

Ortsrecht

Neuaufstellung der Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Städtebauliche Ordnung

§ 3 Bauflucht

§ 4 Brandgänge

Dächer

§ 5 Dachformen, -material und -farbe

§ 6 Dachaufbauten

Fassaden

§ 7 Fassadenbreite und -höhe

§ 8 Fassadenmaterial und -farbe

§ 9 Fassadengliederung

§ 10 Fassadenabschluss

Wandöffnungen

§ 11 Fenster und Türen

§ 12 Schaufenster

Nebengebäude, Garagen und Carports

§ 13 Nebengebäude, Garagen und Carports

Technische Anlagen

§ 14 Solaranlagen sowie Kleinwindkraftanlagen

§ 15 Wärmepumpen sowie Lüftungs- und Klimageräte

Werbeanlagen

§ 16 Arten von Werbeanlagen

§ 17 Positionierung von Werbeanlagen

§ 18 Dimensionierung von Werbeanlagen

§ 19 Material und Farbe von Werbeanlagen

Außenraumgestaltung

§ 20 Einfriedungen

§ 21 Wege- und Zufahrtsflächen

Schlussbestimmungen

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

§ 23 Inkrafttreten

Anlagen

xx = Platzhalter bis Satzung finalisiert wird

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes der Stadt Preetz (Innenstadtbereich), welcher von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, 6 und 8 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am **xx.xx.2026** die Neuaufstellung der Ortsgestaltungssatzung für den Innenstadtbereich der Stadt Preetz erlassen:

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im anliegenden Übersichtsplan (s. Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Diese Satzung gilt demnach für folgende Grundstücke:
Am alten Amtsgericht, Am Schützenplatz 2, 2a und 4, An der Mühlenau 2, Bahnhofstraße, Cathrinplatz, Dr.-Peters-Gang, Ella-Brumm-Straße, Feldmannsplatz 1 bis 9, Friedhofsdam 2, 6, 8 und 10, Garnkorb, Gasstraße, Hufenweg 1, 1a, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22a und 22b, Kirchenstraße, Kirchplatz, Kronsburg, Kührener Straße 1 bis 41, Lange Brückstraße, Lebermannsgang, Löptiner Straße 1 bis 17, 19, 21, 27 und 29, Markt, Mühlenstraße 1 bis 3, 5, 9 bis 12a sowie 14, 15, 15a, 15b und 21, Platenstraße, Quergang, Raiffeisenstraße, Seestraße 1 bis 6, 8, 10, 12 und 14 sowie Wilhelminenstraße 14 bis 21 und 23.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereichs werden spezifische Festsetzungen für einzelne Teilgebiete getroffen. Die Abgrenzung der Teilgebiete ist dem Übersichtsplan (s. Anlage 2) zu entnehmen, der Bestandteil dieser Satzung ist, und ist wie folgt definiert:

Teilgebiet „Am Mühlenpark“: Dr.-Peters-Gang, Hufenweg 1, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22a und 22b, Platenstraße, Wilhelminenstraße 14 bis 21 und 23.

Teilgebiet „Markt und Kirchenstraße“: Am alten Amtsgericht, An der Mühlenau 2, Bahnhofstraße, Cathrinplatz, Ella-Brumm-Straße 5 und 5a, Feldmannsplatz 1 und 2, Garnkorb, Gasstraße 2 und 11, Hufenweg 1a, Kirchenstraße 1 bis 21, 23 bis 31, 33, 35 bis 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 64 und 66, Kirchplatz, Markt, Mühlenstraße 1 bis 3, 5, 9 bis 12a sowie 14, 15, 15a, 15b und 21, Raiffeisenstraße, Seestraße 1, 3 und 5.

Teilgebiet „Lange Brückstraße“: Lange Brückstraße.

Teilgebiet „Gasstraße“: Ella-Brumm-Straße 2, Feldmannsplatz 3 bis 5, Friedhofsdam 2, 6, 8 und 10, Gasstraße 1, 1a, 3 bis 8 und 10, 13 bis 35 und 37, Kronsburg 2, 4, 6, 8 bis 15 sowie 17, Lebermannsgang.

