

Anlage 4

Begründung 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

Präambel

Der historische Stadtkern von Preetz ist als Zeugnis der Siedlungs-, Wirtschafts- und Architekturgeschichte der Region von besonderer geschichtlicher, städtebaulicher und gestalterischer Bedeutung. Seine Entstehung und Entwicklung sind eng mit dem Kloster Preetz verbunden, dessen Anfänge bis in das frühe 13. Jahrhundert zurückreichen. Mit der Neugründung des Klosters im Jahr 1226 und der Übertragung des Flekens Preetz an das Kloster wurde der Grundstein für eine über Jahrhunderte andauernde klösterliche Prägung von Siedlungsstruktur, Verwaltung und wirtschaftlichem Leben gelegt.

Begünstigt durch die Lage am historisch bedeutenden Schwentineübergang entwickelte sich Preetz (slawisch „am Fluss“) früh zu einem zentralen Ort für Handel, Handwerk und Versorgung der umliegenden Klosterdörfer. Unter der klösterlichen Obrigkeit entstand ein vielfältiger Handwerkerstand, dessen Werkstätten, Wohn- und Arbeitsstätten das Ortsbild nachhaltig prägten. Diese enge Verbindung von Wohnen, Arbeiten und handwerklicher Produktion spiegelt sich bis heute in der kleinteiligen Parzellenstruktur, der engen Bebauung und der Ausprägung der Gebäude wider.

Der historische Stadtgrundriss ist in seinen wesentlichen Strukturen bis heute ablesbar. Straßenverläufe, Plätze und Grundstückszuschnitte haben sich seit dem 17. Jahrhundert weitgehend erhalten. Prägend sind schmale, langgestreckte Grundstücke, giebel- und traufständige Gebäude, überwiegend ein- bis zweigeschossige Baukörper sowie eine in die Tiefe der Grundstücke entwickelte Bebauung mit Hof- und Nebenstrukturen.

Städtebauliche Schwerpunkte bilden der Marktplatz als historisch-wirtschaftliches Zentrum, die Kirchenstraße als verbindendes Element zwischen Markt und Stadtkirche sowie die Lange Brückstraße als traditioneller Übergang über die Schwentine. Die Stadtkirche prägt als weithin sichtbarer Baukörper mit ihren markanten Dächern das Stadtbild und bildet bis heute einen wichtigen Orientierungspunkt im Stadtraum.

Trotz baulicher Veränderungen und Erweiterungen seit dem 19. und insbesondere dem 20. Jahrhundert hat sich der historische Kern von Preetz seinen eigenständigen Charakter bewahrt. Er stellt ein historisch gewachsenes Stadtensemble dar, dessen Qualität sich aus dem Zusammenwirken von Bauformen, Dachlandschaften, Fassaden, Straßenräumen und Freiflächen ergibt.

Ziel der vorliegenden Ortsgestaltungssatzung ist es, diese städtebauliche Eigenart zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Die Satzung soll sicherstellen, dass sich bauliche Veränderungen, Neubauten und Modernisierungen in Maßstab, Form, Material und Erscheinungsbild in die vorhandenen Strukturen einfügen. Gleichzeitig sollen notwendige Anpassungen an heutige Nutzungsanforderungen, bau- und energietechnische Entwicklungen sowie zeitgemäße Werbeanlagen in einer verhältnismäßigen Ausprägung ermöglicht werden, ohne die stadtbildprägenden Merkmale des historischen Stadtkerns negativ zu beeinträchtigen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Zu Absatz (1)

Der örtliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung basiert auf der Gestaltungssatzung von 2013 und wurde im Zuge der Neuaufstellung anhand der Ortsbildanalyse und der historisch prägenden Strukturen des Stadtkerns überprüft. Die Abgrenzung orientiert sich an zusammenhängenden städtebaulichen und architektonischen Strukturen und umfasst überwiegend die Altstadt von Preetz sowie angrenzende Bereiche, die das Ortsbild in besonderer Weise prägen. Der historische Stadtkern von Preetz umfasst die Bereiche, in denen die historische Siedlungs- und Parzellenstruktur sowie die für das Stadtbild prägenden Gebäude, Straßenräume und Freiflächen in besonderem Maße erhalten geblieben sind. Die Abgrenzung orientiert sich an den historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und erfasst diejenigen Bereiche, die aufgrund ihrer städtebaulichen, gestalterischen und geschichtlichen Bedeutung ein einheitliches Schutz- und Gestaltungsbedürfnis aufweisen. Kennzeichnend für den Stadtkern sind das Zusammenspiel aus kleinteiligen Straßenräumen, historischer Bebauung und der landschaftlichen Lage zwischen Kirchsee und Klosterumfeld. Der Geltungsbereich endet nördlich an der Postau und beinhaltet die dort arrondierende Bebauung um den Garnkorb. Im Osten bildet der Kirchsee eine klare räumliche Grenze. Im Süden wird der Bereich durch die Lindenstraße abgeschlossen, während im Westen die Bahngleise eine städtebaulich wirksame Zäsur darstellen. In den örtlichen Geltungsbereich werden damit jene Bereiche aufgenommen, in denen die gewachsene Stadtstruktur, die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie die prägenden Straßen- und Freiraumbezüge für das Erscheinungsbild der Altstadt von besonderer Bedeutung sind.

Die Definition des Geltungsbereichs durch konkrete Straßen und Hausnummern schafft eine eindeutige Zuordnung und gewährleistet Transparenz bei der Anwendung der Satzung. Der zugehörige Übersichtsplan ergänzt die textliche Beschreibung und ermöglicht eine klare räumliche Orientierung.

Zu Absatz (2)

Die Bildung von Teilgebieten innerhalb des örtlichen Geltungsbereichs dient der differenzierten Anwendung der Gestaltungssatzung auf räumlich und strukturell unterschiedliche Bereiche. Zwar ist der Stadtkern insgesamt durch eine gemeinsame historische Grundstruktur geprägt, jedoch weisen die einzelnen Teilräume trotz zahlreicher Überschneidungen und teils homogener Merkmale unterschiedliche Ausprägungen in Bebauungsdichte, Fassadenstruktur, prägenden Gebäudestellungen sowie in der Ausbildung von Vorgarten- und Übergangszonen auf. Vor diesem Hintergrund werden die Teilgebiete „Am Mühlenaupark“, „Markt und Kirchenstraße“, „Lange Brückstraße“, „Gasstraße“ und „Südliche Altstadt“ abgegrenzt.

Das Teilgebiet „Am Mühlenaupark“ ist durch eine überwiegend offene, wohngeprägte Bebauung mit geringer Verdichtung und ausgeprägten Vorgartenzonen gekennzeichnet. Demgegenüber bildet das Teilgebiet „Markt und Kirchenstraße“ den historisch und funktional verdichteten Kernbereich mit geschlossener Fassadenstruktur, geringer Zurücksetzung der Gebäude und hoher stadträumlicher Präsenz. Die „Lange Brückstraße“ weist als linearer Straßenzug eine eigene stadträumliche Wirkung auf, bei der die Abfolge kleinteiliger Gebäude und die enge Führung des Straßenraums prägend sind. Das Teilgebiet „Gasstraße“ nimmt eine vermittelnde Stellung mit der Bahnhofstraße zwischen Markt und Bahnhof ein und zeigt sowohl Merkmale dichter Bebauung als auch teilweise hofartig aufgelockerte Strukturen. Zugleich ist das Teilgebiet durch eine Nutzungsmischung und bauliche Entwicklung des 19. Jahrhunderts im Zusammenhang mit der Entstehung der Bahnanlagen geprägt. Die „Südliche Altstadt“ unterscheidet sich durch ihre kleinteilige Parzellierung, eine überwiegend wohngeprägte Nutzung sowie durch stärker ausgebildete Vorgarten- und Freiraumzonen.

Teilgebietsbezogene Festsetzungen werden in § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 6, § 7 Abs. 3, § 8 Abs. 2, § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 1, § 18 Abs. 7, § 19 Abs. 2 sowie § 20 Abs. 3 vorgenommen.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Zu Absatz (1)

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bestimmt, welche baulichen Anlagen und Anlagenteile von den gestalterischen Festsetzungen erfasst werden. Gegenstand der Satzung sind insbesondere Gebäude und Gebäudeteile, Bodenbeläge sowie Einfriedungen.

Die Regelungen beschränken sich auf diejenigen Gebäude und Gebäudeteile, die am öffentlichen Verkehrsraum liegen und/oder von diesem aus einsehbar sind. Dies ist städtebaulich sachgerecht, da die zum öffentlichen Raum orientierten und wahrnehmbaren Bereiche das Orts- und Straßenbild maßgeblich prägen. Nicht einsehbare Elemente fallen daher nicht unter die Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Durch die Beschränkung auf vom öffentlichen Verkehrsraum wahrnehmbare Bereiche wird sichergestellt, dass Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit auf das zur Erreichung des Satzungszwecks erforderliche Maß beschränkt bleiben.

Zur eindeutigen Zuordnung und rechtssicheren Anwendung wird die Einsehbarkeit der maßgeblichen Fassadenflächen im Belegeneitsplan (Anlage 3) verbindlich festgelegt. Dabei werden diese in Haupt- und Nebenfassaden sowie regelungsausgenommene Fassadenabschnitte unterteilt.

