässig im Sinne der Satzung



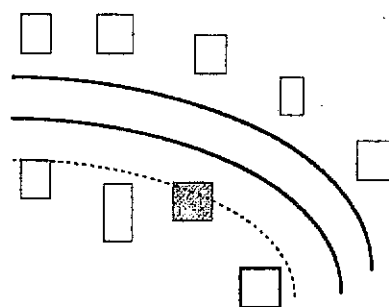
nicht zulässig im Sinne der Satzung



zulässig im Sinne der Satzung



nicht zulässig im Sinne der Satzung



(3) In den bauhistorisch bedeutsamen Straßenabschnitten der Bahnhofstraße und der Paul v. Schönaich-Straße innerhalb des Teilbereichs A ist die offene Bauweise mit Brandgängen vorhanden. Die historischen Brandgänge sind zu erhalten. Hierzu dürfen die Grenzabstände gemäß § 92 (1) Nr. 4 LBO unterschritten werden. Brandgänge müssen bei mittiger Grundstücksgrenze mindestens 0,35 m je Grundstück und bei seitlicher Grundstücksgrenze insgesamt mindestens 0,70 m breit sein. Die Breite eines Brandganges darf 1,30 m nicht überschreiten.

Ortsgestaltungssatzung –1. Änderung –

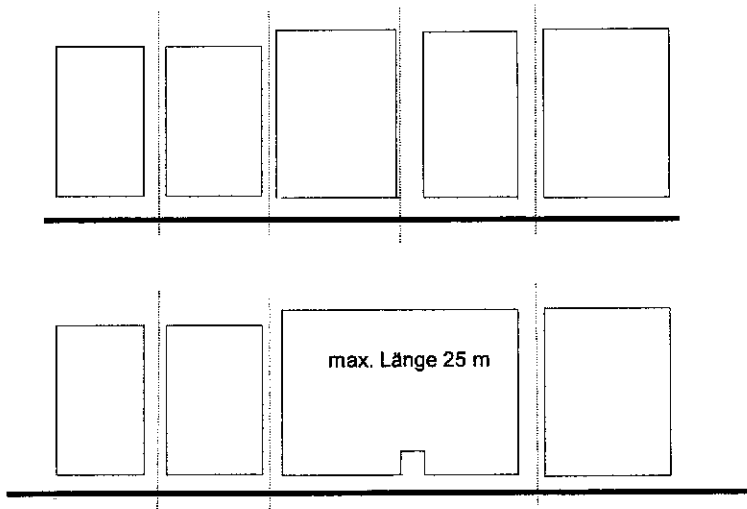
(4) Sollen mehrere Grundstücke gemeinschaftlich überbaut werden, so ist die Lage der Brandgänge in gesamter Gebäudehöhe durch Rücksprünge in der Fassade von mindestens 0,50 m Tiefe und 0,70 bis 1,30 m Breite mit einer maximalen seitlichen Abweichung zur ursprünglichen Lage der Grundstücksgrenze von 1,00 m. auszubilden.

Die einzelnen Fassadenabschnitte sind in einer Breite zwischen 5,50 m und 14,00 m zulässig.

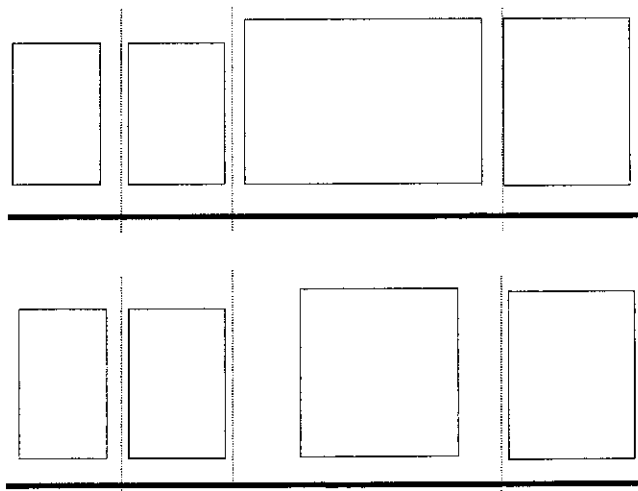
(5) Die maximal zulässige Gebäudelänge parallel zur Straße unter Berücksichtigung der erforderlichen Rücksprünge beträgt 25,00 m.

Erläuternde Darstellungen:

zulässig im Sinne der Satzung



nicht zulässig im Sinne der Satzung



§ 5 Baukörper

(1) Es sind nur folgende Gebäudetypen nach § 3 dieser Satzung zulässig:

Im Teilbereich A:

Traufotyp, Giebeltyp, Zwerchgiebeltyp und Attikatyp

Im Teilbereich B:

Traufotyp, Giebeltyp, Winkeldrempeltyp und Villentyp

Im Teilbereich C:

Traufotyp, Giebeltyp, Zwerchgiebeltyp, Winkeldrempeltyp und Villentyp

(2) Für bestehende Gebäude, die keinem Gebäudetyp klar zuzuordnen sind (Mischformen), sind die Charaktermerkmale zugrunde zulegen, die der Einstufung des betreffenden Gebäudeteils entsprechen.

(3) Die Mischung von Gebäudetypen innerhalb eines Straßenabschnittes ist zulässig. Stehen drei oder mehr Gebäude desselben Typs nebeneinander, gilt diese Gruppe als Ensemble und ist im Gebäudetyp zu erhalten.

§ 6 Dächer

(1) In den Teilbereichen A, B und C sind grundsätzlich nur die dem Gebäudetyp zugehörigen Dachformen zulässig. Für die Teilbereiche B und C sind in der zweiten Reihe auch andere Dachformen zulässig.

(2) Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Ausnahme des Attikatyps symmetrisch, d. h. mit gleichen Traufhöhen und gleicher Dachneigung, auszubilden.

(3) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind zulässig bei Anbauten an einer der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite (vgl. § 12). Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen im Sinne von § 13 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad ebenfalls zulässig.

(4) Für geneigte Dächer über 15 Grad sind nur Dachziegel der Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

(5) Ausnahmen von einer Pfanneneindeckung bestehen außerdem in dem Umfang und in der Art, die bei historischem Nachweis für den Gebäudestandort belegt ist. Ausgenommen von der Pflicht zur Pfanneneindeckung sind auch Dächer von Dachgaupen, Vordächer, von der Straßenverkehrsfläche abgewandte Anbauten sowie Nebenanlagen i. S. des § 13.

(6) Dachbalkone, Staffelgeschosse oder Dacheinschnitte sind nur zu den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

(7) Als Dachaufbauten sind in den Gebieten A und B nur Schlepp-, Satteldach- und Runddachgaupen zulässig. Es ist jeweils nur ein Gaupentyp je Gebäude zulässig.

Ortsgestaltungssatzung –1. Änderung –

(8) Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge einer Gebäudeseite betragen. Auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite darf die Breite der Dachaufbauten max. $\frac{1}{2}$ der Trauflänge betragen. Der Abstand der Gaupen zum Ortgang muss mindestens $\frac{1}{6}$ der Trauflänge betragen.

