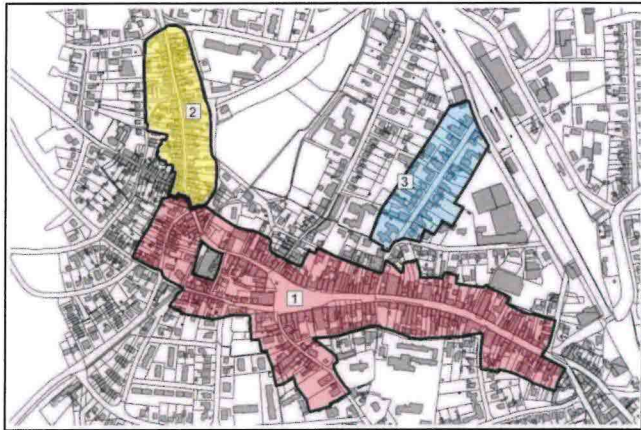


STADT BREDSTEDT

1. ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT



Textfassung

Februar 2024

Urfassung 2015:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7a, 25524 Itzehoe
www.ac-planergruppe.de

Änderung 2024:

**Pro Regione**

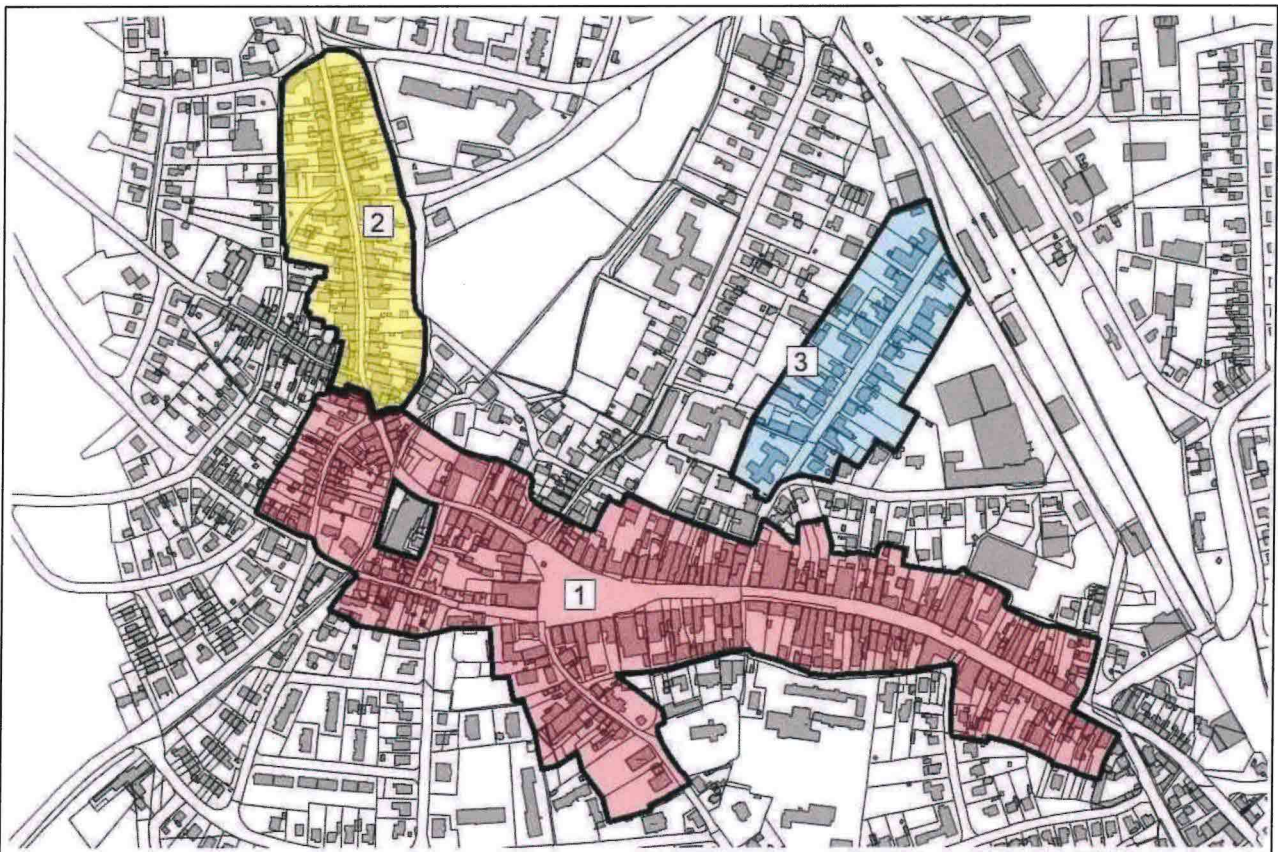
Lise-Meitner-Straße 29
24941 Flensburg
www.pro-regione.de

