



Ortsgestaltungssatzung

für den erweiterten Innenstadtbereich

der Stadt Preetz

(Baugestaltungssatzung)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 - Örtlicher Geltungsbereich

II. Begriffsbestimmungen

§ 2 - Gebäudetypen

§ 3 - Giebeltyp

§ 4 - Trauftyp

§ 5 - Zwerchgiebeltyp

III. Gestaltungsvorschriften

§ 6 - Höhe und Breite von Fassaden

§ 7 - Brandgänge

§ 8 - Befestigungsmaterialien

§ 9 - Dachneigung und Dacheindeckung

§ 10 - Dachaufbauten

§ 11 - Gliederung der Straßenfassaden

§ 12 - Fenster

§ 13 - Material und Farben

§ 14 - Zusätzliche Bauteile

IV. Schlußbestimmungen

§ 15 - Inkrafttreten



Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes von Preetz, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 82 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie Abs. 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung am 23.01.1990 und mit Genehmigung des Innenministers vom 11.04.1990 folgende Ortsgestaltungssatzung für den weiteren Innenstadtbereich erlassen:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 - Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Grundstücke im Bereich Mühlenstraße, Hufenweg bis Bahngelände, Marktplatz, Garnkorb, Lange Brückstraße, Bahnhofstraße, Kirchenstraße, Cathrinplatz, Gasstraße, Seestraße, Feldmannsplatz, Kronsburg bis Bahngelände, Löptiner Straße bis Bahngelände, Quergang, Kührener Straße bis Quergang und Am Schützenplatz.
- (2) Der örtliche Geltungsbereich ist im anliegenden Plan im Maßstab 1:5000, der Teil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

II. Begriffsbestimmungen

§ 2 - Gebäudetypen

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Gebäude als Giebel-, Trauf- oder Zwerchgiebeltyp zulässig.

§ 3 - Giebeltyp

Der Giebeltyp hat ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Proportion der Straßenfassade ist stehend, außer bei breiten Krüppelwalmtypen.

§ 4 - Trauftyp

Der Trauftyp hat ein Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Proportion der Straßenfassade ist liegend. Bei Gebäuden mit Mansarddach sind stehende Proportionen zulässig.

§ 5 - Zwerchgiebeltyp

Der Zwerchgiebeltyp hat ein Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. An der Straßenfassade ist im Dachgeschoß ein Zwerchgiebel angeordnet. Der Zwerchgiebel hat eine Breite von max. 40 % der Gesamtfassadenlänge. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt.



Der Zwerchgiebel hat die gleichen Materialien und Farben wie die Gesamtfassade.

Die Traufhöhe des Zwerchhauses liegt max. 2,00 m über der Hauptdachtraufhöhe. Die Firsthöhe ist kleiner oder ebenso hoch wie die des Hauptdaches. Die Dachneigung gleicht der des Hauptdaches.

Die Fassade des Zwerchgiebels ist symmetrisch aufgebaut.

III. Gestaltungsvorschriften

§ 6 - Höhe und Breiten von Fassaden

- (1) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist die historische Bauflucht über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten. Grundlage hierfür ist ein Katasterplan nach dem Stand vom 20.07.1977, der als Teil dieser Satzung bei der Stadt Preetz zur Einsicht ausliegt.
- (2) Durch die verschiedenen Strukturen in den einzelnen Straßenräumen (siehe § 2) werden in Gebäudebreite und -höhe wie folgt unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Die Fassadenbreite der traufständigen Gebäude darf max. betragen:

- im Hufenweg und am Marktplatz	15,0 m
- am Feldmannsplatz, in der Gasstraße, der Mühlenstraße und der Bahnhofstraße	14,0 m
- in der Kirchenstraße	13,0 m
- in der Löptiner Straße, der Kührener Straße, im Quergang und in der Kronsburg	12,0 m
- in der Seestraße, der Lange Brückstraße und Am Schützenplatz	11,0 m

Bei giebelständigen Gebäuden darf die Fassadenbreite max. betragen:

- im Hufenweg	10,0 m
- in der Löptiner Straße, der Kirchenstraße, der Kührener Straße, der Lange Brückstraße und am Marktplatz	8,0 m
- in der Seestraße und der Kronsburg	7,0 m



(3) Die Traufhöhe darf max. betragen:

- am Marktplatz	9,0 m
- in der Lange Brückstraße	7,5 m
- in der Gasstraße, der Bahnhofstraße und der Mühlenstraße	6,0 m
- in der Kirchenstraße, der Kührener Straße, am Feldmannsplatz, im Quergang und in der Kronsburg	6,5 m
- im Hufenweg, in der Löptiner Straße und Am Schützenplatz	4,0 m
- in der Seestraße	3,0 m

(4) Wird bei Neubauten die zulässige Fassadenbreite überschritten, so muß die Fassade durch Vertikalzäsuren (Fassadenrücksprünge) gegliedert werden, die durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichermaßen wirksam sind und eine Mindestbreite und -tiefe von 0,60 m aufweisen.