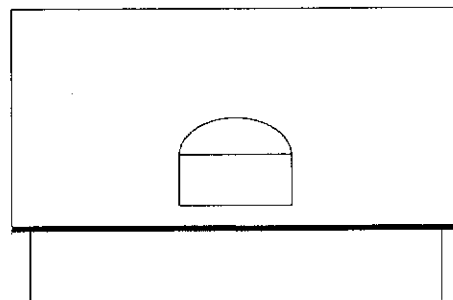
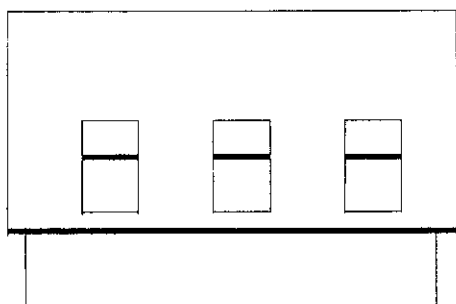
(9) Je Dachfläche sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig. In den Gebieten A und B sind Dachflächenfenster nur zu den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig.

(10) Dachbegrünungen von Flachdächern sind in allen Teilgebieten uneingeschränkt möglich. Dachbegrünungen geneigter Dächer können ausnahmsweise für Neubauten zugelassen werden, soweit die für den Gebäudetyp bestimmte Mindestdachneigung eingehalten wird.

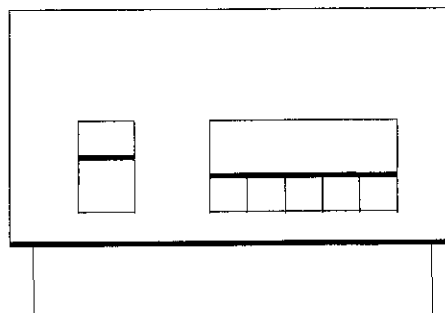
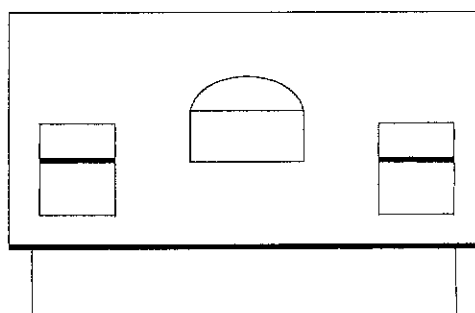
(11) Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig. Im Teilbereich A nur auf den der Straße abgewandten Dachflächen.

Erläuternde Darstellungen:

zulässig im Sinne der Satzung



nicht zulässig im Sinne der Satzung

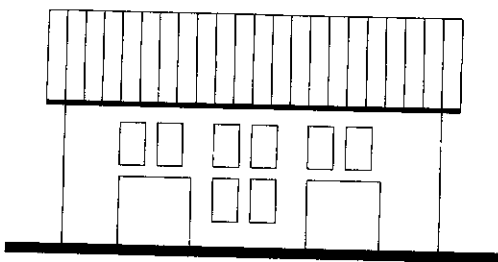


§ 7 Fassaden

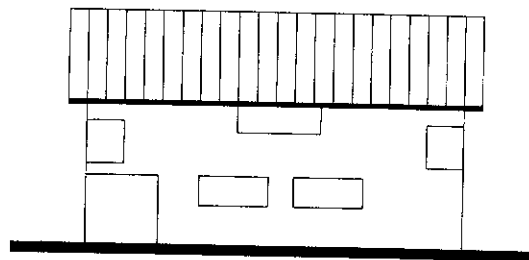
- (1) Die Fassaden sind auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten mit Fenstern herzustellen (Lochfassaden).
- (2) In jeder der Verkehrsfläche zugewandten Seite sind je Vollgeschoss Öffnungen vorzusehen.
- (3) Für Öffnungen sind stehende Formate zu verwenden.
- (4) Öffnungen müssen allseitig von mindestens 0,30 m breiten Wandflächen umgeben sein. Türöffnungen im Erdgeschoss müssen dreiseitig von Wandflächen umgeben sein.
- (5) Der Anteil der Öffnungen darf im Teilgebiet A max. 35% und in den Gebieten B und C max. 40% der Fläche der jeweiligen Fassadenseite betragen. Satz 1 gilt nicht für gem. § 12 zulässige Anbauten.
- (6) Horizontale Gliederung der Fassade kann durch Gesimse, farbliche Absetzungen oder Fensterreihung erfolgen. Vertikale Gliederung der Fassade kann durch Mauerwerkspfeiler, farbliche Absetzungen und Fensteranordnung erfolgen.
- (7) Im Teilgebiet A sind Arkadengänge zulässig.
- (8) Fassadenbegrünung ist in allen Teilbereichen uneingeschränkt möglich.

Erläuternde Darstellungen:

zulässig im Sinne der Satzung



nicht zulässig im Sinne der Satzung



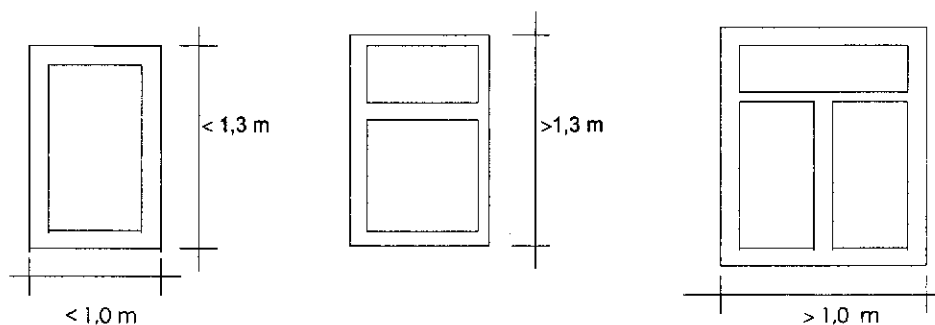
§ 8 Oberflächengestaltung

- (1) Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, sind aus Sichtmauerwerk, strukturiertem Putz oder geschlammten Mauerwerk herzustellen. Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig.
- (2) Die Verwendung von Holzfachwerk ist nur bei historischem Nachweis für den Gebäudestandort zulässig.
- (3) Grelle Farben bzw. Neonfarben sind nicht zulässig. Fassadenanstriche sind nur mit hellen Farben (Mischungsverhältnis 75% Weiß und 25% Abtönfarbe) zulässig.

§ 9 Fenster und Türen

- (1) Glasflächen, die breiter als 1,0 m sind, müssen durch ein senkrechtes Element symmetrisch gegliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,30 m sind müssen durch ein horizontales Element im oberen Drittel geteilt werden.
- (2) Verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.
- (3) Teilungen mit mehr als 4 Sprossenkreuzungspunkten sind ausnahmsweise nur bei historischem Nachweis für den Gebäudestandort zulässig.
- (4) Die Fenster einer Fassadenseite sind in einheitlichem Farbton auszuführen. Bei einer Fassadensanierung ist die einheitliche Farbgestaltung innerhalb von 3 Jahren abzuschließen.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und können bis zu 0,30 m aus den Fassaden hervortreten. Sie müssen seitlich mindestens von 0,50 m breiten Wandflächen umgeben sein. Der Anteil der Schaufensterlänge darf max. 80 % der Fassadenlänge betragen.
- (6) Schaufenstervordächer und Sonnenschutzmarkisen sind bis zu einer Tiefe von 1,40 m zulässig. Die Breite der Vordächer und Markisen muss sich an der Schaufensterbreite orientieren.

Erläuternde Darstellungen:



§ 10 Werbeanlagen

- (1) Als Werbeanlagen gelten alle dauerhaften Einrichtungen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Beruf, Gewerbe, Produkte oder Artikel dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Spannbänder, Masten, Fahnen sowie Säulen und Tafeln für Plakatanschläge.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung und die Änderung von Werbeanlagen von mehr als 1,00 qm Fläche der Genehmigung. Ausgenommen sind Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen. Die Genehmigung kann

Ortsgestaltungssatzung –1. Änderung –

zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden und mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

(3) Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen nicht durch Größe, Gestalt, Farbgebung und Häufung im Widerspruch zu dem architektonischen, kunsthistorischen und städtebaulichen Erscheinungsbild stehen und dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente an Gebäuden nicht überdecken.