Teilgebiet „Südliche Altstadt“: Am Schützenplatz 2, 2a und 4, Feldmannsplatz 6 bis 9, Kirchenstraße 61, 63 und 65 bis 65 c, Kronsburg 1, 3, 5 und 7, Kührener Straße 1 bis 41, Löptiner Straße 1 bis 17, 19, 21, 27 und 29, Quergang, Seestraße 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten für alle Teilgebiete, sofern in den jeweiligen Festsetzungen nicht ausdrücklich auf bestimmte Teilgebiete verwiesen wird. Teilgebietsbezogene Festsetzungen finden sich in § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 6, § 7 Abs. 3, § 8 Abs. 2, § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 1, § 18 Abs. 6, § 19 Abs. 2 sowie § 20 Abs. 3.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für die Gebäude und Gebäudeteile sowie Werbeanlagen, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen und/oder von diesem aus einsehbar sind. Diese Satzung gilt ebenso für sämtliche Anlagen, die nach § 61 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) verfahrensfrei sind. Der öffentliche Verkehrsraum im Sinne dieser Satzung umfasst die öffentlich zugänglichen Straßen, Wege, Gänge, Plätze, Parkplätze sowie Grün- und Freiflächen.

In Fällen der § 4 Abs. 2, § 6 Abs. 5 und 7, § 7 Abs. 1, 2 und 3, § 9 Abs. 2 und 4, § 10 Abs. 1, 2, 3, 6 und 7, § 11 Abs. 8, § 14 Abs. 4 und 5, § 15 Abs. 1 und 2 sowie § 17 Abs. 1 beziehen sich die Festsetzungen nicht einheitlich auf alle Fassadenseiten, sondern nehmen auf Haupt- und/oder Nebenfassaden Bezug. Diese Differenzierung basiert auf der Stellung der Gebäudeteile und kann dem Belegenheitsplan (s. Anlage 3) entnommen werden, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

Sofern in den jeweiligen Festsetzungen nicht ausdrücklich auf Haupt- und/oder Nebenfassaden verwiesen wird, gelten die Festsetzungen für alle vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Elemente.

- (2) Geringfügige Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen sind zulässig, auch wenn hierdurch ein von den Festsetzungen dieser Satzung abweichender Zustand erhalten bleibt. Dabei dürfen keine neuen, der Satzung widersprechenden Gestaltungsmerkmale geschaffen werden, sondern lediglich bereits bestehende Gestaltungsmerkmale in ihrer jeweiligen Ausführung (Bestand) erhalten werden.
- Geringfügige Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten liegen dann vor, wenn je Gestaltungsmerkmal (z. B. Farbe oder Material der Fassadenfläche, Farbe oder Material der Dacheindeckung, Gestaltung der Fenster oder Türen) ein Anteil von nicht mehr als 30 % innerhalb eines rollierenden Zeitraums von fünf Jahren erneuert, repariert oder instandgesetzt wird. Der Anteil bezieht sich bei Fassadenflächen auf die Gesamtfläche der Haupt- und Nebenfassaden sowie bei Dacheindeckung auf die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Gesamtfläche des Gebäudes; bei Dachaufbauten, Fenstern, Türen und Sonnenschutzelementen (z. B. Markisen) auf die jeweils vorhandene Anzahl des entsprechenden Gestaltungselements (z. B. Anzahl Fenster). Nachweise zur Einhaltung der Geringfügigkeit sind auf Verlangen vorzulegen.
- (3) Für Sonderbauten (z. B. Feuerwehrgerätehäuser, Einrichtungen des Gemeinbedarfs) im Sinne des § 2 Abs. 4 LBO SH können Ausnahmen von den Festsetzungen dieser Satzung genehmigt werden, wenn dies aus betrieblich gebotenen Anforderungen als zwingend erforderlich begründet werden kann.
- (4) Ebenso können Abweichungen von dieser Satzung genehmigt werden, wenn sie nachweislich aus dem Originalzustand oder einem rekonstruierten Originalzustand eines vor 01.01.1945 errichteten Gebäudes und seiner Gestaltung resultieren bzw. der Wiederherstellung oder Rekonstruktion eines vor dem 01.01.1945 dokumentierten Gebäudezustands dienen. Abweichungen können auch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Festsetzungen der Satzung dem nachweislich ursprünglichen architektonischen Konzept eines Gebäudes gänzlich widersprechen und die ursprüngliche Architekturidee durch historische Unterlagen, Pläne, Fotografien oder sonstige geeignete Nachweise belegt werden kann.
- (5) Die Begründung zu den Festsetzungen dieser Satzung, ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Städtebauliche Ordnung

§ 3 Bauflucht

- (1) Bei der Schließung von Baulücken oder der städtebaulichen Neuordnung von Grundstücken innerhalb geschlossener straßenbegleitender Bebauung, ist die straßenseitige Bauflucht der unmittelbar angrenzenden Bebauung

aufzunehmen. Soweit für das Grundstück durch einen Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt ist, geht diese Festsetzung vor.