Diese Mindestmaße gelten nicht für die Lange Brückstraße.

§ 7 - Brandgänge

In den folgenden Straßenräumen, in denen offene Bauweise mit Brandgängen typisch ist, dürfen die Grenzabstände nach § 6 Abs. 4 und 6 LBO unterschritten werden:

- in der Gasstraße und der Bahnhofstraße	Brandgänge von 0,60 - 5,00 m Breite
- in der Kirchenstraße, der Kührener Straße, am Marktplatz und am Feldmannsplatz	Brandgänge von 0,60 - 3,00 m Breite
- in der Seestraße	Brandgänge von 0,60 - 2,00 m Breite

§ 8 - Befestigungsmaterialien

In den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Freiflächen für Brandgänge, Grundstückszufahrten und Hauszugänge sind Befestigungsmaterialien aus Naturstein, Klinkern oder Grand zu verwenden.

§ 9 - Dachneigung und Dacheindeckung

- (1) Dächer von Gebäuden an öffentlichen Straßen müssen eine Neigung von 45° - 55° aufweisen. Soweit für den Bestand nachweisbar, sind Mansarddächer mit einer Neigung bis 65° zulässig. Im Bereich Quergang, Kronsburg, Feldmannsplatz und in der Bahnhofstraße sowie in der Gasstraße ist eine geringere Dachneigung von 25° - 30° zu erhalten, soweit es sich für den Bestand nachweisen läßt.
- (2) Für untergeordnete Nebenanlagen in rückwärtigen Bereichen sind ausnahmsweise andere Neigungen, jedoch nicht unter 25° Dachneigung zulässig.
- (3) Als Dacheindeckungsmaterial für Steindächer sollen rote Dachziegel in S-Form Verwendung finden; soweit für den Bestand nachweisbar, kann auch Schiefer verwendet werden.



Für flache Dachneigungen bis 30° sind Eindeckungen aus Pappe bzw. Schiefer zu verwenden, sofern dies für den Bestand nachweisbar ist. Für die Dachanschlüsse zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen sowie Sonderbauteile, wie Erker, sind Abweichungen in Zink- oder Kupfer- und Schiefereindeckungen zulässig.

§ 10 - Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten gelten Giebel-, Runddach oder Schleppgaupen, Zwerchdächer und Antennen.
- (2) Dachgaupen müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Fensterachsen der darunterliegenden Fassade bezogen sein. Dachgaupen und Dacheinschnitte auf geneigten Flächen müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m Abstand halten. Dachgaupen dürfen in ihren äußeren Abmessungen 1,40 m Breite und 1,60 m Höhe nicht überschreiten. Die Summe der Gaupenbreiten ist auf 40 % der Gebäudelänge zu beschränken. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Dachfläche vor Gaupen darf das Maß von drei Reihen Dachpfannen nicht unterschreiten, wobei Dachpfannenreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind. Es gilt der Gebäudeschnittpunkt Fassade/Dacheindeckung.
- (3) Gebäude mit Zwerchgiebeln dürfen keine zusätzlichen Dachaufbauten erhalten.
- (4) Antennen für Rundfunk, Fernsehen und andere Kommunikationstechniken sind unter Dach zu installieren. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Empfang sonst eingeschränkt wird, bei traufständigen Gebäuden mindestens 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden 6,00 m von der Straßenfassade entfernt.
- (5) Dachflächenfenster sind bei traufständigen Gebäuden nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster nur im Bereich der hinteren Dachhälfte, mindestens 6,00 m von der Straßenfassade entfernt, zulässig.

§ 11 - Gliederung der Straßenfassaden

- (1) Die Gebäudefassaden sollen in ihrer strukturellen Wirkung eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade ergeben. Die Straßenfassaden sind entsprechend ihres Gebäudetypes optisch ablesbar in Erdgeschoß-, Obergeschoß- und/oder Dachgeschoßzone zu gliedern.
- (2) Bei traufständigen Gebäuden ist die Fassade als Lochfassade auszubilden. Die Fensterachsen von übereinanderliegenden Geschossen sind aufeinander zu beziehen. Die Achsabstände müssen gleich sein.
- (3) Giebelständige Gebäude sind in der Straßenfassade, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch als Lochfassade auszubilden.