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der Bredstedter Innenstadt in ihrer geschichtlichen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung wird auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. S-H S. 1422) in jeweils gültiger aktueller Fassung in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVOBl. S-H, S. 57) in jeweils gültiger aktueller Fassung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.02.2024 folgende Ortsgestaltungssatzung für die Stadt Bredstedt erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung umfasst die in der Übersichtskarte farblich gekennzeichneten Teilgebiete 1 - 3:

1. Zentraler Innenstadtbereich
2. Norderstraße
3. Bahnhofstraße



§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Gestaltungssatzung gilt für die äußere Gestaltung aller baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) und für alle Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 10 Abs. 1 LBO.

Die Gestaltungssatzung gilt auch für nach § 61 LBO verfahrensfreie Anlagen.

Teilweise gelten die Inhalte der Satzung nur für Gebäudeteile/-flächen, die an öffentlichen Straßen und öffentlichen Platz-, Grün- oder Freiflächen liegen oder von diesen einsehbar sind, sich straßenseitig befinden oder nur für rückwärtig gelegene Gebäudeteile/-flächen.

2. Bundes- und landesrechtliche Regelungen, insbesondere das Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein, bleiben von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung unberührt.

Für denkmalgeschützte Objekte gilt die Satzung nur so weit, wie die Maßnahmen mit dem geltenden Denkmalschutzgesetz vereinbar sind.

3. Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind als örtliche Bauvorschriften den Regelungen dieser Gestaltungssatzung gegenüber vorrangig.
4. In Verbindung mit § 67 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 LBO können ausnahmsweise Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung zugelassen werden. Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung können beispielsweise zugelassen werden, wenn eine unangemessene Härte gegenüber energetischen Sanierungsmaßnahmen zu befürchten ist oder ein Gebäude in Teilgebiet 1 in seiner Fassadengestaltung künstlerisch Bezug auf das „Tanzende Haus“ (Markt 32) nimmt.
5. Vorhandene sowie genehmigte bauliche Anlagen, an denen äußerlich keine baulichen oder gestalterischen Veränderungen vorgenommen werden, unterliegen dem Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen dieser Satzung widersprechen.

Diese Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für sonstige äußerliche bauliche oder gestalterische Veränderungen. Sie gilt auch für äußerliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an baulichen Anlagen und Werbeanlagen.

Abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 1 bis 3 sind geringfügige Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die den Festsetzungen der Gestaltungssatzung widersprechen, zulässig (Bestandsschutz).

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen baulichen Veränderungen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von baulichen Anlagen oder Bauteilen berühren, müssen sich hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie der verwendeten Materialien und Farben in die umgebende Bebauung in der Weise einfügen, das die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

§ 4 Bauflucht

1. Die vorhandene straßenseitige Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und Fassadenhöhe einzuhalten.
2. Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei an derselben Straßenseite in der Reihe aufeinander folgenden Gebäuden ergibt, wenn diese gradlinig in Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.
3. Vorspringende Gebäudeteile oder Auskragungen in den Obergeschossen sind:
 - Im Teilgebiet 1 in einer Tiefe von bis zu 0,70 m zulässig.
 - Im Teilgebiet 3 in einer Tiefe von bis zu 2,0 m zulässig.
 - Im Teilgebiet 2 sind sie unzulässig.
4. Gliederungselemente der Fassade und Rücksprünge zur Betonung separater Baukörper, können bis zu 50 cm von der Bauflucht zurücktreten.