§ 4 Brandgänge

- (1) Die Grenzabstände nach § 6 Abs. 4 und 6 LBO Schleswig-Holstein dürfen unterschritten werden, insofern es dem Erhalt oder der Wiederherstellung eines Brandganges dient. Die zulässige Unterschreitung richtet sich dabei nach dem jeweiligen Bestand bzw. ehemaligen Brandgang, darf jedoch einen Abstand von 0,60 m zwischen den Gebäuden nicht unterschreiten.
- (2) Bestehende Brandgänge sind als wahrnehmbare Unterbrechung der geschlossenen Straßenfront zu erhalten. Neu-, und Anbauten müssen einschließlich ihres Daches im Bereich der Brandgänge um mindestens 1,00 m Tiefe hinter die Hauptfassade zurücktreten. Einfriedungen von Brandgängen müssen ebenfalls um mindestens 1,00 m hinter die Hauptfassade zurücktreten.

Dächer

§ 5 Dachformen, -material und -farbe

- (1) Als Dachformen sind ausschließlich Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Im Teilgebiet „Am Mühlenaupark“ sind ebenso Spitztonnendächer zulässig.
- (2) Die Dächer müssen eine Neigung von 30 bis 55 Grad aufweisen.
Mansarddächer dürfen eine Neigung von bis zu 70 Grad haben.
- (3) Je Traufseite ist maximal ein Zwerchhaus zulässig. Die Traufhöhe des Zwerchdaches darf maximal 2,00 m über der Traufhöhe des Hauptdaches liegen. Die Firsthöhe des Zwerchdaches darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen. Abweichungen bis zu 10 Grad sind zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf maximal 40 % der Gesamttrauflänge betragen.
- (4) Dachflächeneindeckungen sind einheitlich mit S-förmigen Ziegeln in den Farben Rot, Braun, Rotbraun oder Anthrazit in nichtglänzendem Material auszuführen. Soweit für den Bestand eines Gebäudes eine Schiefereindeckung historisch nachweisbar ist (z. B. durch Fotos), ist auch dies zulässig. Geneigte Nebendachflächen, insbesondere Dachgauben, sind mit derselben Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen.
- (5) Für Dachanschlüsse zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen sowie für Sonderbauteile, wie Erker, sind ebenso Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Schiefer zulässig.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Als Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Solaranlagen (s. § 14), Schornsteine, Lüftungsrohre, Schneefänge und Antennen zulässig. Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen, Dachloggien und Dachbalkone sind unzulässig.
- (2) Dachgauben dürfen in ihren äußeren Abmessungen 2,00 m Breite und 1,60 m Höhe (gemessen vom Gaubenfußpunkt bis Gaubenfirst bzw. bei Schleppgauben Gaubentraufe) nicht überschreiten und sind als Giebel-, Runddach-, Walm- oder Schleppgauben auszubilden. Schleppgauben müssen mindestens eine Neigung von 15 Grad aufweisen.
- (3) Dachgauben müssen von Zwerchgiebeln, zum Ortgang sowie zum Grat mindestens 1,00 m Abstand halten. Zum First sowie zur Traufe muss ein Abstand von mindestens drei Reihen Dachpfannen gehalten werden, wobei Dachpfannenreihen von Dachüberständen mitzurechnen sind. Bei Dacheindeckungen ohne Dachpfannen ist ein gleichwertiger Abstand einzuhalten, der mindestens dem Abstand von drei Dachpfannenreihen entspricht.
- (4) Dachgauben müssen in den Achsen der darunterliegenden Fassadenfenster liegen oder symmetrisch von der Mittelachse des Daches aus betrachtet angeordnet sein. Die Farbe der Dachgaubenfenster hat der Farbe der Fassadenfenster zu entsprechen. Die Verkleidung von Dachaufbauten ist in nichtglänzendem Material auszubilden und hat in der Farbgestaltung der bestehenden Dacheindeckung oder der Fassade des jeweiligen Gebäudes zu entsprechen.
- (5) Dachflächenfenster sind in den Achsen der darunterliegenden Fassadenfenster oder symmetrisch zwischen anderen Dachaufbauten anzuordnen. Sie müssen in Breite und Höhe gleich groß oder kleiner als die darunterliegenden Fassadenfenster sein. Der Abstand eines Dachflächenfensters zum Ortgang, zum Grat, zur Traufe und zum First muss mindestens 1,00 m betragen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung des Abstandes zur Traufe genehmigt werden, wenn andernfalls ein erforderlicher zweiter Rettungsweg nicht nachgewiesen werden kann. Dachflächenfenster dürfen maximal 30 % der jeweiligen geneigten Dachseite ausmachen und maximal 12,00 cm von der Dachhaut hervortreten. Dachflächenfenster über Hauptfassaden, welche zu Dachbalkonen ausgeklappt werden können, sind unzulässig.
- (6) Die Gesamtlänge von Zwerchhäusern, Dachgauben und ähnlichen im Bestand vorkommenden Dachelementen darf drei Viertel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind hierbei nicht mitzurechnen. In den Teilgebieten „Markt und Kirchenstraße“ sowie „Lange Brückstraße“ darf die Gesamtlänge maximal die halbe zugehörige Trauflänge einnehmen.
- (7) Antennen für Rundfunk, Fernsehen und andere Kommunikationstechniken sind unter der Dachhaut zu installieren. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Empfang sonst eingeschränkt wird, und die Platzierung bei traufständigen Gebäuden mindestens 2,00 m hinter dem First sowie bei giebelständigen Gebäuden mindestens 6,00 m von der Hauptfassade zurücktritt.