Hauptfassaden sind jene Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum unmittelbar zugewandt sind, das Erscheinungsbild des Gebäudes im öffentlichen Straßenraum

maßgeblich prägen und regelmäßig die primäre Ansichtsseite des Gebäudes darstellen, beispielsweise regelmäßig bei giebelständigen Gebäuden die Giebelfassade. Besonders in den engen, historisch gewachsenen Straßenräumen, etwa am Markt, in der Bahnhofstraße oder in der Langen Brückstraße, sind Hauptfassaden historisch stärker gegliedert und weisen regelmäßig eine höhere gestalterische Qualität bzw. einen höheren Gestaltungsgrad auf.

Dies ist Ausdruck ihrer städtebaulichen und repräsentativen Funktion zum öffentlichen Raum hin und spiegelt die historische Praxis wider, die dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten besonders repräsentativ auszugestalten. Daher sind Hauptfassaden mit einer erhöhten Sensibilität zu betrachten und unterliegen strengeren gestalterischen Anforderungen.

Nebenfassaden sind jene Fassadenseiten, welche zwar vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, jedoch aufgrund ihrer seitlichen Stellung zum öffentlichen Raum nicht die primäre Ansichtsseite des Gebäudes bilden. So beispielsweise Trauffassaden von giebelständigen Gebäuden. Abhängig von den seitlichen Abständen der Bebauung, kann ihre Wirkung auf das Orts- und Straßenbild unterschiedlich ausgeprägt sein. Aufgrund ihres weniger starken Einflusses als Hauptfassaden, unterliegen sie teils weniger restriktiven Festsetzungen.

Zu Absatz (2)

Der Bestandsschutz ermöglicht die Durchführung von Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Daher sind erhaltende bzw. bestandspflegerische Maßnahmen zulässig, auch wenn diese Gestaltungsmerkmale betreffen, die den Festsetzungen der Gestaltungssatzung widersprechen. Dies gilt, solange sie den Rahmen geringfügiger Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht überschreiten und keine neuen Gestaltungsmerkmale schaffen.

Ein Gestaltungsmerkmal im Sinne dieser Satzung ist ein gestalterisch eigenständig wahrnehmbares Element eines Gebäudes oder Gebäudeteils, das hinsichtlich Form, Material, Farbe, Dimensionierung oder Anordnung das Erscheinungsbild des Gebäudes prägt. Hierzu zählen insbesondere Fassadenmaterialien und -farben, Dacheindeckungen und -farbe, Dachaufbauten, Fenster, Türen, Schaufenster, Rollläden, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie sonstige durch diese Satzung geregelte Gestaltungselemente.

Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass bestehende Gebäude und Gebäudeteile regelmäßig unterhalten, repariert und instandgesetzt werden müssen, ohne dass hierbei jedes Detail an die aktuellen gestalterischen Festsetzungen angepasst werden kann oder muss. Eine vollständige Verpflichtung zur gestalterischen Anpassung bereits vorhandener Ausführungen würde insbesondere bei kleineren Maßnahmen zu unverhältnismäßigen Eingriffen und wirtschaftlichen Belastungen führen.

Zugleich wird durch die Begrenzung auf geringfügige Maßnahmen sichergestellt, dass sich bestehende, von der Satzung abweichende Gestaltungsmerkmale nicht schrittweise ausweiten oder verfestigen. Die Festlegung eines Schwellenwertes von 30 % ermöglicht notwendige Erhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen am Bestand, ohne eine unmittelbare Anpassung an die Anforderungen der Gestaltungssatzung zu erfordern. Maßnahmen, die diesen Umfang überschreiten, gehen regelmäßig über eine reine Instandsetzung hinaus und können die Gestalt einer Fassade wesentlich verändern. Sie unterliegen daher den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Durch den rollierenden Zeitraum von fünf Jahren wird zudem verhindert, dass mehrere geringfügige Maßnahmen innerhalb kürzerer Zeit durchgeführt und der Grundsatz dieser Regelung ausgenutzt bzw. verfehlt wird. Damit wird ein Ausgleich zwischen dem Schutz des Ortsbildes und der praktikablen wirtschaftlich zumutbaren Erhaltung des Gebäudebestandes erreicht, während die grundsätzlichen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung gewahrt bleiben.

Zu Absatz (3)

Die Regelung, für Sonderbauten im Sinne der Landesbauordnung Schleswig-Holstein im begründeten Einzelfall von den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung zu lassen zu können, dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit sowie der Gewährleistung von Sicherheit und ordnungsgemäßigem Betrieb solcher Anlagen. Sonderbauten weisen aufgrund ihrer besonderen Nutzungsart und der damit verbundenen technischen, organisatorischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen regelmäßig bauliche Besonderheiten auf, die von den Gestaltungsvorgaben abweichen können.

Zu Absatz (4)

Historische Gebäude, beispielsweise aus der schleswig-holsteinischen Backsteinrenaissance, des holländischen Barocks und der Gründerzeit sowie Gebäude aus der Blütezeit von Fischerei und Seefahrt im Ostseeraum des 16. und 17. Jahrhunderts, können aufgrund ihrer geschichtlichen, städtebaulichen oder gestalterischen Bedeutung in ihrer ursprünglichen Ausprägung besonders schützenswert sein. Auch dann, wenn diese den Gestaltungsfestsetzungen der Satzung ganz oder teilweise widersprechen. Um die besonderen Gestaltungsmerkmale dieser Gebäude zu bewahren, können ihre prägenden architektonischen Details erhalten oder rekonstruiert werden, auch wenn diese in einzelnen Merkmalen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung abweichen.

Um Klarheit darüber zu schaffen, auf welchen Zeitraum sich eine historisch begründete Ausnahme bezieht, gilt der 01.01.1945 als Stichtag. Dieses Datum wurde gewählt, da das Ende des Zweiten Weltkriegs, welches in diesem Jahr erfolgte, einen bedeutenden geschichtlichen Wendepunkt markiert. Mit den Nachkriegsjahren gingen Veränderungen im Architekturverständnis, in den Bautypologien sowie in der städtebaulichen Entwicklung einher, sodass sich historische Bauformen und Gestaltungsmerkmale der Vorkriegszeit regelmäßig von späteren Bauformen unterscheiden.

Städtebauliche Ordnung

§ 3 Bauflucht

Zu Absatz (1)

Das Erscheinungsbild der Straßen und Plätze wird maßgeblich durch die Lage der Baufluchten, die typischen Gebäudebreiten sowie die Ausbildung von Brandgängen bestimmt. Diese Elemente prägen die Raumkante, die Proportionen des Straßenraums und die Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstrukturen.

In Bereichen mit geschlossener straßenbegleitender Bebauung entsteht hierdurch eine zusammenhängende Straßenfront, die für die räumliche Wirkung und Wahrnehmbarkeit des historischen Stadtkerns von besonderer Bedeutung ist.

Bei der Schließung von Baulücken oder der städtebaulichen Neuordnung von Grundstücken ist daher die straßenseitige Bauflucht der angrenzenden Bebauung aufzunehmen. Dadurch wird gewährleistet, dass neue Baukörper die bestehende Straßenraumkante fortführen und sich in die gewachsene Bebauungsstruktur einfügen. Die Einhaltung der Bauflucht trägt wesentlich dazu bei, die stadträumliche Geschlossenheit des Straßenraums und die Ablesbarkeit der historischen Stadtstruktur zu erhalten.

Sofern in einem Bebauungsplan eine Baulinie nach § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt ist, hat sich die Bebauung nach dieser zu richten.

§ 4 Brandgänge

Zu Absatz (1)

Brandgänge sind ein historisch gewachsenes und ortsbildprägendes Element im Geltungsbereich der Satzung. Als schmale Zwischenräume zwischen den Gebäuden gliedern sie die überwiegend geschlossene Bebauung, machen die kleinteilige Parzellenstruktur ablesbar und prägen durch ihre „Einschnitte“ die Wirkung des Straßenraums. Die Festsetzung, dass die Grenzabstände nach § 6 Abs. 4 und 6 LBO Schleswig-Holstein zum Erhalt oder zur Wiederherstellung von Brandgängen unterschritten werden dürfen, trägt dieser historischen Struktur Rechnung. Würden die heutigen Grenzabstände im Bestand uneingeschränkt angewendet, bestünde die Gefahr, dass Brandgänge bei Neu-, Um- oder Anbauten baulich geschlossen oder in ihrer Wirkung erheblich beeinträchtigt werden. Die zulässige Unterschreitung wird daher auf den jeweils vorhandenen bzw. nachweisbaren Bestand begrenzt und durch einen Mindestabstand von 0,60 m abgesichert. Nachweise hierfür können beispielsweise durch Fotos oder Katasterpläne erbracht werden. Der Mindestabstand orientiert sich an den im historischen Gebäudebestand typischerweise anzutreffenden Brandgangbreiten und gewährleistet zugleich, dass Brandgänge als eigenständige stadträumliche Elemente weiterhin wahrnehmbar bleiben. Als Nachweis können insbesondere historische Katasterunterlagen, Liegenschaftskarten, Bauakten, historische Fotografien oder vergleichbare geeignete Unterlagen herangezogen werden. So werden die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur sowie die Wahrnehmbarkeit der Brandgänge als

charakteristische Zwischenräume gesichert. Die Anforderungen des Brandschutzes und sonstige bauordnungsrechtliche Anforderungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren gesondert zu berücksichtigen.