(4) Im einzelnen gelten folgende Beschränkungen:

- a) Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung oder an Gebäuden angebracht werden, dürfen eine Maximalgröße von 1,00 qm nicht überschreiten. Fahnen dürfen bis zu 2,50 qm Fläche aufweisen. Für Werbeanlagen bei gemeinsamen Werbeträgern können Ausnahmen von den vorgenannten Größen zugelassen werden.
- b) An oder auf Dächern und Schornsteinköpfen, Balkonen und Erkern, an überspannenden Teilen von Brücken, an Böschungen und Bäumen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen auf oder an Vordächern sind zulässig, wenn diese nicht höher als 0,50 m sind und ohne Abstand auf oder an dem Vordach montiert werden.
- c) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Werbeanlagen eines Fassadenabschnittes dürfen zusammen die halbe Länge dieses Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Für die maximale Höhe gilt folgende Staffelung:
 - bis 10 m Fassadenabschnittslänge darf die Werbeanlage max. 0,50 m hoch sein
 - zwischen 10 und 20 m Fassadenabschnittslänge darf die Werbeanlage max. 0,75 m hoch sein
 - über 20 m Fassadenabschnittslänge darf die Werbeanlage max. 1,00 m hoch sein.
- d) Sofern sich mehrere Läden, Gaststätten oder gewerbliche Betriebe in einem Fassadenabschnitt befinden, darf die maximale Länge der Werbeanlagen zusammen $\frac{2}{3}$ der Länge des Fassadenabschnittes betragen.
- e) Je Laden, Gaststätte oder gewerblichem Betrieb ist max. ein handwerklich ausgebildetes Berufssymbolschild (Nasenschild) bis zu einer Tiefe von 0,80 m von der Straßenfassade hervorspringend zulässig. Für Gaststätten, Läden oder gewerbliche Betriebe ohne Berufssymbol sind auch andere Nasenschilder in den o. g. Abmessungen zulässig.
- f) Bewegliche Werbeanlagen, phosphoreszierende, fluoreszierende oder Neonfarben, Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionsanlagen sind nicht zulässig.

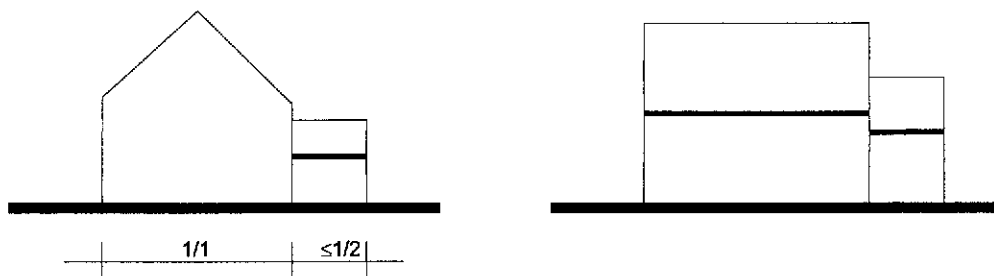
§ 11 Warenautomaten

- (1) An Gebäuden angebrachte Warenautomaten müssen in der Straßenansicht allseitig mindestens von 0,3 m breiten Wandflächen umgeben sein. Die Größe der Ansichtsfläche der Warenautomaten darf 1,50 qm nicht überschreiten. Die Gesamthöhe einschließlich Sockel darf höchstens 2,00 m betragen.
- (2) Zigarettenautomaten sind nicht zulässig.

§ 12 Anbauten

- (1) Anbauten an bestehende Gebäude müssen sich in Form, Farbe und Gestalt dem Hauptgebäude angleichen und im Bauvolumen unterordnen. Im Teilbereich A sind von der Straßenseite abgewandte Anbauten und in den Teilbereichen B und C seitlich und rückwärtig angeordnete Anbauten zulässig.
- (2) Die Breite seitlicher Anbauten darf max. 1/2 der Straßenfassadenbreite betragen.
- (3) Seitliche Anbauten müssen durch einen Rücksprung vom Hauptgebäude abgesetzt werden.
- (4) Die Höhe des Anbaus darf die Wandhöhe plus halbe Dachhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Anbauten an mehrgeschossigen Gebäuden müssen ein Vollgeschoss weniger als das Hauptgebäude aufweisen.
- (5) Von der Straßenverkehrsfläche abgewandte Anbauten dürfen mit Flachdächern versehen werden (vgl. § 6).

Erläuternde Darstellungen:



§ 13 Nebenanlagen, Garagen und Carports

- (1) Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in den Teilgebieten A, B und C nur seitlich oder auf den der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig.
- (2) Nebenanlagen, Carports und Garagen sind zulässig bis zu einem umbauten Raum von max. 85 cbm bei einer max. Höhe von 2,75 m. Zur Zulässigkeit von Flachdächern siehe § 6.

Ortsgestaltungssatzung –1. Änderung –

(3) Nebenanlagen, Garagen und Carports sollen in der Regel mind. 3 m Abstand zum Hauptbaukörper einhalten. Ist dies aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich, kann auf Antrag ein geringerer Abstand zugelassen werden.

§ 14 Zusätzliche Bauteile

(1) Folgende Bauteile sind an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden nicht zulässig:

- Balkone, außer bei historischem Nachweis für den Gebäudestandort,
- sichtbare Rolladenkästen (nur in den Bereichen A und B)
- feststehende Sonnenschutzanlagen
- Satellitenempfangsanlagen und Antennen
- technische Einrichtungen und Einbruchmeldeanlagen über 0,40 x 0,40 m

(2) Für Gebäude, die nicht von geschichtlicher, architektonischer, städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, können Ausnahmen vom Abs. (1) erteilt werden.

(3) In den Teilbereichen B und C sind Vordächer entlang der Straßenseite nur über Hauseingängen bis zu einer Tiefe von 1,40 m und einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Im Teilbereich A sind Vordächer nur über Schaufenstern zulässig und werden deshalb im § 9 (6) geregelt.

§ 15 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als:

1. lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,40 m,
2. Zaun aus vertikalen Holzlatten oder Metallstäben, auch in Verbindung mit Mauersockel und Pfeilern bis zu einer Höhe von 1,00 m

Bei historischem Nachweis können zu Punkt 2. Ausnahmen erteilt werden.

§ 16 Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Straßenfassade sind in den Teilgebieten B und C gärtnerisch zu gestalten. Für Stellplätze (keine überdachten Stellplätze) können maximal bis zu 1/3 der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden. Ausnahmen von der maximal zulässigen Fläche sind möglich für Grundstücke, auf denen eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung stattfindet.

§ 17 Aufhebung anderer Vorschriften

(1) Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 03.06.1999 tritt mit Inkrafttreten dieser ersten Änderungssatzung außer Kraft.

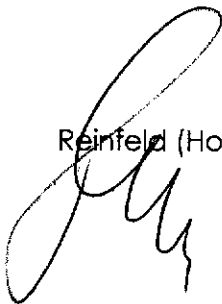
Ortsgestaltungssatzung –1. Änderung –

(2) Gestalterische Festsetzungen von Bebauungsplänen, die innerhalb der Teilgeltungsbereiche A bis C der Gestaltungssatzung liegen, werden durch die Bestimmungen dieser Satzung ersetzt. Liegen die Bauleitpläne nur teilweise innerhalb der genannten Teilgeltungsbereiche, gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung nur für diese Bereiche. Bebauungspläne, die innerhalb des Teilgeltungsbereiches D liegen, werden durch die Festsetzungen dieser Satzung, die in diesem Teilbereich gelten (§ 10) ergänzt.