Fassaden

§ 7 Fassadenbreite und -höhe

- (1) Zur Wahrung der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur dürfen Hauptfassaden die in Absatz 3 festgesetzten Fassadenbreiten nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung ist die Fassade gemäß Abs. 2 vertikal zu unterteilen. Die entstehenden Fassadenabschnitte sind dabei jeweils als eigenständige Gebäudefassade deutlich voneinander ablesbar und dürfen die in Abs. 3 aufgeführten Maximalbreiten nicht überschreiten.

- (2) Die vertikale Unterteilung der Hauptfassade ist bei traufständigen Fassaden durch mindestens zwei der folgenden Merkmale auszubilden

- unterschiedliche Farbgebung
- unterschiedliche Materialwahl
- veränderte Proportion und Anordnung der Wandöffnungen

Bei giebelständigen Hauptfassaden ist sie durch mindestens eines der folgenden Merkmale auszubilden:

- unterschiedliche Farbgebung
- unterschiedliche Materialwahl

Bei giebelständigen Gebäuden ist zudem die Dachfläche entsprechend der Fassadengliederung zu unterteilen. Eine durchgehende Dachfläche über mehrere Fassadenabschnitte hinweg ist unzulässig. Die einzelnen Dachabschnitte sind in Form und Dachlinie als eigenständige giebelständige Baukörper auszubilden.

- (3) Die maximale Breite eines Fassadenabschnitts beträgt bei giebelständigen Hauptfassaden:

- Teilgebiet „Am Mühlenaupark“: 10,5 m
- Teilgebiet „Markt und Kirchenstraße“: 11,5 m
- Teilgebiet „Lange Brückstraße“: 9,5 m
- Teilgebiet „Gasstraße“: 9 m
- Teilgebiet „Südliche Altstadt“: 10 m.

Die maximale Breite eines Fassadenabschnitts beträgt bei traufständigen Hauptfassaden:

- Teilgebiet „Am Mühlenaupark“: 15 m
- Teilgebiet „Markt und Kirchenstraße“: 17 m
- Teilgebiet „Lange Brückstraße“: 12 m
- Teilgebiet „Gasstraße“: 16 m
- Teilgebiet „Südliche Altstadt“: 16 m.

Werden bei einem Neubau mehrere nebeneinanderliegende Parzellen überbaut und unterschreitet mindestens eine dieser Parzellen die festgesetzte maximale Fassadenbreite, ist abweichend von Satz 1 und 2 die Breite der breitesten überbauten Parzelle als maximale Breite eines Fassadenabschnitts maßgeblich. Dies gilt nicht, wenn hierdurch ein Fassadenabschnitt mit einer Breite von weniger als 6,0 m entstehen würde.

- (4) Die Traufhöhen der Hauptdächer sind den seitlich angrenzenden Gebäuden an der Straßenfront anzugleichen. Bei gleicher Geschossigkeit sind Höhenunterschiede von bis zu 1,00 m zulässig. Weisen die angrenzenden Gebäude eine andere Geschossigkeit auf, muss sich die Traufhöhe an den umliegenden Gebäuden mit entsprechender Geschossigkeit orientieren.

§ 8 Fassadenmaterial und -farbe

- (1) Außenwände sind in Sichtmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton mit heller bündiger Verfugung auszuführen oder hell verputzt bzw. geschlämmt herzustellen. Verputzte oder geschlämmte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche gemäß Abs. 2 zu streichen. Erd- und Obergeschosse sind materialeinheitlich herzustellen, ausgenommen hiervon sind Sockel (s. § 10 Abs. 6).
- (2) Fassadenanstriche sind geschossübergreifend einheitlich auszuführen. Zulässig sind ausschließlich die in Anlage 5 aufgeführten RAL-Farbtöne entsprechend der einzelnen Teilgebiete. Im Teilgebiet „Am Mühlенаupark“ sind weiße und hellgraue Farbtöne zulässig. In den Teilgebieten „Markt und Kirchenstraße“, „Lange Brückstraße“, „Gasstraße“ sowie „Südliche Altstadt“ sind weiße und hellgraue, gelbe und orangene sowie rote Farbtöne zulässig. Zusätzlich sind hellere Abstufungen, durch Mischung mit Weiß, der jeweils zulässigen RAL-Farben erlaubt.
- Wird eine bestehende Backsteinfassade mittels Wärmeverbundsystem in einem durch Backsteinfassaden dominierten Straßenzug gedämmt, so ist ein mit dem Bestand vergleichbarer Farbton aus den RAL-Farben „Backsteinfarben“ zulässig.
- (3) Bestehende Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Fachwerk ist nur in Verbindung mit sichtbarem Verblendmauerwerk 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.
- (4) Die Fassade eines Zwerchhauses ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt. Das Zwerchhaus muss die gleichen Materialien und Farben wie die Gesamtfassade aufweisen und ist, ausgehend von seiner Mittelachse, symmetrisch anzuordnen.