Zu Absatz (2)

Brandgänge stellen im historischen Stadtkern wahrnehmbare Unterbrechungen der geschlossenen Straßenfront dar und tragen zur Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellen- und Bebauungsstruktur bei. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit ist es möglich, Brandgänge durch Neu- und Anbauten und/oder Einfriedungen optisch zu schließen. Um dennoch die städtebauliche Eigenart in angemessener Weise zu schützen, müssen Neu- und Anbauten sowie Einfriedungen so gestaltet werden, dass die Wirkung des Brandgangs, als Einschnitt zwischen den Gebäuden und als charakteristischer Zwischenraum, optisch ablesbar bleibt. Um dies zu gewährleisten, müssen Neu- und Anbauten sowie Einfriedungen die Einschnitte in Form von mindestens 1,00 m tiefen Rücksprüngen gegenüber der straßenseitigen Hauptfassade aufgreifen. Dieser Mindestabstand sichert die Wahrnehmbarkeit des Brandgangs durch einen ausreichend wahrnehmbaren Zwischenraum als charakteristisches Gliederungselement der Straßenfassade auch bei einer Zusammenlegung benachbarter Parzellen.

Dächer

§ 5 Dachformen, -material und -farbe

Zu Absatz (1)

Die dominierenden schrägen Dachformen im historischen Stadtkern prägen das Ortsbild in besonderer Weise, da geneigte Dächer als dominantes Gestaltungselement die Silhouette des Stadtkerns, die Raumwirkung der Straßenräume und die Proportionen der Gebäude maßgeblich prägen. Der Bestand zeigt, dass der Stadtkern von Preetz traditionell durch Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie vereinzelt Mansarddächer geprägt ist und damit eine Dachlandschaft aus klaren, handwerklich geprägten Grundformen aufweist.

Um diese historisch begründete Dachlandschaft zu bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen durch ortsuntypische Dachformen (z.B. Flach- oder Pultdächer) zu vermeiden, ist eine Eingrenzung auf die im Stadtbild nachweisbaren Dachtypen erforderlich. Im Teilgebiet „Am Mühlенаupark“ wird ergänzend das Spitztonnendach zugelassen, da dies dort, gesichert durch den bestehenden Bebauungsplan, bereits vorzufinden ist.

Zu Absatz (2)

Die Wirkung der Preetzer Altstadt beruht wesentlich auf einer klaren Dachsilhouette mit ausgeprägten Neigungen, die sich aus der historischen Bauweise geneigter Dä-

cher ergibt. Das Straßenbild ist durch die Rhythmisierung aus trauf- und giebelständigen Gebäuden gekennzeichnet, deren Wirkung gerade durch die Abfolge geneigter Dächer entsteht. Flach geneigte Dachformen oder Flachdächer entsprechen nicht dem überlieferten Gestaltungsbild des Stadtkerns und würden die Abfolge geneigter Dachflächen sichtbar unterbrechen; dadurch ginge ein zentraler Bestandteil der historischen Stadtgestalt verloren. Die Festlegung eines Neigungsrahmens stellt daher sicher, dass Neubauten und Dachumbauten die ortstypischen Proportionen und die Dachlandschaft fortführen und sich in die bestehende Silhouette einfügen. Der Mindestwert von 30 Grad berücksichtigt zugleich die im Satzungsgebiet vorhandenen neueren Gebäude sowie die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne, ohne den Charakter der historisch geprägten Dachlandschaft grundsätzlich zu verändern. Die im historischen Gebäudebestand vorherrschenden Dachformen weisen regelmäßig größere Dachneigungen auf.

Für Mansarddächer wird aufgrund ihrer konstruktiv bedingten steileren Ausbildung ein größerer Neigungsbereich von 70 Grad zugelassen, ohne den Charakter der Dachlandschaft zu verändern.

Zu Absatz (3)

Zwerchhäuser entwickelten sich historisch aus dem Bedürfnis, den Raum unter steilen Dächern in dicht bebauten Stadtkernen besser zu nutzen und zu belichten, und wurden später auch als gestalterisches Mittel zur Gliederung von Fassaden eingesetzt. Als aufgesetzte Dachaufbauten führen sie die Fassade in die Dachzone fort und beeinflussen dadurch Proportion, Maßstab und die Wahrnehmung der Gebäudehöhe. Da Zwerchhäuser die Dachlandschaft und die Fassadengliederung wesentlich prägen, werden ihre Anzahl, Größe und Ausbildung begrenzt. Die Beschränkung auf einen ein Zwerchhaus je Traufseite verhindert eine übermäßige Gliederung der Dachfläche und trägt zur Wahrung der für den Stadtkern charakteristischen Dachlandschaft bei. Es ist zu berücksichtigen, dass sich Geschosshöhen und konstruktive Anforderungen im Laufe der Zeit gewandelt haben und Neubauten eine gewisse Flexibilität benötigen.

Zwerchhäuser beeinflussen aufgrund ihrer baulichen Ausprägung sowohl die Fassadengliederung als auch die Wahrnehmung von Gebäudehöhe und Dachlandschaft. Eine übermäßige Höhenentwicklung würde die für die Altstadt typische ruhige Dachsilhouette beeinträchtigen und die gestalterische Hierarchie zwischen Hauptdach und Dachaufbau auflösen. Die Begrenzung der Höhenentwicklung dient daher dem Ziel, Zwerchhäuser als untergeordnete Bestandteile des Hauptbaukörpers zu erhalten und die Dominanz des Hauptdaches als prägendes Element der Dachlandschaft zu sichern.

Zu Absatz (4)

Die Dachdeckung ist ein wesentliches ortsbildprägendes Element, da sie die Dachlandschaft und damit die Wahrnehmung des Stadtkerns in Straßen- und Fernwirkung maßgeblich bestimmt. Für die örtliche Bauweise sind historisch Ziegeldeckungen charakteristisch, die – auch im Zusammenhang mit frühen Regelungen zur Brandvermeidung und der Ablösung weich gedeckter Dächer – das Stadtbild bis heute prägen. Die

S-förmige Ziegelform (S-Pfanne) ist dabei als in Norddeutschland verbreitete, ortstypische Deckungsart prägend und sichert ein ruhiges und einheitliches Dachbild.

Die Festsetzung einer einheitlichen Eindeckung geneigter Haupt- und Nebendachflächen mit S-förmigen Ziegeln in den Farbtönen Rot, Braun, Rotbraun oder Anthrazit dient der Wahrung einer einheitlich und historisch nachvollziehbaren Dachlandschaft. Rot- und Rotbrauntöne entsprechen dem tradierten Materialkanon. Nicht glänzende Oberflächen entsprechen dem überlieferten Erscheinungsbild der Dachdeckung und unterstützen eine ruhige Gesamtwirkung. Glänzende Dacheindeckungen würden durch Lichtreflexionen eine untypische Fernwirkung entfalten. Die Zulässigkeit anthrazitfarbener Deckungen berücksichtigt zugleich, dass dieser Farbton im Satzungsgebiet bereits verbreitet vorkommt und das Erscheinungsbild des Stadtkerns mitprägt.

Die Zulässigkeit von Schiefer bei nachweisbarem Bestand, z.B. durch historisch überlieferte Fotodokumentationen, dient dem Erhalt historischer Materialitäten einzelner Gebäude.

Zu Absatz (5)

Für Dachanschlüsse zwischen unterschiedlichen Firstrichtungen und Dachformen sowie für konstruktiv hervortretende Sonderbauteile wie Erker sind häufig kleinteilige und technisch anspruchsvolle Dachausbildungen erforderlich. Zink, Kupfer und Schiefer haben sich hierfür historisch bewährt, da sie eine handwerklich präzise Ausbildung von Anschlüssen, Kehlen und Übergängen ermöglichen. Aufgrund ihres untergeordneten Flächenanteils treten diese Materialien gegenüber den prägenden Hauptdachflächen gestalterisch zurück und beeinträchtigen die geschlossene Wirkung der Dachlandschaft nicht. Sie stellen daher eine Ortsbildverträgliche Ergänzung zu den zulässigen Dacheindeckungen dar.

§ 6 Dachaufbauten

Zu Absatz (1)

Dachaufbauten beeinflussen das Ortsbild, da sie unmittelbar in die historisch geprägte Dachlandschaft eingreifen und im Straßenraum stark wahrnehmbar sind. Die Festsetzung beschränkt sich daher auf solche Dachaufbauten, die entweder bau- bzw. gebäudetechnisch erforderlich sind oder sich als ortsübliche Elemente in die Dachflächen integrieren lassen. Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen, Dachloggien oder Dachbalkonen sind demgegenüber nicht Bestandteil des historisch überlieferten Dachbildes und erzeugen durch das Herausnehmen von Dachflächen eine fragmentierende Wirkung, die die ruhige Dachsilhouette und die Abfolge geneigter Dachflächen stört. Ihre Unzulässigkeit dient damit dem Schutz des charakteristischen Dachbildes und verhindert eine gestalterische Überformung durch moderne Dachformen, die in der historischen Innenstadt besonders auffällig wirken.

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Lüftungsrohre, Schneefangeinrichtungen oder Antennen können das Erscheinungsbild von Gebäuden und des Straßenraums beeinträchtigen, sind jedoch für die Nutzung und den Betrieb von Gebäuden erforderlich. Ihre Zulässigkeit stellt sicher, dass notwendige technische Anforderungen erfüllt werden können, ohne die Zielsetzungen der Gestaltungssatzung insgesamt in Frage zu stellen. Gleiches gilt für Schornsteine, Dachflächenfenster und Solaranlagen, deren Zulässigkeit den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung, Energieversorgung und technische Gebäudeausstattung Rechnung trägt.

