

# **ORTSGESTALTUNGSSATZUNG**

## **NEUAUFSTELLUNG**

### **Inhalt:**

Präambel

Vorwort

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen
- § 3 Fassaden
- § 4 Fenster und Türen
- § 5 Schaufenster
- § 6 Werbeanlagen
- § 7 Anbauten
- § 8 Nebenanlagen, Garagen und Carports
- § 9 Ordnungswidrigkeiten
- § 10 Aufhebung anderer Vorschriften
- § 11 Inkrafttreten

Übersichtsplan

### **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 § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein i.d.F. vom 22.01.2009 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 22.02.2012 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

### **Vorwort**

Aufgrund der geplanten detaillierten Festsetzungen in den Textteilen der Reinfelder Bebauungspläne sind die Regelungen innerhalb der Ortsgestaltungssatzung deutlich reduziert worden.

## **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan, der Teil dieser Satzung ist, grau 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 und B gelten die Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung. Für das Teilgebiet B gelten lediglich die Bestimmungen zu Anlagen der Außenwerbung.

(3) Die Satzung gilt für die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen sowie für die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten (auch Nebenanlagen und Carports) auch wenn diese Vorhaben nach den Bestimmungen der Landesbauordnung verfahrensfrei oder genehmigungsfrei gestellt sind (§ 63 oder § 68 LBO).

## **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

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

Der Teilbereich A umfasst das Ortszentrum der historischen Altstadt und die historischen Villengebiete der Stadt.

Der Teilbereich B beinhaltet die übrigen Gebiete im geschlossenen Ortsbereich der Stadt, mit Ausnahme der Matthias-Claudius-Schule, dem Mischgebiet südlich der B 75, nördlich Krögerkoppel und sämtlicher Gewerbegebiete.

## **§ 3 Fassaden**

(1) Die Fassaden sind auf allen einer Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseiten mit Fenstern herzustellen (Lochfassaden).

(2) In jeder einer Verkehrsfläche zugewandten Seite sind je Vollgeschoss Öffnungen vorzusehen.

(3) Für Öffnungen sind stehende Formate zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Schaufenster.

(4) Spiegelnde oder glänzende Fassadenmaterialien, Keramik, Waschbeton sowie Blockhausfassaden sind nicht zulässig. 50 % der geschlossenen Fassadenfläche sind als Sichtmauerwerk oder Putzflächen zu gestalten. Farben mit hoher Leuchtkraft (z. B. Neonfarben) sind nicht zulässig.

(5) Gebäude mit einer Länge über 15 m parallel der Haupteinschließungsflächen sind vertikal zu gliedern. Vertikale Gliederungen der Fassaden können durch Mauerwerkspfeiler, Rücksprünge, farbliche Absetzung und Fensteranordnung erfolgen.

(6) Ausnahmen von den Regelungen der Absätze 3 und 4 können zugelassen werden, sofern negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten sind.

## **§ 4 Fenster und Türen**

(1) Verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

(2) Die Fenster einer Fassadenseite sind in einheitlichem Farbton auszuführen. Bei einer Fassadensanierung ist die einheitliche Farbgestaltung innerhalb von 3 Jahren abzuschließen.

(3) Fenster, die öffentlichen Erschließungsflächen zugewandt sind, dürfen nicht beklebt oder bemalt werden, um den Einblick zu verhindern.

(4) Ausnahmen von den Regelungen der Absätze 1 bis 3 können zugelassen werden, sofern negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten sind.

## **§ 5 Schaufenster**

(1) Schaufenster sind die Fensterflächen eines Geschäftes oder einer Einrichtung, in denen Waren ausgestellt werden oder in denen auf das Geschäft oder die Einrichtung hingewiesen wird. Fenster von Ladengeschäften in der historischen Altstadt, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, sind als Schaufenster zu gestalten.

(2) Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig und können bis zu 0,3 m aus der Fassade hervortreten. Die Anordnung und Breite der Schaufenster ist durch senkrechtes Fluchten auf die Öffnungen darüber liegender Geschosse abzustellen.

(3) Verspiegelte Glasflächen sind auch bei Schaufenstern nicht zulässig.

(4) Schaufensterbeklebung oder – bemalungen sind nur bis 25 % der jeweiligen Schaufensterfläche zulässig.

(5) Abweichende Schaufenstergestaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Schaufenster der Gebäudegestaltung gerecht werden und der Gesamteindruck des Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 6 Werbeanlagen**

(1) Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Beruf, Gewerbe, Produkte oder Artikel dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Spannbänder, Masten, Fahnen sowie Säulen und Tafeln für Plakatanschlüge. Hinweisschilder im Rahmen des städtischen Verkehrsleitsystems sind ausgenommen, denn diese haben in erster Linie wegwei-

sende, nicht werbende Funktion. Ausgenommen sind auch Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen oder Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.