§ 9 Fassadengliederung

- (1) Gliederungs- und Zierelemente sind in ihrer Farbgebung der verputzten Fassade anzugleichen, indem sie farbgleich, in derselben Farbfamilie aufgehellt oder leicht abgedunkelt oder abweichend in Weiß ausgeführt werden. Bei Fassaden aus Sichtmauerwerk müssen Gliederungs- und Zierelemente in ihrer Materialität der jeweiligen Fassadenfläche entsprechen.
- (2) Bei Gebäuden in den Straßen Markt und Kirchenstraße im Teilgebiet „Markt und Kirchenstraße“ sowie dem gesamten Teilgebiet „Lange Brückstraße“ sind verputzte Hauptfassaden in ihrer horizontalen Gliederung deutlich erkennbar,

soweit vorhanden, in Erd-, Ober- und Dachgeschosszone zu unterteilen. Diese Gliederung ist durch rahmende Profileisten und/oder geschossteilende Gesimse auszubilden.

- (3) Profilierte Fassadengliederungen, z.B. Gesimse, Faschen, Lisenen oder vergleichbare hervortretende Gestaltungselemente, sind bei Gebäuden mit einer Entstehungszeit vor dem 01.01.1945 zu erhalten.
- (4) Hauptfassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Die Fenster- und Türöffnungen sind regelmäßig und symmetrisch anzuordnen. Bei giebelständigen Fassaden hat die Anordnung ausgehend von der Gebäudemitte zu erfolgen.

§ 10 Fassadenabschluss

- (1) Balkone sind an Hauptfassaden unzulässig.
- (2) Loggien sind nur in Obergeschossen von Nebenfassaden zulässig. Die Außenkanten der Loggia sind bündig mit den darunterliegenden Außenkanten der Fensteröffnungen auszubilden. Die Breite der Loggia darf maximal zwei Fensteröffnungen betragen. Geht sie über die Breite eines Fensters hinaus, so ist sie mit Mauerpfeilern zu unterteilen, welche in Breite und Gestaltung an den zwischen den Fensteröffnungen vorhandenen Wandflächen zu orientieren sind.
- (3) An Hauptfassaden sind Eingangsüberdachungen unzulässig.
- (4) Rollläden sind so auszuführen, dass die Rollladenkästen vollständig verdeckt und nicht sichtbar in die Fassade integriert werden. Führungsschienen müssen farblich dem jeweiligen Fensterrahmen entsprechen.
- (5) Stürze sind im Material der Fassade auszuführen. Fenstersohlbänke sind im Material der Fassade sowie in Naturstein oder nicht reflektierendem Metallblech, wenn dieses farblich der Fassaden- oder Fensterrahmenfarbe entspricht, zulässig.
- (6) Sockel sind in Naturstein, Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Zementputze sind farblich abzutönen oder zu überputzen. Verputzte Sockel sind gegenüber der übrigen Fassade farblich abzusetzen und entsprechend der Farbe von geschossgliedernden Fassadenelementen, der Dachfarbe oder in einem gegenüber der Hauptfassadenfarbe aufgehellten oder abgedunkelten Farbton derselben Farbfamilie auszuführen.
- (7) Treppenstufen vor Hauseingängen an Hauptfassaden sind in Naturstein oder Klinkerrollschichten auszuführen.

Wandöffnungen

§ 11 Fenster und Türen

- (1) Eine senkrechte Reihe von Wandöffnungen gilt als eine Achse. Bei eingeschossigen Gebäuden entspricht ein Fenster einer Achse.
- (2) Alle Fensterrahmen und -flügel eines Gebäudegeschosses sind in der gleichen Farbe auszuführen. Fensterrahmen und -flügel aus Metall sind mit

einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Türblätter sind in der Fassadenfarbe oder in der Farbe der Fensterrahmen auszuführen.