Ausgenommen von dieser Vorschrift ist das Teilgebiet 3.
5. Im Teilgebiet 3 können Anbauten am Hauptgebäude und Garagen, die innerhalb der seitlichen Abstandsflächen errichtet werden, mehr als 70 cm gegenüber der Straßenfront zurückspringen.
6. Zur nachträglichen Dämmung von Außenwänden kann abweichend von Absatz 1 eine Überschreitung der Bauflucht um maximal 20 cm zugelassen werden. Nach der Dämmung ist die Fassade den Festsetzungen dieser Satzung entsprechend auszuführen.

§ 5 Baukörpergliederung

1. Fassaden von Neubauten und Umbauten mit Straßenfrontlängen über 12 m sind in vertikale Fassadenabschnitte zu untergliedern. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge oder Pfeilervorlagen erfolgen.
2. Neubauten oder bauliche Veränderungen, welche die Breite von zwei und mehr Grundstückspartellen umfassen, sind durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeilervorlagen, Gebäudefugen, geeignete Bauteile (z.B. vertikale Glaselemente) oder eine farbliche Gestaltung so zu gliedern, dass die historisch geprägte Partellenstruktur in der Straßenansicht erkennbar bleibt.
3. Bei Umbauten an Bestandsgebäuden, die vor 1940 errichtet wurden, ist eine Gliederung in Fassadenabschnitte nicht erforderlich, wenn dies der Entstehungszeit und dem Baustil der Gebäude nicht entspricht.

§ 6 Baukörperstellung

1. Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten giebelständiger Gebäude ist in allen drei Teilgebieten die Giebelständigkeit des Hauptbaukörpers beizubehalten.
2. Im Teilgebiet 2 ist auf Grundstücken mit Zwerchgiebelhäusern die Traufständigkeit beizubehalten.
3. Im Teilgebiet 3 ist mindestens ein Gebäudeteil des Villentyps (s. § 10) giebelständig auf den öffentlichen Straßenraum auszurichten.

§ 7 Gebäudehöhen

1. Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf maximal 3,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante (OK) des angrenzenden Straßenabschnitts, bezogen auf die Gebäudebreite, betragen.
2. Die Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude darf maximal 6,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante (OK) des angrenzenden Straßenabschnitts, bezogen auf die Gebäudebreite, betragen.
3. Im Bereich „Markt“ kann die Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude ausnahmsweise auch maximal 7,50 m betragen, sofern sich das Gebäude in den städtebaulichen Maßstab der Nachbargebäude in Bezug auf die Gebäudehöhe einfügt.
4. Die Traufhöhe dreigeschossiger Gebäude ist auf 10,50 m beschränkt. (*Annahme: Geschosshöhen EG + 1. + 2. OG je 3,50 m*)
5. Die zulässige Traufhöhe von Gebäuden mit darüberhinausgehenden Geschossen erhöht sich um jeweils 2,75 m pro Geschoss.

§ 8 Fassadenöffnungen

1. Straßenseitige Fassaden müssen in jedem Geschoss durch Öffnungen gegliedert werden.
2. Fensteröffnungen sind mit Ausnahme der Schaufenster als stehende Formate auszubilden oder durch vertikale Fensterteilungen so zu gliedern, dass die einzelnen Fensterscheiben stehende Formate bilden.
3. Fassadenöffnungen in übereinanderliegenden Geschossen sind im Sinne des Gesamtbauwerks gestalterisch aufeinander abzustimmen.
4. Schaufenster müssen sich in ihrer Größe, Anordnung und Gliederung sowie hinsichtlich des Materials und der Farbgestaltung in das Erscheinungsbild der Fassadenansicht gestalterisch integrieren.
5. Schaufenster müssen durch Mauerpfeiler oder Wandflächen gefasst sein. Schaufenster mit Breiten über 2,50 m sind durch Mauerpfeiler zu gliedern.