§ 12 - Fenster

- (1) Fenster müssen stehende Proportionen aufweisen. Durchlaufende Fensterbänder sind unzulässig. Pfeilerbreiten zwischen den Fenstern müssen bei Mauerwerksbauten mindestens 0,50 m, bei Putzbauten mindestens 0,30 m betragen und bei Fachwerkbauten entsprechend der Holzständerbreite ausgeführt werden. Bei Fachwerkhäusern sind Fenster ohne Veränderungen des konstruktiven Rasters anzuordnen.
- (2) Fenster in Obergeschossen mit Scheibengrößen mit mehr als 0,80 m² müssen symmetrisch durch Teilungen gegliedert werden. Bei vorhandenen Gebäuden müssen Teilung und Gliederung der Fenster dem Haustyp entsprechend durchgeführt werden.
- (3) Erdgeschoßöffnungen dürfen in ihrer Breite das Eineinhalbfache der Öffnungen des darüberliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in stehenden Formaten auszuführen. Die ungegliederte Breite darf 1,80 m nicht überschreiten. Die Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüberliegenden Geschosse bezogen werden.
- (5) Fensterrahmen und -flügel aus Metall sind mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen.

§ 13 - Material und Farben

- (1) Außenwände sind in Sichtmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton mit heller bündiger Verfugung auszuführen oder hell verputzt bzw. geschlämmt herzustellen. Verputzte oder geschlämnte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierung gemäß Abs. 2 zu streichen. Erd- und Obergeschosse sind materialeinheitlich herzustellen.
- (2) Fassadenanstriche sind in hellen, lichten Farbtönen auszuführen, die den mittleren bis hohen Hellbezugswerten, Helligkeitsstufen oder Helligkeitskennzeichnungen des Farbsystems (z. B. DIN 6164 Deutsches Institut für Normen, Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 4, Berlin) entsprechen.
- (3) Innerhalb einer Straßenfassade sind für den Fassadenanstrich nur Farben aus einem Farbtonbereich zu verwenden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden. Eine Ziegelschlämme in Rot (Ochsenblut) ist zulässig, wenn sie für das jeweilige Gebäude nachweisbar ist.
- (4) Fachwerkkonstruktionen sind nur zulässig, wenn sie für den Bestand nachweisbar sind. Fachwerk ist nur in Verbindung mit sichtbarem Verbländmauerwerk zulässig, sofern für den Bestand nichts anderes nachweisbar ist. Für Holzfachwerke sind Anstriche oder Holzschutzmittel in dunkelbraunen Farbtönen zu verwenden, sofern für den Bestand nichts anderes nachgewiesen wird.



§ 14 - Zusätzliche Bauteile

- (1) Balkone zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Das gleiche gilt für Loggien in der Straßenfassade, sofern sie nicht durch Stützen oder ähnliche Elemente in gleicher Form wie die Fensteröffnungen unterteilt werden.
- (2) Kragplatten über Schaufenstern sowie von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbare Rollädenkästen und Eingangsüberdachungen sind unzulässig.
- (3) Stürze oder Fenstersohlbänke aus Natursteinen sind zulässig. Sockel sind in Naturstein oder Sichtmauerwerk auszuführen; Zementputze oder Bitumenanstriche sind nur zulässig, wenn sie für den Bestand nachweisbar sind. Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein oder entsprechenden Klinkerrollschichten auszuführen.

IV. Schlußbestimmungen

§ 15 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Ortsgestaltungssatzungen der Stadt Preetz für den Innenstadtbereich vom 02. Januar 1984 und 10. September 1985 aufgehoben.

Preetz, den 21.06.2006

gez. Schneider (L.S.)

Bürgermeister

Stadtverwaltung
Bahnhofstr. 27
Stabsstelle Stadtplanung
Zimmer 12/13

einzusehen

2. Änderungssatzung vom 18.09.2013 (Inkrafttreten am Tag nach der Veröffentlichung am 10.10.2013) eingearbeitet.

BAUGESTALTUNGSSATZUNG



Kirch-
see

K. K. K.
Bürgermeister

ANLAGE ZUR
BAUGESTALTUNGSSATZUNG
DER STADT PREETZ
VOM 4. MÄRZ 1938
GELTUNGSBEREICH

BECK & MITTREICHEN
ARCHITECTEN
DAMPFSTR. 22
24109 KIEL

1:5000