- (3) Als Fensterformen sind rechteckige Fenster sowie Rundbogenfenster zulässig. In ihrer Größe deutlich untergeordnete Fenster direkt unter dem Giebel, in Form von Ochsenaugen, dürfen auch andere Formen aufweisen.
- (4) Fenster übereinanderliegender Geschosse sind symmetrisch untereinander, in einer Flucht bzw. Achse, anzuordnen.
- (5) Fensteröffnungen, mit Ausnahme von Schaufenstern, müssen stehende Proportionen aufweisen, demnach höher als breit sein. Sturz- und Brüstungshöhen sind innerhalb einer Etage einheitlich auszubilden. Durchlaufende Fensterbänder sind unzulässig.
- (6) Mauerpfeilerbreiten zwischen den Fenstern müssen bei Mauerwerksbauten mindestens 0,50 m, bei Putzbauten mindestens 0,30 m betragen. Mauerpfeiler sind in Material und Farbe entsprechend der übrigen Fassade auszuführen.
- (7) Bei Fachwerkbauten sind die Mauerpfeiler abweichend von Absatz 6 entsprechend der Breite der Holzständer auszuführen. Die Fenster sind dabei ohne Veränderungen des konstruktiven Rasters anzuordnen.
- (8) Fenster von Hauptfassaden mit einer Fläche von mehr als 0,80 qm sind, mit Ausnahme von Schaufenstern, durch symmetrisch angeordnete Sprossen und/oder Pfosten zu gliedern. Ist eine Gliederung vorhanden, ist diese für alle Fassadenfenster des entsprechenden Geschosses einer Fassadenseite einheitlich auszuführen. Davon ausgenommen sind Ochsenaugen, Fenster im Souterrain und Kellerfenster.

§ 12 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

In den Teilgebieten „Am Mühlenaupark“, „Gasstraße“ und „Südliche Altstadt“ dürfen die Schaufenster nicht bodentief und maximale 2,00 m hoch sein. Der Mindestabstand zwischen dem unteren Ende des Schaufensters und dem Bodenanschluss der Fassade an die Geländeoberfläche muss mindestens 0,30 m betragen.

In den Teilgebieten „Markt und Kirchenstraße“ sowie „Lange Brückstraße“ sind bodentiefe Schaufenster mit einer Maximalhöhe von 2,50 m zulässig.

- (2) Wenn das Gebäude mindestens ein Obergeschoss aufweist, darf die maximale Breite der Schaufenster die Breite von zwei Fensterachsen des darüberliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Anordnung der Schaufenster ist an den Fensterachsen des darüberliegenden Geschosses auszurichten. Mindestens ein seitlicher Abschluss jedes Schaufensters ist in der Flucht eines seitlichen Abschlusses des darüberliegenden Fassadenfensters anzuordnen.

Befinden sich oberhalb eines Schaufensters keine Fensteröffnungen eines Obergeschosses, beträgt die maximale Breite des Schaufensters 1,80 m.

- (3) Schaufenster müssen der Teilung der Fassadenfenster entsprechen (s. § 11 Abs. 8). Weisen die Fassadenfenster keine Teilung auf und überschreitet das Schaufenster die Breite eines darüber liegenden Fensters, sind senkrechte Teilungen in Rhythmus der darüber liegenden Fenster und ihrer Mauerpfeiler anzuordnen.
- (4) Kragplatten über Schaufenstern sind unzulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports

§ 13 Nebengebäude, Garagen und Carports

- (1) Die Traufhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports darf die Höhe der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses beziehungsweise bei eingeschossigen Hauptgebäuden die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine höhere Traufhöhe genehmigt werden, wenn andernfalls eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m nicht erreicht werden kann.
- (2) Die Fassadengestaltung von Garagen und Nebengebäuden muss den Festsetzungen in § 8 dieser Satzung entsprechen.
- (3) Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in Form, Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Eine von der Dachneigung des Hauptgebäudes um bis zu 15 Grad abweichende Dachneigung ist zulässig. Abweichend von Satz 1 sind begrünte Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig. Auf begrünten Flach- und Pultdächern sind Solaranlagen zulässig. Auf diese Solaranlagen finden die Festsetzungen des § 14 Abs. 2, 3, 4 und 5 keine Anwendung.