§ 9 Materialien

1. Die Außenwände sind als Ziegelmauerwerk oder als Putzfassade auszuführen.
2. Für Ziegelmauerwerk dürfen nur Verblendsteine als Vollsteine oder Verblendriemchen (Klinkerriemchen) in rötlicher, rotbrauner bis dunkelbrauner oder ockergelber Farbstellung verwendet werden. Flächen, die sich in ihrer Größe innerhalb der Fassade deutlich unterordnen, können auch in Holz oder Sichtbeton ausgebildet werden.
3. Zulässig ist auch weiß oder pastellfarben geschlämmtes Mauerwerk.
4. Putzfassaden sind als Glattputz auszubilden. Für die farbliche Gestaltung geputzter Flächen sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) größer als 30 % zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente oder Sockelflächen zulässig.
5. Es sind nicht mehr als vier (Fassaden)farben an einer Fassade zulässig.

§ 10 Gebäudetypen

1. Im Teilgebiet 1 sind Flachdachgebäude an den öffentlichen Straßen im Satzungsgebiet unzulässig.
2. Im Teilgebiet 2 sind nur Satteldachgebäude, Mansardendachgebäude, Walm- und Krüppelwalmdachgebäude und traufständige Zwerchgiebeltypen zulässig.

Der Zwerchgiebeltyp steht mit der Traufe parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der meist mittige angeordnete Zwerchgiebel ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt.

3. Im Teilgebiet 3 sind nur Villentypen, freistehende Einzelgebäude im Maßstab der historischen Villentypen und Drempeltypen zulässig.

Der Villentyp ist ein freistehend auf dem Grundstück errichtetes ein- bis zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus einem traufständig und einem giebelständig ausgerichteten Gebäudeteil. Die Grundform des Hauses ist traufständig mit einem vorstehenden giebelständigen Mittel- oder Seitenrisalit, der mehr als ein Drittel, höchstens die Hälfte der Hausfront einnimmt.

Der Drempeltyp ist traufständig ausgerichtet. Die Traufe liegt durch eine Mauerscheibe ca. 1,0 m über der Geschossdecke.

4. In rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereichen sind Flachdachgebäude in allen Teilgebieten zulässig.

§ 11 Dachform und Dacheindeckung

1. Dächer von Neubauten sind als symmetrisch geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 55° auszubilden. Eine Überschreitung der zulässigen Dachneigung kann bei Mansarden-, Walm- und Krüppelwalmdächern zugelassen werden.
2. Abweichende Dachformen sind nur zulässig, sofern es sich um die Sanierung oder Wiedererrichtung eines vorhandenen Daches handelt.
3. In rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereichen sind auch Flachdächer zulässig.

4. Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden können auch abweichend geringere oder größere Dachneigungen zugelassen werden, wenn diese aus dem Gebäudetypus abgeleitet sind.
5. Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit auszuführen. Glasierte Oberflächen sind unzulässig.
6. Abweichend von Abs. 5 sind auf Dachflächen auch in die Dachhaut integrierte Solar- oder Photovoltaik-Dachziegel zulässig.

Bei Dachflächen, die an öffentlichen Straßen und öffentlichen Platz-, Grün- oder Freiflächen liegen oder von diesen einsehbar sind, ist der Farbton der Solar- oder Photovoltaik-Dachziegel dem Farbton der anderen auf der Dachfläche befindlichen Dachziegel oder Dachsteine anzupassen.

7. Bei vorhandenen Attikadächern ist abweichend von Abs. 5 auch eine Dacheindeckung in grauer Pappe oder Naturschiefer zulässig.

§ 12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte (Loggien) sind auf Dachflächen, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, unzulässig.
2. Dachaufbauten sind nur als Dachgauben mit einer Breite bis zu 2,0 m zulässig.
3. Als Dachdeckungsmaterial für Gauben ist auch Zink oder Kupfer zulässig.
4. Die Sichtflächen der Gauben an Front und Seiten sind von der Farbgebung her der Hauptfassade oder der Dacheindeckung entsprechend zu gestalten. Gauben dürfen seitlich auch verglast werden.