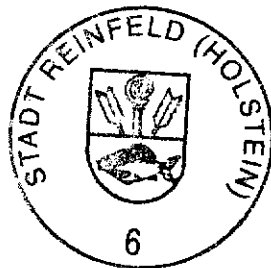
§ 18 Inkrafttreten

Die erste Änderung der Ortsgestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Reinfeld (Holstein), den 04.04.2006



(Horn)
Bürgermeister



Begründung zur 1. Änderung der ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

Inhalt:

- Aufgabenstellung und Ziele einer Gestaltungssatzung
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Teilgeltungsbereiche der Satzung
- Begründung der Regelungen der 1. Änderung der Gestaltungssatzung
- Ökologisches Bauen
- Denkmalpflege
- Wirksamkeit und Aufhebung anderer Vorschriften
- Billigung der Begründung

Übersichtsplan zur Denkmalpflege

Reinfeld, 04.04.2006

Stadt Reinfeld (Holstein)
Fachbereich Bau und Umwelt
Entwicklungsplanung

Aufgabenstellung und Ziele einer Gestaltungssatzung

Die Gestaltung einer Stadt ist eine Frage der Lebensqualität. Unverwechselbare eigenständige Stadtbilder - Bauwerke sowie Plätze und Straßenzüge - tragen zum individuellen Charakter einer Stadt bei. Dadurch kann die Integration ihrer Bewohner und die Attraktivität für die Besucher wesentlich beeinflusst werden; Stadtgestaltung ist insofern auch ein Standortfaktor eines Ortes und ist deshalb nicht lediglich eine Frage der Architekten und Bauherren.

Die in einem Ort lebenden Menschen nehmen auf die Gestaltung ihrer Stadt Einfluss. Die für das Allgemeinwohl Verantwortlichen müssen sich dem Anspruch stellen, Rahmenbedingungen zu schaffen, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen halten aber gleichzeitig Verunstaltungen und unverhältnismäßige Selbstdarstellungen einzelner Bauvorhaben vermeiden.

Stadtgestaltung ist keine Modeerscheinung. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat z. B. bereits im November 1932 eine „Ortssatzung zum Schutze der Stadt Reinfeld gegen Verunstaltung“ auf der Grundlage der preußischen Städteordnung aus dem Jahre 1869 erlassen.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen, mit den traditionellen Bauweisen und den bewahrten Strukturen vorangegangener Generationen liefert wertvolle Grundlagen, die Architekten und Bauherren sich bei ihren Entscheidungen zunutze machen können, um neue Ideen und eine zeitgemäße Gestaltung in eine bebaute Stadt zu integrieren. Ziel ist die behutsame Entwicklung des Stadtbildes und die Integration neuer Gestaltung in bestehende Strukturen. Es geht nicht um Gleichmacherei oder Nachahmen historischer Formen. Eine Gestaltungssatzung ist deshalb als Grundlage ansprechender Architektur, auf die Bauherren und Architekten aufbauen können zu sehen, und nicht als weiteres gesetzliches Hindernis, welches das Bauen erschweren soll.

Gute Architektur und eigenständige Stadtbilder können nicht allein durch eine Gestaltungssatzung erreicht werden. Es geht nur gemeinsam mit Bauherren und mit Architekten. Eine Gestaltungssatzung trägt dazu bei, Ortsgestaltung ins Bewusstsein zu rücken. Aus dem verantwortlichen Zusammenwirken der am Gestalten und Bauen Beteiligten kann ein großer Nutzen für die Stadt gezogen werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Gestaltungssatzung in den 90er Jahren wurde eine umfangreiche Grundlagenermittlung und Bestandserfassung der Stadtbaugeschichte und des Baubestandes vorgenommen. Aus der Analyse und Bewertung wurden folgende Leitvorstellungen zu möglichen Regelungen entwickelt: die Erhaltung des Stadtgrundrisses, die Erhaltung der Stadtsilhouette, die Erhaltung von Quartieren mit unterschiedlichem Charakter, die behutsame Anpassung neuer Nutzungen und Funktionen in das vorhandene Bild und die ortsbildgerechte Erhaltung und Weiterentwicklung öffentlicher und privater Freiräume gelten.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002) gestattet den Gemeinden nach § 92 (1) Ziffer 2 örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu erlassen.

Auf dieser Rechtsgrundlage wurde 1999 eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese unterscheidet 4 Teilgeltungsbereiche, auf die weiter unten noch eingegangen wird.

Sie enthält Festsetzungen zu zulässigen Gebäudetypen und zur Parzellenstruktur; zu Dachformen, -eindeckungen und Dachaufbauten, zur Fassaden- und Oberflächengestaltung, sowie zur Gestaltung der Fenster und Türen zu Anbauten, Nebenanlagen, Einfriedungen etc. Außerdem wurden ausführliche Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen, die durch die jetzige erste Änderung der Satzung erheblich

gelockert werden sollen. Auf weitere inhaltliche Änderungen und die Gründe dafür wird ebenfalls weiter unten eingegangen.

Daneben wurde - auch 1999 - seitens der Stadt eine Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff BauGB für die historischen Stadtbereiche erlassen, um kleinräumige besonders schutzwürdige Bereiche zu erhalten.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Reinfeld (Holstein) bestanden zum Teil auf das jeweilige Baugebiet bezogene gestalterische Regelungen. Soweit die Bebauungspläne ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung lagen, wurden die Regelungen dieser Bebauungspläne ab dem 3.6.1999 durch die Bestimmungen der Gestaltungssatzung ersetzt.

In den nach dem 3.6.1999 aufgestellten Bebauungsplänen wird teils auf die Bestimmungen zur Ortsgestaltungssatzung verwiesen, teilweise werden ergänzende Gestaltungsregelungen getroffen.

Teilgeltungsbereiche der Satzung

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung von 1999 gliedert sich in verschiedene Teilbereiche (A, B, C und D), in denen abgestufte, unterschiedlich streng ausgestaltete Anforderungen gelten. Dabei wurde berücksichtigt, dass jeder Teilbereich ein anderes gebietsspezifisches Gepräge hat - diesbezüglich wird auf die ausführlichen Erläuterungen auf den Seiten 4 bis 9 in der Begründung zur seit 3.6.1999 rechtskräftigen Gestaltungssatzung verwiesen.

Für den Teilbereich A, der das Ortszentrum der historischen Altstadt umfasst, gelten dabei die höchsten Anforderungen. Die Festsetzungen haben für diesen Teilbereich das Ziel, dass Neu-, Um- und Anbauten sich in Form, Maßstab, Fassadengliederung, Material und Farbe in die dieses Gebiet prägende historische Bebauung einfügen sollen (vgl. § 2 Abs. 1).

Der Teilbereich B umfasst die historischen Villengebiete am Rande des Stadtkerns. Hier soll dasselbe Ziel erreicht werden (Einfügung in die prägende Umgebungsbebauung) - die Anforderungen sind zum Teil jedoch nicht ganz so hoch wie im Teilbereich A (vgl. z.B. die Anordnung von Anbauten - § 12 Abs. 1).