Technische Anlagen

§ 14 Solaranlagen sowie Kleinwindkraftanlagen

- (1) Als Solaranlagen gelten solartechnische Anlagen zur Strom- und Wärmeengewinnung.
- (2) Solaranlagen sind parallel zur Dachhaut mit einer Aufbauhöhe von maximal 30 cm auszuführen.
- (3) Der Abstand von Solaranlagen und Traufe, First sowie Ortgang des Daches muss mindestens 0,40 m betragen. Zum Grat muss ein Abstand von mindestens 0,10 m gehalten werden.
- (4) Solartechnische Anlagen sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Auf Dachnebenflächen (z. B. Gauben- oder Zwerchdächern) sind sie nur zulässig, wenn diese einer Nebenfassade zugeordnet sind.
- (5) Unterscheidet sich die Farbe der Solaranlagen von der Farbe der jeweiligen Dacheindeckung und liegen sie auf Dachflächen über der Hauptfassade, sind die Module in einem zusammenhängenden rechteckigen Feld anzuordnen. Aussparungen für Dachflächenfenster sind zulässig.
- (6) Kleinwindkraftanlagen sind unzulässig.

§ 15 Wärmepumpen sowie Lüftungs- und Klimageräte

- (1) Die Aufstellung und Anbringung von Außeneinheiten technischer Anlagen wie Wärmepumpen sowie Lüftungs- und Klimageräten ist auf dem Grundstück ausschließlich seitlich von Nebenfassaden zulässig.
- (2) Die Anlagen sind so anzuordnen, dass sie mindestens 4 m hinter die Flucht der Hauptfassade zurückspringen.
- (3) Abweichungen von Absatz 1 und 2 können zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass aus technischen oder rechtlichen Gründen keine anderen geeigneten Standorte zur Verfügung stehen und die Anlagen farblich an die Fassade angepasst sowie in nicht glänzendem Material ausgeführt werden.

Werbeanlagen

§ 16 Arten von Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe, Produkte oder Berufe dienen. Werbeanlagen in Verbindung mit Fahrgastunterständen und Stadtinformationsanlagen werden von dieser Satzung nicht erfasst.
- (2) Zulässige Werbeanlagen sind Schilder, Beschriftungen, Beklebungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie Markisen und Fahnen.
- (3) Die Anbringung von Spannbändern und Werbeplanen für genehmigte oder anzeigepflichtige Veranstaltungen ist für einen Zeitraum von höchstens sechs Wochen zulässig.

§ 17 Positionierung von Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an Hauptfassaden zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ausleger an Nebenfassaden, über die die beworbene Nutzung erschlossen wird.
- (2) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und hier bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Bei nicht vorhandener Brüstung darf die Oberkante einer Werbeanlage nicht mehr als 5,00 m über der Geländeoberkante liegen.
- (3) Werbeanlagen an Gebäuden sind waagerecht zur Traufe anzubringen.
- (4) An giebelständigen Fassaden sind Werbeanlagen ausschließlich mittig an der Fassade oder mittig oberhalb einer Wandöffnung des Erdgeschosses zulässig.
- (5) Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie durch Größe, Form, Material und Positionierung die architektonische Gliederung der Fassade nicht überlagern.

§ 18 Dimensionierung von Werbeanlagen

- (1) Wandöffnungen dürfen nur bis zu einer Fläche von 25 % beklebt oder verdeckt werden. Bei mehrflügeligen Fenstern darf die Beklebung auf jeder einzelnen Fensterfläche maximal 25 % der jeweiligen Glasfläche betragen.

Eine Zusammenrechnung oder Verlagerung der zulässigen Fläche auf einzelne Flügel ist unzulässig.

- (2) Parallelwerbeanlagen sind parallel zur Fassadenfläche anzubringen. Der Abstand der Front der Parallelwerbeanlage zur Fassadenfläche darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
- (3) Die Höhe von Parallelwerbeanlagen darf höchstens die Hälfte der Höhe des Fassadenbereichs zwischen der Oberkante der Erdgeschossöffnung und der Unterkante der ersten Fensteröffnung des Obergeschosses betragen. Die Höhe der Parallelwerbeanlage darf höchstens 0,75 m betragen. Maßgebend für die Größe ist die rechtwinklig umfahrene äußere Begrenzung der Gesamtfläche. Bei eingeschossigen Gebäuden ist anstelle dieses Abstandes der Abstand zwischen der Oberkante der Erdgeschossöffnung und der Traufe maßgeblich.
- (4) Ausleger sind senkrecht zur Fassade anzuordnen und dürfen inklusive ihrer Befestigung höchstens 0,50 m vor die Baufucht ragen sowie eine Höhe von 0,75 m und Dicke von 0,15 m nicht überschreiten. Abweichend von Satz 1 sind Hinweiszeichen für Apotheken, welche eine Höhe von 1,25 m und Stärke von 0,30 m nicht überschreiten, zulässig. Je Betrieb ist maximal ein Ausleger zulässig. Beleuchtete Ausleger sind unzulässig.
- (5) Schaukästen dürfen eine Breite von 0,75 m, eine Höhe von 0,50 m sowie eine Tiefe von 0,15 m nicht überschreiten. Je Betrieb ist maximal ein Schaukasten zulässig. Abweichend von Satz 2 sind bei Gastronomiebetrieben bis zu zwei Schaukästen zum Aushang von Speise- und Getränkekarten zulässig.
- (6) Einfahrbare Markisen sind ausschließlich an Gebäuden mit Gewerbe- oder Gastronomienutzung in den Teilgebieten „Lange Brückstraße“ sowie „Markt und Kirchenstraße“ (dort beschränkt auf die Straßenzüge Markt und Kirchenstraße) zulässig.
- (7) Markisen sind in der Flucht der darunterliegenden Außenkanten der Wandöffnungen mit einem Überstandes von bis zu 0,25 m je Seite anzubringen. Sie dürfen maximal 2,00 m auskragen. Ihre lichte Durchgangshöhe muss mindestens 2,25 m betragen.
- (8) Schriftzüge auf Markisen sind nur einzeilig zulässig und dürfen eine Höhe von 0,25 m nicht überschreiten.
- (9) Je Betrieb ist eine Werbefahne in einer Steckhalterung zulässig. Die Fahne darf inklusive Befestigung eine Länge von 2,00 m und eine Breite von 0,60 m nicht überschreiten.
- (10) Standtransparente und Hinweistafeln dürfen eine Höhe von 1,50 m und eine Breite von 1,00 m nicht überschreiten.