Zu Absatz (2)

Dachgauben stellen einen Eingriff in die Dachfläche dar und wirken im historischen Stadtkern als deutlich wahrnehmbare Baukörper. Um die Dachlandschaft nicht durch überdimensionierte oder ortsuntypisch ausgeprägte Gauben zu überformen, ist eine Begrenzung der zulässigen Formen und Abmessungen erforderlich. Die zulässigen Gaubenformen orientieren sich an traditionellen Dachaufbauten, die in ihrer Geometrie und Dachform mit dem historischen Dachbild vereinbar sind und sich zurückhaltend in die geneigten Dachflächen einfügen. Die festgelegten Höchstmaße von 2,00 m Breite und 1,60 m Höhe orientieren sich an den im Bestand vorzufindenden Dachgauben und gewährleisten, dass Dachgauben als untergeordnete Einzelelemente wahrgenommen werden. Dadurch bleibt die Dachfläche gegenüber den Aufbauten optisch dominant. Durch die Mindestneigung bei Schleppgauben wird zudem verhindert, dass flach wirkenden, quasi „pultartigen“ Dachaufbauten entstehen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft in Richtung modernerer Flachdachformen verändern würden.

Zu Absatz (3)

Dachgauben dürfen nicht bis an Ortgang, Grat, First oder Traufe heranrücken, da sie sonst den Eindruck einer durchgehenden, erhöhten „zweiten Dachkante“ erzeugen und das Hauptdach als prägendes Element optisch verdrängen. Außerdem sollen sie sich klar von Zwerchhäusern absetzen und als eigenständiges, untergeordnetes Dachelement wahrgenommen werden. Der festgelegte Mindestabstand von 1,00 stellt sicher, dass die Dachfläche weiterhin als zusammenhängendes Gestaltungselement erkennbar bleibt und Dachgauben gegenüber dem Hauptdach optisch untergeordnet bleiben. Zugleich wird eine ausreichende Ablesbarkeit der unterschiedlichen Dachaufbauten gewährleistet.

Zu Absatz (4)

Die historische Altstadtbebauung ist durch klar gegliederte Fassadenachsen und eine regelmäßige Ordnung von Öffnungen geprägt, die auch in der Dachzone fortwirkt. Dachgauben wirken deshalb nur dann stadtbildverträglich, wenn sie in Bezug zur darunterliegenden Fassadenstruktur angeordnet werden und keine zufällige oder unruhige „Streuung“ auf der Dachfläche entsteht. Sowohl die Ausrichtung an den Fassadenachsen als auch eine symmetrische Anordnung zur Dachmitte tragen zu einer geordneten Dach- und Fassadengliederung bei und unterstützen die gestalterische Einbindung der Dachaufbauten in den Gesamtbaukörper. Darüber hinaus ist eine gestal-

terische Einbindung über Material und Farbe erforderlich, damit Gauben nicht als abweichende Baukörper in Erscheinung treten. Nichtglänzende Oberflächen verhindern hierbei eine störende Reflexwirkung im Straßenraum, während die Angleichung von Fensterfarbe und Außenflächen an Dach oder Fassade eine Wahrnehmung der Gaube als einfügenden Bestandteil des Gebäudes unterstützt.

Zu Absatz (5)

Dachflächenfenster sind insbesondere zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch den Ausbau von Dachgeschossen oftmals notwendig. Da sie jedoch nicht zu den traditionellen Gestaltungselementen historischer Dachlandschaften zählen, kommt ihrer Ausführung und Anordnung im historischen Stadtkern eine besondere gestalterische Bedeutung zu. Bei ungeordneter Anordnung oder übermäßiger Größe können sie die Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen. Durch die Anordnung in Achsbezug zur Fassade oder alternativ in einer nachvollziehbaren Symmetrie fügen sich Dachflächenfenster in die bestehende Fassaden- und Dachordnung ein.

Die Begrenzung auf 30 % der jeweiligen Dachfläche wahrt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Anforderungen an die Belichtung des Dachgeschosses und der Ablesbarkeit der Dachfläche. Dadurch bleibt die Dachfläche als eigenständiges Gestaltungselement erkennbar und wird nicht durch eine Vielzahl von Öffnungen und Aufbauten überprägt. Das zulässige Hervortreten von maximal 12 cm orientiert sich an den konstruktiv erforderlichen Aufbauhöhen moderner Fenstersysteme und gewährleistet eine weitgehend flächenbündige Wirkung innerhalb der Dachhaut.

Die Möglichkeit, Abstände zur Traufe ausnahmsweise zu unterschreiten, trägt dem bauordnungsrechtlichen Erfordernis Rechnung, einen zweiten Rettungsweg nachweisen zu können, ohne jedoch die Grundkonzeption der gestalterischen Zurückhaltung aufzugeben. Klappbare Dachflächenfenster zu Dachbalkonen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig, da sie in Form und Funktion eine deutlich moderne, raumprägende Wirkung entfalten und dem historischen Dachbild in besonderer Weise widersprechen.

Zu Absatz (6)

Die Dachlandschaft der Altstadt wirkt historisch vor allem durch zusammenhängende, geneigte Dachflächen und eine ruhige Silhouette. Eine übermäßige Häufung von Zwerchhäusern und Dachgauben würde diese Wirkung auflösen und dazu führen, dass die Dachflächen als stark zergliedert wahrgenommen werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge auf drei Viertel der zugehörigen Trauflänge stellt sicher, dass Dachaufbauten die Dachlandschaft nur ergänzen, aber nicht dominieren. Zugleich bleibt die Dachfläche als prägendes Gestaltungselement des Gebäudes erkennbar.

In den Teilgebieten „Markt und Kirchenstraße“ sowie „Lange Brückstraße“ ist aufgrund der besonderen Bedeutung der zentralen öffentlichen Stadträume eine strengere Sensibilität erforderlich. In diesen Bereichen wird aufgrund der dort besonders prägenden

und weitgehend geschlossenen historischen Straßenräume ein geringerer Anteil zugelassen, um die Wirkung der charakteristischen Dachlandschaft in diesen Bereichen besonders zu sichern.

Zu Absatz (7)

Technische Anlagen wie Antennen sind gestalterisch regelmäßig nachrangig und können das historische Stadtbild durch auffällige Positionierung, insbesondere im Bereich der Dachsilhouette, erheblich beeinträchtigen. Die Anforderung, Antennen grundsätzlich unter der Dachhaut zu installieren, dient daher dem Ziel, die Sichtbarkeit technischer Anlagen im Straßenraum zu minimieren und die historische Dachlandschaft nicht durch moderne Aufbauten zu überlagern.

Die Mindestabstände zur Platzierung solcher Anlagen hinter die Hauptfassade orientieren sich an den im Stadtkern üblichen Gebäudeproportionen und gewährleisten, dass Antennenanlagen vom öffentlichen Raum aus regelmäßig nicht oder nur untergeordnet wahrgenommen werden. Für Fälle, in denen der Empfang andernfalls nicht gewährleistet ist, ermöglicht die Regelung eine Ausnahme, verlangt jedoch eine deutliche Zurücksetzung, damit die Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht dominant wahrgenommen werden. Durch die Staffelung nach trauf- und giebelständigen Gebäuden wird berücksichtigt, dass sich die Sichtbarkeit technischer Aufbauten je nach Gebäudestellung im Straßenraum unterschiedlich auswirkt.

Fassaden

§ 7 Fassadenbreite und -höhe

Zu Absatz (1)

Die Altstadt von Preetz ist historisch durch eine kleinteilige Parzellenstruktur mit schmalen Grundstücken geprägt, die sich unmittelbar in den typischen Gebäudebreiten und der rhythmischen Abfolge von unterschiedlich gestalteten Fassaden im Straßenraum widerspiegeln. Diese kleinteilige Fassadenstruktur ist ein wesentliches Merkmal des überlieferten Stadtgrundrisses und trägt zur Maßstäblichkeit und Wiedererkennbarkeit des historischen Innenstadtbereiches bei.

Werden Neubauten auf zusammengelegten Parzellen oder Großgrundstücken ohne gestalterische Gliederung errichtet, entstehen überlange Fassaden, die die kleinteilige Struktur optisch auflösen und das Straßenbild in seiner Proportion und Wirkung erheblich verändern. Die Festsetzung dient daher dem Ziel, auch bei größeren Neubauten die ortstypische Parzellierung und Fassadenrhythmik im Erscheinungsbild fortzuführen. Zur Wahrung der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur werden die zulässigen Fassadenbreiten begrenzt. Überschreiten Gebäude diese Breiten, sind die Fassaden durch vertikale Gliederungselemente in einzelne Fassadenabschnitte zu unterteilen. Dadurch bleibt die historische Parzellierung im Straßenraum weiterhin ablesbar, auch wenn sich hinter der Fassade größere Baukörper oder zusammengelegte Grundstücke befinden.

Zu Absatz (2)

Die vertikale Unterteilung über Farbe, Material sowie Öffnungsproportionen stellt sicher, dass ein Neubau nicht als einheitlicher Großkörper wahrgenommen wird, sondern sich in den historisch gewachsenen Fassadenmaßstab einfügt. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Einordnung ermöglicht und verhindert, dass die vorherrschende kleinteilige und individuell geprägte Fassadengestaltung durch überdimensionierte monotone Fronten von Neubauten vergrößert wird.