Teilbereich C schließlich umfasst weitere historische Siedlungsbereiche mit eigenem markantem Gepräge. Hier soll durch die Festsetzungen der Satzung erreicht werden, dass das homogene Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Für diesen Teilbereich werden z.B. keine Vorgaben gemacht zur Anordnung von Dachflächenfenstern oder dazu, welche Gaupentypen zulässig sind (vgl. § 6 Abs. 7).

Der Teilbereich D umfasst den Großteil der Wohnbauflächen, sowie den Bereich des Schul- und Sportzentrums zwischen Bischofsteicher Weg und Carl-Harz-Straße. Im Teilbereich D gelten durch die 1. Änderung jetzt ausdrücklich nur noch die Festsetzungen zu Werbeanlagen. Bisher galten hier auch die Festsetzungen zu Warenautomaten und Schaufenstern. Da im Teilgebiet D jedoch keine einheitliche Architektur besteht, wird dieser Bereich diesbezüglich nicht mehr für schützenswert angesehen bzw. interessante Schaufensterteilungen, Vordächer und Markisen können hier durchaus zur architektonischen Belebung beitragen.

Die Abgrenzungen der Teilgeltungsbereiche werden durch die 1. Änderung der Gestaltungssatzung an folgenden Stellen geändert:

1. Bereich an den Hellernteichen / Eichbergstraße

In der Gestaltungssatzung von 1999 sind eine Teilfläche der Hellernteiche, sowie die Grundstücke Alter Garten 25, Eichbergstraße 17 und Eichbergstraße 20 in den Teilbereich B einbezogen worden. Diese Zuordnung wird für nicht sachgerecht gehalten, weil die vorhandenen Gebäude ein wenig abseits der vorhandenen Straßenkörper liegen bzw. im „Grüngürtel“ der Mühlenau planerisch durchaus anders behandelt werden können, als andere Ge-

bäude in diesem Gebiet. Deshalb erfolgte jetzt eine Zuordnung zum Teilbereich D, für den nur die Festsetzungen zu Werbeanlagen gelten.

2. Bereich der Raiffeisenpassage zwischen Neuhöfer Straße und Friedrich-Ebert-Straße

Dieser Bereich war bisher dem Teilbereich A zugeordnet. Zwar gehört der Bereich eindeutig zum Ortszentrum, ist jedoch nicht historisch gewachsen und von daher in seiner Gestalt nicht besonders schützenswert. Es handelt sich um eine Neubebauung mit zumeist mehrgeschossigen Bauten aus den 80er Jahren. Insofern wurde die Zuordnung zum Teilbereich A, in dem die strengsten gestalterischen Anforderungen gelten, als unpassend angesehen und es erfolgte stattdessen eine Zuordnung zum Teilbereich D.

3. Grundstücke Mahlmannstraße 2 und Neuhof 2

Diese beiden Grundstücke wurden in den A – Bereich übernommen, da diese Gebäude dem schützenswerten Innenstadtbereich zugeordnet werden können.

4. Bereich Neuer Garten / Schuhwiesenweg

In diesem Bereich wurde der Geltungsbereich den Planungen des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld (Holstein) angepasst.

Begründung der Regelungen der 1. Änderung der Gestaltungssatzung

Als charakteristische Gebäudeformen werden in § 3 der Satzung sechs unterschiedliche Gebäudetypen definiert. In § 5 der Satzung wird festgelegt, welche Gebäudetypen in den Teilgeltungsbereichen A bis C jeweils zulässig sind.

Das gestalterische Ziel ist hierbei, gebäudetypische Gestaltungsmerkmale vorzugeben, die bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. bei der Einfügung von Neubauten zu beachten sind. Dadurch wird der traditionellen Baukultur in der Stadt Reinfeld (Holstein) entsprochen und das individuelle Gesicht einzelner Bereiche bewahrt.

Die Regelung des bisherigen § 5 Abs. 4 „Neubauten zwischen zwei gleichen Gebäudetypen müssen diesem Typ entsprechen“ entfällt durch die 1. Änderungssatzung.

In § 5 Abs. 3 ist bereits geregelt, dass wenn drei oder mehr Gebäude desselben Typs nebeneinander stehen, diese Gruppe als Ensemble gilt und im Gebäudetyp zu erhalten ist. Für Neubauten (Lückenbebauung), auf die der § 5. Abs. 4 abzielte, wird diese Regelung inzwischen als zu streng angesehen.

Bei den Regelungen zur Bestimmung der Gebäudetypen werden durch die 1. Änderungssatzung folgende Korrekturen vorgenommen:

Beim Trauftyp wird zur Verdeutlichung ergänzt, dass die Dachneigung des Hauptdaches 20 bis 50 Grad beträgt. Das gleiche gilt für den Winkeldrempeltyp und für den Villentyp - auch hier wurde darauf hingewiesen, dass jeweils nur die Hauptdächer für die Bestimmung des Gebäudetyps ausschlaggebend sind.

Beim Giebeltyp wird die Dachform „Walmdach“ unter Ziffer 1 gestrichen, weil es bei einem Gebäude mit einem Walmdach keine Giebelseite gibt; hier ist ein Fehler in der zurzeit gültigen Satzung korrigiert worden.

Die Parzellenstruktur ist für die Wahrnehmung des Straßenraumes von Bedeutung. Durch Neubauten oder bei Anbauten an vorhandene Gebäude sind bestehende Baufluchten, die sich aus der Stellung der angrenzenden Gebäude ergeben zu beachten. Die im Teilbereich A typischen Grundstücks- und Fassadenbreiten prägen noch in weiten Bereichen die historische Stadtmitte Reinfelds. Gebäude, die in den 60er und 70er Jahren entstanden sind nehmen hier kaum Rücksicht auf die historische Parzellenstruktur. Dies bewirkt einen Gesichts- und Identitätsverlust, dem durch die getroffenen Regelungen zu Fassadenabschnitten und Gebäudelängen entgegengewirkt werden soll. Die historischen Brandgänge sollen bauordnungsrecht-

lich abgesichert werden. Dazu wird die Ausnahmeregelung von den erforderlichen Grenzabständen gem. § 92 (1) Nr. 4 LBO angewandt.

Bei den Brandgängen war bisher nur eine Mindestbreite in der Gestaltungssatzung angegeben. Um hier eine klarere Definition des Begriffes zu finden, wurde in der 1. Änderungssatzung zusätzlich eine Maximalbreite von 1,30 Meter festgesetzt.

In die Gestaltungssatzung sind außerdem Regelungen zu Dächern und Fassaden aufgenommen worden. Dies erscheint notwendig, da die Dachlandschaft das Bild einer Stadt wesentlich beeinflusst. Dächer und Fassaden prägen das Gesicht von Gebäuden. Im historischen Kontext zu bestehenden stadtbildprägenden Bereichen sind an die individuelle Gestaltung von Gebäuden Mindestanforderungen zur Integration in das Stadtgefüge erforderlich. Technische Möglichkeiten lassen Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in jeder Variation zu. Optimierte Ausbauten bis in jeden Winkel des Daches stellen neue Ansprüche an die Belichtung. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckungen und Dachaufbauten sowie zur Fassadengestaltung setzen für die Bereiche, die das Stadtbild Reinfelds prägen vernünftige Maßstäbe. Dabei verbleibt ein großer Gestaltungsspielraum, der individuelle Baufreiheit weiterhin ermöglicht.