(2) Die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen von mehr als 1,00 qm Fläche bedürfen der Genehmigung. Soweit die Anbringung an Kulturdenkmälern oder die Aufstellung im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern beabsichtigt ist, bedürfen auch Werbeanlagen von unter 1,00 qm Fläche der Genehmigung. Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden und mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

(3) In den im Geltungsbereich der Satzung liegenden Wohngebieten sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische und sportliche Veranstaltungen sind auch außerhalb der Leistungsstätte zulässig. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

(4) Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente an Gebäuden nicht überdecken. Sie dürfen das Straßenbild nicht verunstalten oder die Sicherheit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

(5) Werbeanlagen dürfen bis zu einem max. Abstand von 0,50 m von der Straßenseite abgesetzt werden und nicht höher als Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

(6) Werbeschriften sind waagrecht anzuordnen. Plakatwerbungen auf Wandflächen sind lediglich für öffentliche Kino- und Theaterdarbietungen oder ähnliche öffentliche Veranstaltungen zulässig.

(7) An oder auf Dächern oder Schornsteinköpfen, Balkonen und Erkern, an überspannenden Teilen von Brücken, an Böschungen und Bäumen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen an oder auf Vordächern sind zulässig, wenn diese nicht höher als 0,50 m sind und ohne Abstand an oder auf dem Vordach montiert werden.

(8) Bewegliche Werbeanlagen, Neonfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

(9) Werbeanlagen für Gaststätten, Läden und gewerbliche Betriebe sind bis zu einer Gesamtfläche von 4,00 qm zulässig. Dabei darf die maximale Länge von 70 % der Fassadenlänge und eine Höhe von 0,70 m nicht überschritten werden. Sofern sich mehrere Läden, Gaststätten oder gewerbliche Betriebe in einem Gebäude befinden, dürfen die Werbeanlagen nur 70 % der Frontlänge des jeweiligen Ladens, des Betriebes oder der Gaststätte betragen. Als Fläche der Werbeanlagen ist ein Rechteck, das die Anlage vollständig umschließt anzusetzen.

(10) Je Laden, Gaststätte oder gewerblichem Betrieb ist max. ein handwerklich ausgebildetes Berufssymbolschild („Nasenschild“) bis zu einer Tiefe von 1,00 m von der Straßenseite hervorspringend zulässig. Für Gaststätten, Läden oder gewerbliche Betriebe ohne Berufssymbol sind auch andere Nasenschilder in den o. g. Abmessungen zulässig. Die Mindesthöhe zur Anbringung der „Nasenschilder“ am Gebäude beträgt 2,50 m.

(11) Freistehende Werbeanlagen in Form von Schauvitrienen und Schautafeln sind zulässig, sofern sie nicht höher als 2,50 m über Geländeneiveau aufragen und eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten. Fahnenmasten dürfen eine Höhe bis maximal 6,0 m haben; die Fahnen dürfen bis zu 2,50 qm Fläche aufweisen.

(12) Für Einzelhandelsgeschäfte über 400 qm Verkaufsfläche können größere Werbeschilder ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Flächenanteil aller Werbeanlagen insgesamt nicht mehr als 10% der Fassadenfläche beträgt und negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten sind. Als Fläche der Werbeanlagen ist auch hier ein Rechteck, das die Anlage vollständig umschließt, anzusetzen.

(13) Für Werbeanlagen bei gemeinsamen Werbeträgern können Ausnahmen von den vorgenannten Größen zugelassen werden, sofern negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten sind.

(14) Ausnahmen für die Errichtung von Werbeanlagen, Schauvitrienen, Schautafeln und Fahnenmasten, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden sollen, sind möglich, sofern negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten sind.

### **§ 7 Anbauten**

(1) Anbauten an bestehende Gebäude müssen sich in Form, Farbe und Gestalt dem Hauptgebäude angleichen und im Bauvolumen unterordnen.

(2) Anbauten müssen durch einen Rücksprung vom Hauptgebäude abgesetzt werden.

(3) Von der Haupteinschließungsfläche abgewandte Anbauten dürfen mit Flachdächern versehen werden.

(4) Ausnahmen von den Regelungen des Absatzes 2 können zugelassen werden, sofern negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten sind.

### **§ 8 Nebenanlagen, Garagen und Carports**

(1) Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Teilgebiet A nur seitlich oder auf den der Haupteinschließungsfläche abgewandten Seiten zulässig.

(2) Nebenanlagen, Carports und Garagen sind in der Summe zulässig bis zu einem umbauten Raum von max. 100 cbm bei einer max. Höhe von 2,75 m.

(3) Ausnahmen von den Regelungen können zugelassen werden, sofern negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zu befürchten sind.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Ziffer 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den §§ 3 bis 8 dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde ist gem. § 82 Abs. 5 LBO der Landrat des Kreises Stormarn, untere Bauaufsichtsbehörde.

## **§ 10 Aufhebung anderer Vorschriften**

- (1) Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) in der Fassung der 3. Änderung wird durch diese Neuaufstellung ersetzt.
- (2) Gestalterische Festsetzungen von Bebauungsplänen, die innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsgestaltungssatzung liegen, werden durch die Bestimmungen dieser Satzung ergänzt. Liegen die Bauleitpläne nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, so gelten die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung nur für diese Bereiche.

## **§ 11 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung dieser Satzung tritt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) in der Fassung der 3. Änderung außer Kraft.

Reinfeld (Holstein), den 29.02.2012

Gez. Horn (D.S.)

Bürgermeister