Bei traufständigen Fassaden sind mindestens zwei Gliederungsmerkmale erforderlich, da diese aufgrund ihrer größeren Breitenwirkung im Straßenraum stärker wahrgenommen werden und daher eine intensivere Untergliederung benötigen. Giebelständige Fassaden weisen demgegenüber bereits aufgrund ihrer Gebäudestellung und geringeren Fassadenbreite eine stärkere vertikale Gliederung auf, sodass hier ein Gliederungsmerkmal ausreichend ist.

Bei giebelständigen Gebäuden ist die Dachfläche entsprechend der Fassadengliederung zu unterteilen. Dadurch bleibt die historische Parzellenstruktur auch in der Dachlandschaft ablesbar und größere Baukörper werden weiterhin als mehrere schmale Gebäude wahrgenommen. Die Unterteilung der Fassade soll sich daher auch in der Dachlandschaft nachvollziehen lassen.

Zu Absatz (3)

Die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzten Anforderungen an die optische Unterteilung von Fassaden sowie die maximal zulässigen Breiten eigenständig wahrnehmbarer Fassadenabschnitte leiten sich aus den jeweils unterschiedlichen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gegebenheiten ab.

Während im Teilgebiet „Am Mühlenaupark“ vorwiegend Wohnnutzungen und Einzelhausstrukturen bestehen, sind die Bereiche „Markt und Kirchenstraße“ sowie „Lange Brückstraße“ vermehrt durch eine innerstädtische geschlossene Bauweise geprägt, welche durch gewerbliche Erdgeschossnutzungen mit darüberliegenden Wohnnutzungen gekennzeichnet sind. Die Teilgebiete „Gasstraße“ und „Südliche Altstadt“ weisen demgegenüber eine differenziertere Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie geschlossener und offener Bebauung auf.

Die festgesetzten maximalen Fassadenbreiten orientieren sich an den im jeweiligen Teilgebiet vorherrschenden Gebäude- und Parzellenbreiten. Die festgesetzten Werte dienen daher dazu, die jeweilige Maßstäblichkeit und Eigenart der Teilbereiche unter Berücksichtigung von trauf- und giebelständigen Gebäuden zu sichern, eine kleinteilige Gliederung der Straßenräume zu erhalten und zugleich eine angemessene bauliche Weiterentwicklung im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen.

Da traufständige Gebäude im Straßenraum regelmäßig breitere Fassaden aufweisen als giebelständige Gebäude, werden für sie größere maximale Fassadenbreiten zugelassen. Die Sonderregelung für die Überbauung mehrerer nebeneinanderliegender Parzellen dient dazu, die historische Parzellenstruktur auch bei größeren Neubauvorhaben nachvollziehbar zu erhalten. Gleichzeitig wird vermieden, dass aufgrund sehr schmaler historischer Parzellen unpraktikabel kleine Fassadenabschnitte entstehen.

Zu Absatz (4)

Die Höhenwirkung eines Gebäudes wird im Straßenraum maßgeblich durch das Verhältnis von Wand- und Dachzone bestimmt. Prägend sind hierbei insbesondere Trauf- und Firsthöhe. Besonders in Altstädten wie der von Preetz, in der Gebäude dicht an dicht stehen und häufig in unmittelbarer Folge trauf- und giebelständig angeordnet sind, führen bereits geringe Abweichungen der Trauf- und Firstlinien zu deutlich wahrnehmbaren Maßstabssprüngen und Unruhe in der Straßenansicht.

Zur Sicherung einer zusammenhängenden Straßenraumkante werden daher Vorgaben zur Traufhöhe getroffen. Die Orientierung an den seitlich angrenzenden Gebäuden stellt sicher, dass sich Neubauten in die vorhandene Höhenentwicklung einfügen und keine störenden Höhenversprünge innerhalb der Straßenfront entstehen. Da die Dachausgestaltung separat im Rahmen der Gestaltungssatzung geregelt wird und je nach Dachform und -neigung die Distanz zwischen First und Traufe sehr unterschiedlich ausfallen kann, wird auf die Regelung der Firsthöhe verzichtet und stattdessen die für den öffentlichen Raum prägendere Traufhöhe gesteuert. Die Firsthöhe wird dadurch mittelbar über die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung beeinflusst. Es ist jedoch wünschenswert, dass sich auch die Firsthöhe an der umliegenden Bebauung orientiert.

Die Anlehnung an die Höhenentwicklung der seitlich angrenzenden Bebauung dient der Sicherung einer zusammenhängenden, historisch geprägten Raumkante und unterstützt die ortstypische Fassaden- und Dachrhythmik.

Die Zulassung von Höhenunterschieden bis zu 1,00 m bei gleicher Geschossigkeit berücksichtigt, dass sich Geschosshöhen, konstruktive Anforderungen und heutige Nutzungsansprüche von historischen Gebäuden unterscheiden können, ohne dass dadurch die städtebauliche Wirkung der Straßenfront wesentlich beeinträchtigt wird.

§ 8 Fassadenmaterial und -farbe

Zu Absatz (1)

Die Fassadenmaterialität der Altstadt Preetz ist ein wesentliches baugeschichtliches Zeugnis der prägenden Entwicklungsphasen des Stadtkerns und damit ein schützenswerter Bestandteil des Ortsbildes. Die Verwendung von rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk sowie hell verputzten bzw. geschlämmten Wandflächen ist dabei regional-typisch und historisch bedingt: Im norddeutschen Raum standen aufgrund geringer

Natursteinvorkommen vor allem Ton und Lehm als Rohstoffe zur Verfügung, sodass sich der Ziegelbau seit dem Mittelalter als ortsübliche Bauweise etablierte.

Die historisch geprägte Material- und Oberflächenwirkung soll Gebäude in einer einheitlichen Materialführung über die gesamte Fassade vor Überformungen schützen. Insbesondere vorgehängte Fassadenbekleidungen moderner Art, etwa aus Aluminium-Verbundplatten oder vergleichbaren Plattenwerkstoffen, erzeugen ein technisch glattes, farblich reflektierendes und häufig großformatiges Fassadenbild, das mit dem historischen Materialkanon nicht vereinbar ist und die ablesbare Bauzeitlichkeit der Altstadtfassaden verdrängen. Daher werden die zulässigen Fassadenmaterialien auf Sichtmauerwerk sowie verputzte oder geschlämmte Wandflächen beschränkt. Zudem dient die Vorgabe einer materialeinheitlichen Ausführung von Erd- und Obergeschossen dazu, die Gebäude als gestalterische Einheit wahrnehmbar zu erhalten. Ein Wechsel der Hauptmaterialien zwischen den Geschossen würde die ruhige Fassadenwirkung beeinträchtigen und die historische Gliederung der Gebäude überformen. Regelungen zu Sockelbereichen bleiben hiervon unberührt und werden gesondert in § 10 getroffen.

Zu Absatz (2)

Die Festsetzung der Farbgestaltung von Fassaden dient ebenso der Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Stadt Preetz. Die im Rahmen der Bestandsanalyse kartierten Fassadenfarben zeigen teilgebietsbezogene Farbspektren, die in ihrer Gesamtheit ein harmonisches, zugleich differenziertes Erscheinungsbild erzeugen und als Kriterium für die Abgrenzung der Teilgebiete herangezogen wurden. Insbesondere die Abfolge differenzierter, aber aufeinander abgestimmter Fassadenfarben unterstützt die Maßstäblichkeit der engen Straßenräume und stärkt die Lesbarkeit der Parzellen- und Gebäudestruktur.

Gestalterische Fehlentwicklungen durch nicht ortstypische oder uneinheitliche Farbfassungen sollen vermieden werden, um die gewachsene Farblandschaft zu sichern. Die Begrenzung auf die in der Anlage 5 festgelegten RAL-Farbtöne je Teilgebiet bildet nachvollziehbare Farbleitlinien, die die Fortführung der ortstypischen Farbcharakteristika ermöglichen. Hellere Abstufungen durch eine Mischung mit Weiß bleiben zulässig, um innerhalb des jeweiligen Spektrums angemessene Variationen zuzulassen. Die geschossübergreifend einheitliche Farbgebung stellt sicher, dass die Fassade als zusammenhängende Gestaltungseinheit wahrgenommen wird. Dadurch wird verhindert, dass durch unterschiedliche Farbgebungen von bspw. Erd- und Obergeschossen eine dem historischen Ortsbild fremde Zergliederung der Fassaden entsteht. Für durch Backstein geprägte Straßenzüge wird bei energetischen Sanierungen mittels Wärmedämmverbundsystem eine Orientierung an den RAL-„Backsteinfarben“ vorgesehen, um den straßenbildprägenden Eindruck durch die neue Materialität nicht zu überformen und eine gestalterisch verträgliche Annäherung an die vorhandenen Ziegeltöne zu gewährleisten.

Zu Absatz (3)

Fachwerkfassaden sind ein bedeutendes baugeschichtliches Zeugnis und prägen dort, wo sie erhalten sind, die historische Identität des Stadtkerns. Ihre prägende Wirkung entsteht durch das sichtbare Holztragwerk, das die Fassade in ein rhythmisches Raster gliedert und Maßstäblichkeit sowie Fassadenordnung ablesbar macht. Historisch beruht die Bauweise auf einer Holzskelettkonstruktion mit mineralisch ausgefachten Gefachen, die häufig durch Putz- und Anstrichsysteme gefasst wurden.