Folgende Vorschriften werden dabei durch die 1. Änderungssatzung gelockert:

- Die Regelung, dass nur die dem Gebäudetyp zugehörigen Dachformen zulässig sein sollen, wurde in dieser strengen Form nur für den Teilbereich A beibehalten. In den historischen Villengebieten und sonstigen historischen Siedlungsgebieten (Teilbereich B und C) sollen andere Dachformen zugelassen werden können, wenn die Gebäude in der zweiten Baureihe stehen. Hier sollen auch modernere Dachformen zulässig sein.
- Flachdächer waren bisher nur für Nebenanlagen und Garagen zulässig - und auch dies nur unter bestimmten Bedingungen. In der Änderungssatzung werden neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer bis 15 Grad zugelassen - und zwar auch bei Anbauten an einer der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite. In erster Linie soll durch die Satzung das Orts- bzw. Straßenbild geschützt werden. Gemessen an dieser Zielrichtung wirken Flachdächer bei rückwärtigen Anbauten nicht verunstaltend. Neu ist außerdem, dass Carports in Ergänzung zu den Garagen ausdrücklich mit aufgeführt werden und ebenfalls Flachdächer haben dürfen, soweit sie gemäß § 13 der Satzung zulässig sind.
- Bei den geneigten Dächern wird in der Änderungssatzung zum einen verdeutlicht, dass mit „geneigten Dächern“ solche mit mehr als 15 Grad Dachneigung gemeint sind. Darüber hinaus wird auf die Festlegung der Pfannenform (S-förmig oder Falzziegel) verzichtet, da dies für eine Überregulierung gehalten und die Änderung für das Straßenbild als unerheblich empfunden wird.
- In § 6 Absatz 5 werden Ausnahmen von der Pflicht zur Pfanneneindeckung jetzt ausdrücklich auch für Dachaufbauten, Vordächer, von der Straßenverkehrsfläche abgewandte Anbauten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 13 der Satzung zugelassen. Bei letzteren sind jetzt auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig (s.o.), so dass eine Pflicht zur Pfanneneindeckung nicht mehr möglich ist. Vordächer und Dächer von Dachgaupen sind untergeordnete Dachflächen, bei denen eine andere Dacheindeckung unschädlich erscheint.
- Dachbalkone, Staffelgeschosse oder Dacheinschnitte waren bisher in den Teilgebieten A bis C grundsätzlich nicht zulässig. Durch die Änderungssatzung soll auch hier eine Lockerung erfolgen, indem diese Ausnahmeformen an den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten zulässig sein sollen. Bei einem Eckgebäude sind somit die Dachflächen zu beiden angrenzenden Straßen von Dachbalkonen etc. freizuhalten.

- Der Gaupentyp „Giebelgaupe“ ist unklar definiert, denn auch Schlepp- oder Runddachgaupen haben einen Giebel. Deshalb wurde der Begriff „Giebelgaupe“ durch den Begriff „Satteldachgaupe“ ersetzt.
- Auch bei den Dachaufbauten wurde durch die 1. Änderungssatzung eine Lockerung der Vorschriften für die straßenabgewandten Gebäudeseiten vorgenommen. Hier dürfen die Gaupen $\frac{1}{2}$ der Trauflänge breit sein, während die Breite von Dachaufbauten an der Straßenseite nur bis zu $\frac{1}{3}$ der Trauflänge betragen darf.
- In § 7 „Fassaden“ wurde ein neuer Absatz 7 eingefügt, durch den im Teilgebiet A Arkadengänge zulässig sind. Dies ist darin begründet, dass der Teilbereich A in erster Linie die Hauptgeschäftsbereiche der Stadt umfasst, in denen man Arkadengänge durchaus für wünschenswert hält.
- Weiter wurde § 7 Abs. 1 gelockert - „Lochfassaden“ (Fassaden mit Fensteröffnungen) sind jetzt nur noch auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten erforderlich.
- In § 9 „Fenster und Türen“ wurde Absatz 4 „Die Fenster einer Fassadenseite sind in einheitlichem Farbton auszuführen“ um folgende erläuternde Regelung ergänzt: „Bei einer Fassadensanierung ist die einheitliche Farbgestaltung innerhalb von 3 Jahren abzuschließen“. Hier wurde an den Fall gedacht, dass jemand zunächst nur in einer Etage neue Fenster einbaut, die eine andere Farbgebung haben als die vorhandenen. Er soll dann nicht gezwungen sein, gleich alle Fenster seines Gebäudes auszutauschen.
- Der § 12 „Schaufenster“ ist in vereinfachter Form in den § 9 „Fenster und Türen“ eingeflossen. Das senkrechte Fluchten auf die Öffnungen darüber liegender Geschosse ist genauso entfallen wie die Festsetzung einer max. Fensterbreite (bisher 4,00 m). Hier wird die freie Entfaltung der Geschäftsinhaber als wichtiger angesehen, als die gestalterische Eingrenzung.
Außerdem müssen sich die Vordächer und Markisen nur noch an den Schaufensterbreiten orientieren. Die exakte Einhaltung der Fensterbreite erscheint zu extrem und der Sache nicht dienlich zu sein.

Ein wichtiger Inhalt der Satzung befasst sich mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Werbung im Stadtraum dient der individuellen Präsentation und soll die Aufmerksamkeit der Passanten gewinnen. Gleichzeitig ist Werbung oft markenspezifisch und ortsunabhängig. Die Regelungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten sollen Fehlentwicklungen von reißerischer Selbstdarstellung und Gesichtsverlust durch großflächige, stereotype Kettenhauswerbung vermeiden. Detaillierte Bestimmungen, auch zur Gestaltung von Schaufenstern, wirken solcher Aufdringlichkeit und Gleichmacherei entgegen.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden durch die 1. Änderungssatzung insgesamt deutlich gelockert, weil die Entscheidung darüber, wie eine Werbeanlage gestaltet sein soll, in erster Linie eine unternehmerische Entscheidung bleiben soll. Es bestehen Bedenken, dass Investoren und Gewerbetreibende durch zu strenge Regelungen zu Werbeanlagen „verschreckt“ werden könnten. Man geht grundsätzlich zunächst davon aus, dass jeder Unternehmer nur so viel Werbung macht, wie unbedingt erforderlich ist und befürchtet nicht, dass Reinfeld bei einer Lockerung der Zulässigkeitsvorschriften mit Werbung überhäuft wird.

Folgende Regelungen der Gestaltungssatzung werden durch die 1. Änderung aufgehoben oder geändert:

- Als § 10 Abs. 1 wird eine Definition von Werbeanlagen eingefügt. Diese ist angelehnt an die Definition des § 15 Landesbauordnung Schleswig-Holstein, geht jedoch darüber hinaus.
- Für Werbeanlagen, die nach § 69 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein genehmigungsfrei sind, soll auch im Geltungsbereich der Satzung nicht mehr eine grundsätzliche Genehmigungspflicht begründet werden.