§ 13 Auskragende Bauteile

1. Auskragende Bauteile als Überdachungen, Wetterschutzelemente oder Vordächer sind unzulässig.
2. Ausnahmsweise können Überdachungen in transparenter Ausführung (Glas) bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden, wenn sie sich in die Fassadenansicht gestalterisch einfügen und hinter die Gliederungselemente der Fassade optisch zurücktreten.
3. Feststehende Markisen an Fassaden, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, dürfen eine Fensterbreite nicht überschreiten.

§ 14 Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

1. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen, die an öffentlichen Straßen und öffentlichen Platz-, Grün- oder Freiflächen liegen oder von diesen einsehbar sind, ist zulässig, wenn sie:
 - die vorhandene Dachneigung einhalten und flach aufliegend sind,
 - als zusammenhängend-rechteckige Flächen ausgebildet sind und
 - die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang/Grat, First, Traufe) nicht überschreiten.
2. In den übrigen Bereichen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in oder auf Dachflächen zulässig, wenn sie:
 - die vorhandene Dachneigung einhalten, flach aufliegend sind und
 - die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang/Grat, First, Traufe) nicht überschreiten.
3. Abweichend von Abs. 2 Pkt. 1 sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
4. Unberührt von Abs. 1 und 2 bleibt die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaik-Dachziegeln (s. § 11 Abs. 6).
5. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Balkonen ist zulässig, wenn sie parallel zur Brüstung und flach aufliegend angebracht werden sowie die äußeren Begrenzungen der Balkonfläche nicht überschreiten.
6. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder an Fassadenflächen, die an öffentlichen Straßen und öffentlichen Platz-, Grün- oder Freiflächen liegen oder von diesen einsehbar sind, ist unzulässig.

In den übrigen Bereichen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder an Fassadenflächen zulässig, wenn sie parallel zur Fassade und flach aufliegend angebracht werden sowie die äußeren Begrenzungen der Fassadenfläche nicht überschreiten.

§ 15 Werbeanlagen

Im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, bestehend aus Osterstraße, Markt und Hohler Gasse werden folgende Vorschriften zur Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen getroffen:

1. Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie sich auf die Fassadengliederung und die Schaufenster beziehen.
2. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente der Fassade nicht verdecken. Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit verbunden werden.
3. Horizontale Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Fensterunterkante des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
4. Die Größe der Werbeanlage auf der Fassade darf höchstens 8% der Erdgeschossfassadenfläche betragen. Die Erdgeschossfassadenfläche berechnet sich aus der Gebäudelänge und der Höhe bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses (inkl. Fenster und Öffnungen).

5. Auskragende Werbeanlagen dürfen maximal 0,70 m in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m einhalten.
6. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
7. Abweichend von Abs. 1 Nr. 6 sind Bildschirme an (städtischen) Informationssäulen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Bushaltestellen zulässig, auch wenn neben den zweckgebundenen Informationen Werbung abgespielt wird.

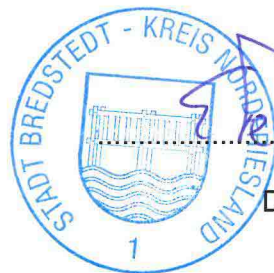
§ 16 Schornsteine

Schornsteine, die an der Fassade entlang geführt werden und die an öffentlichen Straßen und öffentlichen Platz-, Grün- oder Freiflächen liegen oder von diesen einsehbar sind, sind entsprechend der vorherrschenden Fassadenfarbe und/oder -materialität zu verkleiden.

§ 17 Inkrafttreten

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bredstedt, den 20.03.2024



.....
Stadt Bredstedt
Der Bürgermeister

Anlage: Katastergrundlage / Parzellenplan



Ohne Maßstab; Quelle: Digitaler Atlas Nord