Die Festsetzung dient in erster Linie dem Erhalt bestehender Fachwerkfassaden und ihrer charakteristischen Materialwirkung. Die Begrenzung auf Fachwerk in Verbindung mit sichtbarem Verblendmauerwerk trägt dieser ortsüblichen, historisch belegten Materialität Rechnung und verhindert einen rein dekorativen Einsatz ohne konstruktiven Bezug. Sichtbares Verblendmauerwerk meint hierbei unverputzte Mauerwerksflächen, deren Materialität und Struktur dauerhaft ablesbar bleiben. Gemäß Anlage 5 müssen sich dunkle Brauntöne für Holzoberflächen an traditionellen Holzschutz- und Farbfassungen orientieren, um eine ruhige, materialgerechte Erscheinung im Straßenbild zu sichern. Die zulässigen Farbtöne richten sich nach den Festsetzungen zur Farbgestaltung gem. Anlage 5. Abweichende Ausführungen bleiben bei nachweisbarem Bestand, z.B. durch historische Fotodokumentationen, möglich.

Zu Absatz (4)

Ohne gestalterische Begrenzung besteht bei Zwerchhäusern die Gefahr, dass der Giebel zu dominant ausgebildet wird und sich als „zweite Fassade“ oder z.B. überdimensionierte Dachaufbau verselbstständigt. Die Festsetzung zur material- und farbgleichen Gestaltung von Zwerchhäusern sichert daher, dass sich Zwerchhäuser angemessen gestalterisch in die Gesamtfassade einfügen und weiterhin als Teil der Fassade und nicht des Daches wahrgenommen werden.

Die Übernahme der Materialien und Farben der Hauptfassade dient dazu, die gestalterische Einheit des Gebäudes zu erhalten und ein optisches Hervortreten dieser Bauteile zu vermeiden. Der Verzicht auf trennende Gestaltungselemente stellt sicher, dass Zwerchhäuser als Bestandteil der Hauptfassade wahrgenommen werden und nicht als eigenständige Fassadenkörper in Erscheinung treten.

Die symmetrische Gestaltung der Fassadenfläche unterstützt zudem eine geordnete Fassadenwirkung und verhindert eine unruhige oder beliebige Ausbildung der Zwerchhäuser.

§ 9 Fassadengliederung

Zu Absatz (1)

Horizontale Gliederungs- und Zierelemente sind in vielen Epochen verbreitet und insbesondere in klassischer Architektur, Barock und Gründerzeit als prägende Fassadenmerkmale ausgebildet.

Bei verputzten Fassaden sollen geschossgliedernde Gliederungs- und Zierelemente so farblich gefasst werden, dass ihre ordnende Wirkung erkennbar bleibt, ohne das Fassadenbild zu zergliedern. Eine Ausführung in einem helleren oder dunkleren Ton gemäß Anlage 5 der jeweiligen Fassadenfarbe stellt einen ruhigen Bezug zur Gesamtfläche her. Dunklere Abstufungen dürfen dabei maximal 25 % von den zulässigen Farbtönen abweichen, um starke Kontraste zu vermeiden. Alternativ ist eine Ausführung in Weiß zulässig, da Weiß als neutraler Ton die Gliederung ablesbar macht, ohne durch starke Farbakzente mit der Fassadenfarbe zu konkurrieren.

Für Fassaden aus Sichtmauerwerk ist dies anders zu beurteilen: Der historisch in Preetz typische Rot- bis Rotbraunton des Ziegels besitzt eine ausgeprägte Eigenfarbigkeit und Oberflächenstruktur. Weiße oder sonstige deutlich abweichende Gliederungs- und Zierelemente würden hier einen stark kontrastierenden, nicht ortstypischen Bruch erzeugen und die zusammenhängende Wirkung der Ziegelfassade deutlich unterbrechen. Die Festsetzung verlangt daher, dass Gliederungs- und Zierelemente bei Sichtmauerwerksfassaden in Materialität und Erscheinungsbild der Fassadenfläche entsprechen, um die ruhige und geschlossene Wirkung der Ziegelfassade zu erhalten.

Zu Absatz (2)

Die Teilgebiete „Markt und Kirchenstraße“ sowie „Lange Brückstraße“ bilden historisch und funktional den Schwerpunkt des Stadtkerns von Preetz und stellen mit ihrer den Marktplatz arrondierenden Bebauung zentrale, stark öffentlichkeitsbezogene Räume dar. Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen kommt der Gestaltung der Straßenfassaden hier eine besondere stadträumliche Bedeutung zu, da sie die Wahrnehmung und Belebung des öffentlichen Raums maßgeblich mitprägt. Im Bestand dominieren verputzte Fassaden mit horizontalen Gliederungselementen, die die Fassaden entsprechend der inneren Gebäudestruktur ordnen und Geschosslagen und Funktionsbereiche nach außen ablesbar machen sowie Fassadenabschnitte in klare Proportionen fasst. Typischerweise gliedern sie die Fassade in Sockel-, Mittel- und Abschlusszone und teilen größere Wandflächen in maßstäbliche Abschnitte, wodurch ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild entsteht.

Zur Erhaltung dieser für die Teilgebiete charakteristischen Fassadenordnung werden bei verputzten Hauptfassaden rahmende Profilleisten und/oder geschossteilende Gesimse festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung und Plastizität der Gliederungs- und Zierelemente bleibt dabei bewusst offen, um unterschiedliche architektonische Ausprägungen zu ermöglichen und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen.

Zu Absatz (3)

Das Ende des Zweiten Weltkrieges stellt einen geschichtlichen Einschnitt dar, der auch im veränderten Architekturverständnis der Nachkriegsjahre erkennbar wird. Der Stichtag 01.01.1945 dient daher der Abgrenzung historischer Gebäude, deren Fassaden häufig durch profilierte Gliederungselemente geprägt sind und die einen besonderen Beitrag zur historischen Eigenart des Stadtkerns leisten.

Gebäude aus der Vorkriegszeit weisen häufig profilierte Fassadengliederungen, beispielsweise in Form von Gesimsen, Faschen, Lisenen oder vergleichbaren herortretenden Gestaltungselementen auf. Diese machen Geschossigkeit, Proportionen und Fassadenordnung nach außen ablesbar. Um diese bauzeitlich bedingten Gestaltungsmerkmale als Ausdruck der historischen Epochen zu bewahren, werden profilierte Fassadengliederungen an Gebäuden mit einer Entstehungszeit vor dem 01.01.1945 zum Erhalt festgesetzt. Damit wird verhindert, dass durch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen eine schleichende Vereinfachung der Fassaden eintritt und das ortsbildprägende Erscheinungsbild des Stadtkerns in seiner historischen Aussagekraft verloren geht.

Zu Absatz (4)

Die Ausbildung der Hauptfassaden ist für die Wirkung des Straßenraums in der Altstadt Preetz von wesentlicher Bedeutung. Der historisch geprägte Gebäudebestand ist als Lochfassade ausgebildet, bei der Fenster- und Türöffnungen als klar abgegrenzte Einzelöffnungen allseitig von Wandflächen umschlossen sind und der Wandanteil gegenüber dem Öffnungsanteil überwiegt. Diese Fassadenstruktur trägt maßgeblich zur Maßstäblichkeit und zur ruhigen, geschlossenen Wirkung der Straßenfronten bei.

Gestalterische Fehlentwicklungen, etwa durch großflächige Verglasungen, durchgehende Fensterbänder oder andere Fassadenkonstruktionen, sind zu verhindern, da sie dem historischen Erscheinungsbild widersprechen und das Straßenbild beeinträchtigen würden. Die Festsetzung zur Ausbildung von Hauptfassaden als Lochfassaden dient daher dem Erhalt der für die Altstadt typischen Fassadenstruktur. Die Anforderung regelmäßig angeordneter Fenster- und Türöffnungen unterstützt eine geordnete Fassadengliederung und trägt zu einem ruhigen und ausgewogenen Straßenbild bei. Für traditionelle Bauweisen ist eine klare Mittel- und Achsenordnung mit regelmäßig angeordneten Öffnungen typisch. Die daraus resultierende Symmetrie vermittelt eine geordnete, gut proportionierte Fassadenwirkung und trägt zu einem ruhigen Straßenbild bei. Bei giebelständigen Fassaden ist die Symmetrie von der Gebäudemitte aus herzustellen, um die Giebelansicht als prägendes Element in ihrer ausgewogenen Wirkung zu sichern.

§ 10 Fassadenabschluss

Zu Absatz (1)

Balkone an Hauptfassaden sind im historisch geprägten Stadtkern von Preetz untypisch, da die Straßenfassaden überwiegend als ruhige, grenzständige Lochfassaden ohne vorspringende Bauteile ausgebildet sind. In dem engen, geschlossenen Straßenraum bilden sie eine klare Raumkante. Auskragende Balkone würden diese Linie durchbrechen, starke Schattenwirkungen erzeugen und zugleich die Fassadengliederung mit Achsen, Gesimsen und weiteren gliedernden Elementen beeinträchtigen.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Balkonen an Hauptfassaden dient daher der Sicherung des ortstypischen Straßenbildes und der Vermeidung gestalterischer Brüche innerhalb der historischen Straßenfronten. Die Festsetzung ist verhältnismäßig, da Balkone an Nebenfassaden sowie an nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden weiterhin zulässig bleiben.

Zu Absatz (2)

Loggien stellen als Rücksprünge in der Fassadenebene deutlich wahrnehmbare Eingriffe in die Gebäudeansicht dar. Aufgrund ihrer Nähe zum öffentlichen Verkehrsraum wirken sie insbesondere an Hauptfassaden sowie in Erdgeschossen prägend auf das Straßenbild.