- Die ehemaligen Absätze 1 und 3 werden in einem neuen Absatz 3 zusammengefasst. Das „landschaftliche“ Erscheinungsbild wird dabei aus der Aufzählung herausgenommen, weil die Ortsgestaltungssatzung eine rein städtebauliche Satzung ist, die nur für die bebauten Innenbereiche gilt.
- Abs. 4 „Werbeschriften sind waagrecht anzuordnen“ wird ersatzlos gestrichen. Senkrecht angeordnete Werbeschriften werden nicht als so störend empfunden, dass sie diesen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Unternehmers rechtfertigen.
- Werbeanlagen sollen grundsätzlich auch außerhalb der Stätte der Leistung zulässig sein. Hiermit soll insbesondere „versteckt“ gelegenen Betrieben oder Gewerbetreibenden aus den Gewerbegebieten die Möglichkeit gegeben werden, Hinweisschilder und Wegweiser aufzustellen und in der Innenstadt für ihre Dienstleistungen oder Produkte zu werben. Für derartige Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung werden in § 10 Abs. 4 Buchstabe a) jedoch Maximalgrößen festgelegt. Außerdem sind für Werbeanlagen bei gemeinsamen Werbeträgern Ausnahmen von den vorgenannten Größen zugelassen worden, über die der Bauausschuss entscheidet. Diese Maßnahme soll das Aufstellen vieler Einzelwerbeschilder verhindern.
- Darüber hinaus wird im neuen § 10 Abs. 4 Buchstabe b) festgelegt, dass Werbungen nicht zulässig sein sollen an oder auf Dächern, Schornsteinköpfen, Balkonen und Erkern, an überspannenden Teilen von Brücken, an Böschungen und Bäumen. Zulässig sind sie jedoch z.B. an Masten oder an Einfriedungen. Für Vordächer wird die Sonderregelung getroffen, dass Werbeanlagen dort zulässig sind, wenn sie nicht höher als 0,50 Meter sind und ohne Abstand auf oder an dem Vordach montiert werden.
- Die bisherige Unterscheidung zwischen „Hinweisschildern“ und „Werbeanlagen für Gaststätten, Läden und gewerbliche Betriebe“ wird aufgegeben. Nicht als „gewerbliche Betriebe“ gelten letztlich nur Freiberufler wie Ärzte, Notare, Architekten etc., die sowieso nur in geringem Umfang werben dürfen.
- Im neuen § 10 Abs. 4 Buchstabe c) werden Regelungen für die maximale Breite und Höhe von Werbeanlagen getroffen. Dabei wird keine absolute Maximalgröße mehr festgelegt, sondern ausschließlich Bezug genommen auf die Länge des entsprechenden Fassadenabschnittes, an dem die Werbeanlage angebracht werden soll. Hierdurch wird am besten die Maßstäblichkeit der Werbeanlagen, bezogen auf die einzelnen Gebäudegrößen, gewährleistet.
- § 10 Abs. 4 Buchstabe d) trifft eine Ausnahmeregelung zu Buchstabe c): Für den Fall, dass sich mehrere Läden, Gaststätten oder gewerbliche Betriebe in einem Fassadenabschnitt befinden, darf die maximale Länge der Werbeanlagen zusammen größer sein, als wenn sich dort nur ein Betrieb befindet ($\frac{2}{3}$ der Länge des Fassadenabschnittes statt $\frac{1}{2}$). Auch in diesen Fällen soll den Firmen ausreichend Werbemöglichkeiten geboten werden.
- § 10 Abs. 4 Buchstabe e) regelt schließlich die Zulässigkeit von sogenannten „Nasenschildern“, die quer zum Gebäude angebracht werden und dadurch von der Straßenseite vorspringen. Bisher war im Teilbereich A pro Gebäude max. ein solches Schild zulässig, jedoch nur dann, wenn es sich dabei um ein handwerklich ausgebildetes Berufssymbolschild handelte. In den Teilgebieten B und C waren ebenfalls nur handwerklich ausgebildete Berufsschilder zulässig, die Anzahl pro Gebäude wurde dort jedoch nicht beschränkt. In der Fassung der 1. Änderungssatzung wird nun festgelegt, dass in allen Teilbereichen pro gewerblichem Betrieb max. je ein handwerklich ausgebildetes Berufssymbolschild zulässig ist. Für Gaststätten, Läden oder gewerbliche Betriebe, denen kein Berufssymbol zugeordnet werden kann, sind ausdrücklich auch andere Nasenschilder bis zu einer Tiefe von 80 cm von der Fassade vorspringend zulässig. Damit soll insbesondere den letztgenannten Betrieben und Unternehmen das Anbringen von Nasenschildern ermöglicht werden.

- Der bisherige § 10 Abs. 6 wurde zu § 10 Abs. 4 Buchstabe f). Der bisherige Absatz 7 ist entfallen (enthielt eine Sonderregelung u. a. für Masten und Fahnen); eine geänderte Regelung wurde unter § 10 Abs. 4 a) getroffen, die diese Werbeformen erleichtert.
- Die Regelung des ehemaligen § 12 Abs. 2 zu Schaufensterbeklebungen ist entfallen. Die Schaufenster sollen somit verstärkt als Werbeträger genutzt werden dürfen.

Im neuen § 11 „Warenautomaten“ wird in einem Absatz 2 die grundsätzlich Unzulässigkeit von Zigarettenautomaten in den Teilgebieten A bis C aufgenommen. Die Stadtgestaltung wird hier höher bewertet als die freie Vermarktungsmöglichkeit.

In den §§ 12 und 13 werden Festsetzungen zu Anbauten und Nebenanlagen getroffen. Dadurch wird unmaßstäblichen Anlagen entgegen gewirkt und die Bedeutung der Hauptgebäude unterstrichen.

§ 13 (jetzt § 12) war bisher mit „Sonstige Anlagen“ überschrieben. In § 13 Abs. 1 war nur von Wintergartenanbauten die Rede. Der Deutlichkeit halber wird dieser Paragraph jetzt mit „Anbauten“ überschrieben und bezieht sich ausdrücklich nicht nur auf Wintergärten, sondern auf alle Formen von Anbauten. Die maximale Breite wird nur noch für seitliche Anbauten, jedoch nicht mehr für rückwärtig angeordnete Anbauten festgelegt und wird erweitert von $\frac{1}{3}$ auf $\frac{1}{2}$ der Straßenfassadenbreite. Für seitliche Anbauten wird zusätzlich festgelegt, dass diese durch einen Rücksprung vom Hauptgebäude abgesetzt werden müssen, damit die Unterordnung deutlich wird und damit der Eindruck der Fassade des Hauptgebäudes von der Straße her nicht so stark gestört wird.

Bei der Regelung der maximalen Höhe von Anbauten wird eine Sonderregelung für mehrgeschossige Gebäude getroffen, um die angestrebte Unterordnung des Anbaus im Gesamtvolumen sicher zu stellen bzw. zu verdeutlichen.

Neu ist, dass für Anbauten an den der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten Flachdächer in den Teilbereichen A bis C ausdrücklich zugelassen werden. Das Straßenbild wird dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Der neue § 13 regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Die diesbezügliche bisherige Regelung des § 14 ließ den Standort von Nebenanlagen vollkommen offen. Da Nebenanlagen, Carports etc. das Straßenbild in den historischen Siedlungsbereichen jedoch empfindlich stören können, wird im Rahmen der 1. Änderung der Gestaltungssatzung nun festgelegt, dass diese Anlagen nur seitlich oder auf den der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig sein sollen.

Die Regelung, dass Nebenanlagen sich in Form, Farbe und Gestalt dem Hauptbaukörper angleichen müssen, wurde aufgegeben. Dies wird als Überregulierung empfunden. Hat der Hauptbaukörper z.B. ein Mansarddach, wäre es übertrieben, eine Nebenanlage oder ein Carport ebenfalls mit einem solchen Dach auszustatten. Die Nebenanlage würde im Gegenteil viel mehr ins Gewicht fallen, als wenn eine leichte Konstruktion mit einem Flachdach gewählt worden wäre.

Der Ausdruck, dass Nebenanlagen „sich im Bauvolumen unterordnen müssen“ wurde hingegen für zu ungenau erachtet. Auch der Verweis in Abs. 2 auf die Bestimmungen zu Anbauten ist nicht hilfreich, denn damit würden Nebenanlagen bis zur halben Wandhöhe plus halbe Dachhöhe und bis zu $\frac{1}{2}$ der Straßenfassadenbreite zugelassen.