§ 19 Material und Farbe von Werbeanlagen

- (1) Eine aus mehreren Elementen bestehende Werbeanlage muss in Farbe und Material einheitlich gestaltet werden.

- (2) Die Farbgestaltung einer Werbeanlage muss sich an der Gebäudefassade, den Wandöffnungen oder am Logo des Gewerbes orientieren. In den Teilgebieten „Lange Brückstraße“ und „Markt und Kirchenstraße“ dürfen für Werbeanlagen höchstens zwei Farben verwendet werden. Die Befestigung der Werbeanlage darf eine dritte Farbe aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Logos, welche mehrfarbig dargestellt werden dürfen.
- (3) Selbstleuchtende Werbeschriftzüge sind in höchstens zwei Farben und in Form von Einzelbuchstaben oder flächigen Werbeträgern mit leuchtenden Einzelbuchstaben zulässig. Die Einzelbuchstaben sind mit weißem oder gelblichem Licht blendfrei zu hinterleuchten. Die Beleuchtungsstärke hat sich der öffentlichen Beleuchtung unterzuordnen. Anlagen, z.B. in Form von Displays, mit wechselndem oder bewegtem sowie grellem Licht sind nicht zulässig.
- (4) Reflektierende Beschichtungen sowie fotorealistische Produkt- und Speiseabbildungen sind unzulässig.

Außenraumgestaltung

§ 20 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur aus Naturstein, Mauerwerk, Holz oder Metall sowie aus Kombinationen dieser Materialien zulässig. Betonmauern, Gabionen sowie Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe von Mauern in den Teilgebieten „Lange Brückstraße“ sowie „Markt und Kirchenstraße“ darf 0,80 m nicht überschreiten.
- (3) Mauern mit einer Höhe von über 0,40 m sind unverputzt auszuführen.
- (4) Zäune sind mindestens alle 3,00 m durch Pfeiler zu unterteilen und mit einem offenen Flächenanteil von mindestens 50 % auszuführen, sodass sie für Blicke durchlässig bleiben.

§ 21 Gestaltung einsehbarer Wege- und Zufahrtsflächen

- (1) Befestigte, vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Freiflächen für Brandgänge, Grundstückszufahrten und Hauszugänge sind als wassergebundene Wegedecke oder mit Pflaster auszubilden. Die Pflastersteine dürfen eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten. Ihre Farbgestaltung muss in natürlichen Steinfarben gehalten sein, demnach in Rot-, Grau- oder Brauntönen.

Schlussbestimmungen

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften aus § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 2, §

5 Abs. 1, 2, 3, 4 und 5, § 6 Abs. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7, § 7 Abs. 1, 2, 3 und 4, § 8 Abs. 1, 2, 3 und 4, § 9 Abs. 1, 2, 3 und 4, § 10 Abs. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7, § 11 Abs. 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8, § 12 Abs. 1, 2, 3 und 4, § 13 Abs. 1, 2 und 3, § 14 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6, § 15 Abs. 1, 2 und 3, § 16 Abs. 2 und 3, § 17 Abs. 1, 2, 3, 4 und 5, § 18 Abs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, § 19 Abs. 1, 2, 3 und 4, § 20 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 21 Abs. 1 dieser Satzung zuwiderhandelt.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

§ 23 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die 2. Änderungssatzung der Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz außer Kraft.

Preetz, ausgefertigt am

Stadt Preetz
Der Bürgermeister
gez. Tim Brockmann