Im historischen Stadtkern von Preetz überwiegen geschlossene Fassaden mit regelmäßig angeordneten Wandöffnungen. Loggien an Hauptfassaden sowie in Erdgeschossen von Nebenfassaden sind mit diesem Erscheinungsbild regelmäßig nicht vereinbar, da sie die geschlossene Fassadenwirkung und die Ordnung der Lochfassade im straßennahen Bereich erheblich beeinträchtigen würden.

Die Zulässigkeit von Loggien wird deshalb auf Obergeschosse von Nebenfassaden beschränkt und an klare Gestaltungsanforderungen geknüpft. Durch die bündige Anordnung in der Fassadenflucht sowie die Begrenzung und Gliederung der Breite wird sichergestellt, dass Loggien nicht als großflächige Öffnungen wirken, sondern sich an Maßstab und Rhythmus der vorhandenen Wandöffnungen orientieren. Die Gliederung durch Mauerpfeiler verhindert eine übermäßige Aufweitung der Fassadenöffnung und unterstützt die Wahrnehmung einzelner Fassadenabschnitte. Mauerpfeiler in Material und Farbe der Fassade sichern dabei die Wahrnehmung als Bestandteil der Gesamtfassade und erhalten die für den Stadtkern typische Lochfassadenstruktur.

Zu Absatz (3)

Eingangsüberdachungen kommen an Hauptfassaden im historischen Stadtkern von Preetz nur vereinzelt vor. Als vor die Fassade tretende Bauteile können sie die geschlossene Straßenraumkante beeinträchtigen. Sie überlagern insbesondere im sensiblen Erdgeschossbereich gliedernde Elemente und Eingangsproportionen und erzeugen dadurch einen gestalterischen Bruch im Straßenbild. Die Festsetzung zum Ausschluss von Eingangsüberdachungen an Hauptfassaden dient daher dem Erhalt der geschlossenen Fassadenwirkung und der ortstypischen Gestaltung der Straßenfronten. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit sind Eingangsüberdachungen jedoch an Neben- sowie nicht einsehbaren Fassaden zulässig.

Zu Absatz (4)

Rollläden sind funktionale Elemente des Sicht-, Sonnen und Wärmeschutzes. Sie dürfen jedoch die gestalterische Ordnung der bestehenden Gebäude nicht beeinträchtigen. Sichtbare, aufgesetzte Rollladenkästen treten als zusätzliche Bauteile vor die

Fassadenebene, stören die Proportionen der Fensteröffnungen und wirken im Fassadenbild als gestalterische Fremdkörper. Die Festsetzung zur konstruktive Integration der Rollläden in die Fassade sichert daher die Ablesbarkeit von Fassaden- und Fensterstruktur. Die Festsetzung zur farblichen Anpassung der Führungsschienen dient dazu, Fenster und Rollläden als gestalterische Einheit wahrzunehmen und störende Kontraste innerhalb von Wandöffnungen zu vermeiden.

Zu Absatz (5)

Stürze und Fenstersohlbänke sind Detailbauteile der Lochfassade und beeinflussen durch ihre Materialität und Farbwirkung den Gesamteindruck der Fassade. Abweichende Materialien, starke Kontraste oder reflektierende Oberflächen treten im Straßenraum hervor und zerschneiden optisch die Fensterproportionen. Die Festsetzung zur materialgleichen Ausführung von Stürzen dient dazu, diese als Bestandteil der Fassadenfläche wahrzunehmen und eine ruhige Fassadengestaltung zu sichern.

Für Fenstersohlbänke werden mit Naturstein und nicht reflektierendem Metallblech zusätzliche Materialien zugelassen, da diese aus konstruktiven Gründen im Gebäudebestand häufig verwendet werden und einen dauerhaften Witterungsschutz ermöglichen. Die farbliche Anpassung an die Fassaden- oder Fensterrahmenfarbe stellt sicher, dass sie sich gestalterisch in die Fassade einfügen und keine störende Fremd- oder Blendwirkung entfalten.

Zu Absatz (6)

Der Sockel bildet den Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem Raum und prägt aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Blickfeld die Wahrnehmung von Maßstab und Proportion einer Fassade in besonderer Weise. Historisch sind Sockelzonen im Stadtkern häufig material- und farblich differenziert ausgebildet, etwa in Naturstein, Sichtmauerwerk oder als robust gefasste Putzsockel. Dadurch werden Fassaden gegliedert und die einzelnen Fassadenzonen besser ablesbar. Ein farblicher Kontrast des verputzten Sockels zur übrigen Fassade unterstützt diese Gliederungswirkung und vermeidet monotone, großflächige Putz- oder Sichtmauerwerkwände.

Die Orientierung an geschossgliedernden Fassadenelementen, der Dachfarbe oder abgestuften Tönen der Hauptfassade gewährleistet eine aufeinander abgestimmte Gesamtwirkung. Zementputze sind abzutönen oder zu überputzen, da sie sonst häufig eine technisch-harte Anmutung erzeugen, die dem historischen Erscheinungsbild widerspricht.

Zu Absatz (7)

Der Übergang vom öffentlichen Straßenraum zum privaten Hauseingang ist in der Altstadt Preetz aufgrund der überwiegend grenzständigen Bebauung und der engen Straßenräume besonders deutlich wahrnehmbar. Die Materialität der Eingangsstufen an Hauptfassaden prägt diesen Übergang unmittelbar. Naturstein und Klinkerrollschichten sind im Bestand häufig anzutreffen und tragen zu einem einheitlichen und ortstypischen Erscheinungsbild der Eingangsbereiche bei. Die Festsetzung zur Ausführung

von Eingangsstufen in Naturstein oder Klinkerrollschichten dient daher der Erhaltung der ortstypischen Gestaltung der Eingangsbereiche und der Sicherung eines stadtbildverträglichen Übergangs zwischen Gebäude und öffentlichem Raum. Durch die Begrenzung auf diese Materialien werden gestalterische Brüche durch ortsuntypische Stufenmaterialien vermieden.

Die Regelung beschränkt sich auf Hauseingänge an Hauptfassaden, da diese den öffentlichen Straßenraum prägen. Seitlich ausgerichtete oder vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbare Eingänge bleiben von der Festsetzung unberührt.

Wandöffnungen

§ 11 Fenster und Türen

Zu Absatz (1)

Eine Fensterachse beschreibt die vertikale Ordnung der Fassadenöffnung: Übereinanderliegende Fenster und Türen folgen einer gedachten senkrechten Linie und gliedern die Fassade in ein Raster. Diese Achsenordnung leitet sich aus konstruktiven und grundrissbezogenen Prinzipien des Mauerwerks- und Fachwerkbaus ab, bei denen Tragstruktur und Raumaufteilung die Lage der Öffnungen vorgeben.

Für eingeschossige Gebäude wird das Achsmaß entsprechend vereinfacht; hier entspricht ein Fenster einer Achse, da keine vertikale Fortsetzung über weitere Geschosse ausgebildet ist.

Fenster- und Türöffnungen prägen die Ordnung und Proportion einer Fassade maßgeblich. Die Anordnung von Wandöffnungen in senkrechten Achsen entspricht einem traditionellen Gestaltungsprinzip historischer Fassaden und schafft einen klar ablesbaren Zusammenhang zwischen den einzelnen Geschossen. Durch die Wiederholung gleichartiger Öffnungen entlang einer Achse entsteht eine geordnete und ausgewogene Fassadenstruktur, die als harmonisch wahrgenommen wird. Die Definition von Achsen dient daher einer eindeutigen und nachvollziehbaren Beurteilung der Fassadengliederung und sichert die für den Stadtkern typische regelmäßige Fassadenordnung.

Die Anordnung von beispielsweise Fenstern, Türen und Gauben in einer Achse, also symmetrisch untereinander, erzeugt eine klare Ordnung der Fassade. Dies entspricht dem vorherrschenden historischem Bestand.

Zu Absatz (2)

Eine einheitliche Farbgebung von Fensterrahmen und -flügeln sowie Türblättern bildet eine gestalterisch ablesbare Zusammengehörigkeit der Wandöffnungen. Unterschiedliche Farbtöne bei Wandöffnungen führen dagegen zu einer kleinteiligen, optisch zerteilten Wirkung und schwächen die gestalterische Zusammenfassung der Öffnungen sowohl bei Fenstern als auch bei Türblättern. Die Festsetzung zur geschossweisen

Farbgleichheit von Fensterrahmen und -flügeln dient daher der Erhaltung eines geordneten und ruhigen Fassadenbildes. Idealerweise werden die Wandöffnungen farbgleich innerhalb eines ganzen Gebäudes hergestellt.

Um jedoch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen, gilt die verpflichtende Farbgleichheit nur innerhalb eines Geschosses. So kann beispielsweise ein Umbau von Holz- zu Kunststofffenstern schrittweise und geschossweise erfolgen. Die Vorgabe zur farblichen Anpassung der Türblätter an die Fassade oder die Fensterrahmen stellt sicher, dass sich Hauseingänge gestalterisch in die Gesamtfassade einfügen und keine störenden Farbkontraste entstehen.