In der Änderungssatzung wird das max. Bauvolumen für Nebenanlagen, Garagen und Carports deshalb ganz konkret auf maximal 85 Kubikmeter umbauter Raum festgelegt. Dies entspricht Grundmaßen von z.B. ca. 9 m Länge x 4 m Breite x 2,3 Meter Höhe.

Im neuen § 13 Abs. 3 wird festgelegt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports in der Regel mindestens 3 Meter Abstand zum Hauptgebäude haben sollen. Sofern dies aus tatsächlichen Gründen (zu wenig Platz) oder aus rechtlichen Gründen (z.B. Abstandsregelungen der LBO) nicht möglich ist, soll auf Antrag ein geringerer Abstand zugelassen werden können.

In den historischen Siedlungsbereichen A, B und C sind die erhöhten Anforderungen an die Gebäudegestalt mit Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Aussagen zur Zulässigkeit technischer Einrichtungen in § 14 dokumentiert. Bezüglich sichtbarer Rolladenkästen wur-

de die Satzung für den Teilbereich C erleichtert, um hier einen verbesserten Sonnen-, Wärme- und Einbruchschutz zu ermöglichen.

Ausnahmen sollen gem. Abs. 2 möglich sein, wenn das einzelne betroffene Gebäude nicht von geschichtlicher, architektonischer, städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Hier wird der „optische Schaden“ als nicht so gravierend angesehen.

Die Regelung im bisherigen § 15 Abs. 2 zu Vordächern wird durch die Änderungssatzung im jetzigen § 14 Abs. 3 differenziert. Vordächer sollen im Teilgebiet A, welches die Haupteinkaufsbereiche der Stadt umfasst, nur über Schaufenstern zulässig sein, weshalb hier auf § 9 „Fenster und Türen“ verwiesen wird. Vor Schaufenstern können Vordächer im Einzelfall sinnvoll sein, um den Kaufinteressenten eine Unterstellmöglichkeit zu bieten. Zusätzliche Vordächer über Hauseingängen etc. würden das Stadtbild im Teilbereich A jedoch insgesamt zu unruhig erscheinen lassen.

In den historischen Villengebieten und den historischen Siedlungsgebieten am Bischofsteicher Weg und entlang der Ahrensböcker Straße (Teilbereiche B und C) ist es hingegen genau umgekehrt: Hier sollen Vordächer an der Straßenseite zum Schutz vor Regen nur über Hauseingängen und nicht auch über Fenstern zulässig sein. Dabei werden gewisse Maximalmaße vorgegeben. Hier will man die Straßenfassaden nicht durch unnötige Vordächer optisch verunzieren.

Was die Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen in den Teilgebieten A bis C (jetzt § 15) betrifft (zulässig sind nur vertikale Holzlatten oder Metallstäbe bis zu einer Höhe von 1 Meter - auch in Verbindung mit Mauersockel oder Pfeilern), so sollen durch die Änderungssatzung bei historischem Nachweis Ausnahmen zugelassen werden können.

Zur Gestaltung der Vorgärten in den historischen Villengebieten (Teilbereich B) und den Siedlungsgebieten des Teilbereiches C (§ 16) werden Regelungen aufgenommen, da dieser Freiraum vor den Gebäuden für die Wirkung des Straßenraumes von großer Bedeutung ist.

In diesen Bereichen können zwar Stellplätze angelegt werden, diese dürfen jedoch nicht überdacht sein. Die Stellplätze dürfen außerdem nur bis zu max. 1/3 der Vorgartenfläche in Anspruch nehmen.

Ausnahmen von der maximal zulässigen Fläche sollen möglich sein für Grundstücke, auf denen eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung stattfindet, um den entsprechenden Personengruppen die Möglichkeit zur Schaffung ausreichender Stellplätze zu bieten.

Nebenanlagen, Garagen oder Carports sollen durch die Änderungssatzung im Vorgartenbereich jedoch ausgeschlossen werden, da sie das Straßenbild beeinträchtigen. Sie werden seitlich oder rückwärtig zugelassen (siehe dazu § 13).

Ökologisches Bauen

Durch die Gestaltungssatzung soll ökologisches Bauen nicht behindert werden. Das Anbringen von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern, sowie Fassadenbegrünungen und die Begrünung von Flachdächern sind möglich. Dachbegrünungen bei geneigten Dächern werden für Neubauten ausnahmsweise zugelassen.

Die Regelungen zu Dachbegrünungen sind in der Änderungssatzung als Absatz 10 in den § 6 (Dächer) aufgenommen worden. Die Fassadenbegrünung wird nun im § 7 Abs. 8 behandelt.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf Dächern möglich; im Teilgebiet A allerdings nur auf der Straße abgewandten Seite (jetzt § 10 Abs. 11). Der bisherige § 18 „Ökologisches Bauen“ entfällt.

Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung befinden sich einzelne Kulturdenkmale. Unter Denkmalschutz stehen die Kirche mit dem alten Friedhof, das Rathaus, das ehemalige Amtshaus (ehemaliges Forstamt) mit Klostermauer einschließlich dem daran gebauten Kutscherhaus (Waschhaus) und das Pastorat (Matthias-Claudius-Haus). Für diese Objekte gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung nicht. In der Denkmalkartei des Kreises Stor-

marn ist für diese Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung ein Mindestumgebungsschutzbereich verzeichnet, in dem Veränderungen der Umgebung des Denkmals, mit einem besonderen Genehmigungsvorbehalt durch die Denkmalschutzbehörde versehen sind. Im historischen Ortskern befinden sich darüber hinaus weitere Kulturdenkmale, historische Gärten und Parkanlagen und erhaltenswerte Gebäude, die in der Denkmalkartei verzeichnet sind. Neben der Begründung kann ein Übersichtsplan zur Denkmalpflege eingesehen werden.

Wirksamkeit und Aufhebung anderer Vorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach Wirksamwerden der Satzung für jedermann verbindlich. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Festsetzungen zu prüfen. Für genehmigungsfreie Vorhaben ist der Bauherr bzw. der Architekt für die Beachtung der Bestimmungen verantwortlich. Nach § 90 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 92 (1 oder 2) LBO erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Gestalterische Festsetzungen von Bebauungsplänen, die innerhalb der Teilgeltungsbereiche A bis C der Gestaltungssatzung liegen, werden durch die Bestimmungen der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung ersetzt. Liegen die Bauleitpläne nur teilweise innerhalb der genannten Teilgeltungsbereiche, gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung nur für diese Bereiche.

In Bebauungsplänen, die innerhalb des Teilgeltungsbereiches D liegen (das sind überwiegend die Neubausiedlungen), wurden teilweise gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben oder zur Fassadengestaltung getroffen, die nicht aufgehoben werden sollen.

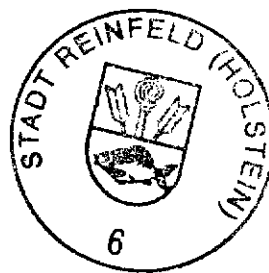
Sie werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung, die für diesen Teilbereich gelten (das ist ausschließlich § 10) nur ergänzt.

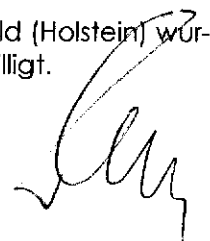
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung wird die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) aus dem Jahre 1999 unwirksam.

Billigung der Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.03.2006 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 04.04.2006




(Horn)
Bürgermeister

Verfasser:

Stadt Reinfeld (Holstein)
Fachbereich Bau und Umwelt
Entwicklungsplanung