Zu Absatz (3)

Rechteckige Fenster und Rundbogenfenster sind das in der Altstadt Preetz überwiegend überlieferte Formenspektrum der Wandöffnungen. Beide Formen unterstützen die Lesbarkeit der Lochfassade als regelmäßige Abfolge gleichartiger Öffnungen und entsprechen dem auf Proportion und Wiederholung beruhenden Maßstab der historischen Straßenfassaden. Für Fenster unmittelbar unter dem Giebel sind demgegenüber häufig konstruktiv und räumlich bedingt kleiner ausgebildet. Die Festsetzung zur Beschränkung auf rechteckige Fenster und Rundbogenfenster dient daher der Erhaltung der ortstypischen Fassadengestaltung und einer ruhigen Fassadenwirkung. Fenster unmittelbar unter dem Giebel sind häufig durch die Dachkonstruktion und die Nutzung des Dachraums geprägt. Dort treten im Bestand vereinzelt auch andere Fensterformen auf. Die Festsetzung lässt daher für Fenster unmittelbar unter dem Giebel abweichende Fensterformen zu, da diese aufgrund ihrer Lage die Fassadenwirkung in geringerem Maße beeinflussen als die Fenster der darunterliegenden Geschosse.

Zu Absatz (4)

Eine regelmäßige Anordnung von Fensteröffnungen prägt bis heute die gut proportionierte Erscheinung Preetzer Altstadtfassaden und unterstützt die Ablesbarkeit der historischen Lochfassadenstruktur im Straßenraum. Insbesondere die vertikale Ausrichtung der Fenster in gemeinsamen Achsen trägt zu einer ruhigen und geordneten Fassadenwirkung bei.

Die Festsetzung zur Anordnung von Fenstern übereinanderliegender Geschosse in derselben Achse dient daher der Erhaltung der für den historischen Gebäudebestand typischen Fassadenordnung und einer klar ablesbaren Gliederung der Fassaden.

Zu Absatz (5)

Die Zonierung eines Geschosses wird in der Preetzer Altstadt wesentlich durch stehende Fensterformate sowie einheitliche Sturz- und Brüstungshöhen geprägt. Diese Merkmale tragen zur klaren Gliederung der Fassaden bei und unterstützen die Ablesbarkeit von Geschossen und Fensterachsen. Die gleichmäßige Anordnung der Fensteröffnungen innerhalb einer Etage sorgt für eine ruhige und geordnete Fassadenwirkung. Die Festsetzung zur Ausbildung stehender Fensterproportionen sowie

einheitlicher Sturz- und Brüstungshöhen dient daher der Erhaltung der für die Altstadt typischen Fassadenordnung und Maßstäblichkeit.

Durchlaufende Fensterbänder widersprechen dem ortsbildprägenden Charakter der Lochfassade, da sie Fenster als für sich stehende Einzelöffnungen auflösen und zu einer flächigen horizontalen Öffnung der Fassade führen und sind daher nicht zugelassen. Liegende Fensteröffnungen, welche ebenfalls die horizontale Gliederung verstärken, verändern die Wirkung von Fassaden in untypischer Weise wesentlich und sind daher ausgeschlossen. Schaufenster im Erdgeschoss bilden aufgrund ihrer funktionalen Prägung eine Ausnahme. Sie dienen der Präsentation von Waren und Dienstleistungen und weisen daher regelmäßig größere Öffnungsflächen auf als Fenster in den Obergeschossen. Die Anwendung der für sonstige Fenster geltenden Proportionsvorgaben würde die Nutzbarkeit gewerblicher Erdgeschosszonen unverhältnismäßig einschränken.

Zu Absatz (6)

Eine ausreichende Breite der Mauerpfeiler hält den für die Lochfassade typischen Wechsel von Wandfläche und Öffnung lesbar und verhindert, dass benachbarte Fenster optisch zu einem bandartigen Element zusammenlaufen. Die Festsetzung von Mindestbreiten für Mauerpfeiler dient daher der Erhaltung der für die Altstadt typischen Fassadenstruktur und einer klaren Gliederung der Fassadenflächen. Die unterschiedlichen Mindestmaße für Mauerwerks- und Putzbauten berücksichtigen die jeweils unterschiedliche Fassadenwirkung dieser Bauweisen. Die Vorgabe zur material- und farbgleichen Ausführung der Mauerpfeiler stellt sicher, dass diese als Bestandteil der Fassadenfläche wahrgenommen werden und die geschlossene Fassadenwirkung erhalten bleibt.

Zu Absatz (7)

Bei Fachwerkbauten ist die Fassadenordnung unmittelbar an das konstruktive Raster aus Ständern und Riegeln gebunden. Mauerpfeiler orientieren sich daher an der Holzständerbreite, damit Lastabtragung und Aussteifung des Gefüges in der überlieferten Konstruktion nachvollziehbar bleiben und keine statisch wie gestalterisch untypischen Wandfelder entstehen. Die Anordnung der Fenster ohne Veränderung des konstruktiven Rasters knüpft an diese Bauweise an, da Öffnungen traditionell aus dem Ständerwerk abgeleitet werden und Eingriffe in das Raster sowohl die Tragwirkung als auch die Ablesbarkeit des Fachwerks im Straßenbild beeinträchtigen. Die Festsetzung zur Ausbildung der Wandflächen entsprechend der Breite der Holzständer dient daher der Erhaltung der historischen Fachwerkkonstruktion und ihrer Ablesbarkeit im Straßenbild. Die Vorgabe, Fenster ohne Veränderung des konstruktiven Rasters anzuordnen, stellt sicher, dass die charakteristische Fachwerkstruktur auch bei Umbauten und Erneuerungen erhalten bleibt und die historische Fassadenordnung nicht durch vergrößerte oder verschobene Öffnungen beeinträchtigt wird.

Zu Absatz (8)

Historische Fensteröffnungen und Verglasungen waren bau- und materialbedingt deutlich kleinteiliger ausgebildet als heutige Fensterformate. Bei größeren Fensterflächen unterstützt eine symmetrische Teilung die für historische Lochfassaden typische kleinteilige Maßstäblichkeit, da das Fenster weiterhin als gegliedertes Bauteil und nicht als großflächige Glasöffnung wahrgenommen wird. Als Teilungen gelten konstruktiv oder optisch wirksame Unterteilungen der Fensterfläche, insbesondere durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen. Die Festsetzung zur Gliederung größerer Fensterflächen dient daher der Erhaltung der für die Altstadt typischen Fassadenstruktur und Maßstäblichkeit. Eine einheitliche Gliederung innerhalb eines Geschosses auf einer Fassadenseite stärkt den rhythmischen Zusammenhang der Fensterachsen und verhindert ein uneinheitliches Bild verschiedener Teilungen.

Ausgenommen sind Öffnungen, die konstruktiv oder funktional einen eigenen Typus bilden (Ochsenaugen sowie Fenster im Souterrain und Kellerfenster) und Schaufenster als öffentlichkeitswirksame Erdgeschossöffnungen, wobei letztere den Festsetzungen in § 12 dieser Satzung unterliegen.

§ 12 Schaufenster

Zu Absatz (1)

Das historisch überlieferte Stadtbild der Altstadt Preetz zeigt in den öffentlichkeitszugewandten Straßenzügen eine klare Nutzungszonierung: Während in einigen Bereichen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen mit Schaufenstern präsent sind, weisen die Obergeschosse einen überwiegend geschlossenen Charakter mit regelmäßig gegliederten Fensteröffnungen auf. Großflächige, über mehrere Ebenen wirkende Verglasungen, wie sie aus neuzeitlichen Einkaufsbauten bekannt sind, widersprechen dieser Struktur und verändern Maßstab und Rhythmus der Fassaden. Die Festsetzung zur Beschränkung von Schaufenstern auf das Erdgeschoss dient daher der Erhaltung der historischen Fassadenordnung und der klaren Trennung von Erdgeschoss- und Obergeschosszone.

In den Teilgebieten „Am Mühlenaupark“, „Gasstraße“ und „Südliche Altstadt“ ist ein ablesbarer Sockelbereich ortsbildprägend. Die Festsetzung einer maximalen Schaufensterhöhe von 2,00 m sowie eines Mindestabstands von 0,30 m zur angrenzenden Geländeoberfläche dient daher dem Erhalt dieser geschlossenen Sockelzone.

In den Teilgebieten „Markt und Kirchenstraße“ sowie „Lange Brückstraße“ sind auch bodentiefe und somit höhere Schaufenster als Teil der historisch gewachsenen Erdgeschossnutzung des Altstadtkerns ortstypisch und in dieser Funktion und Maßstäblichkeit zulässig. Die Festsetzung lässt dort daher Schaufenster bis zu einer Höhe von 2,50 m zu und berücksichtigt die besondere Funktion dieser Bereiche als Geschäfts- und Handelslagen des Stadtkerns.

Zu Absatz (2)

Für die harmonische Wirkung einer Lochfassade ist ein abgestimmter Rhythmus der Wandöffnungen über alle Geschosse maßgeblich. Bei großformatigen Schaufenstern des Erdgeschosses bleibt die Fassadenordnung nur dann ablesbar, wenn ihre Breite

und Lage sich an den Fensterachsen der Obergeschosse orientieren. Die Orientierung der seitlichen Schaufensterabschlüsse an den Fensteröffnungen der Obergeschosse stellt dabei sicher, dass trotz der größeren Öffnungsbreiten der Schaufenster ein gestalterischer Bezug zu den darüberliegenden Wandöffnungen erhalten bleibt und die Erdgeschosszone als Teil der Gesamtfassade wahrgenommen wird. Um einen konstruktiven Spielraum zu lassen, ist verpflichtend ein darüberliegender seitlicher Fensterabschluss aufzugreifen. Es sollten sich jedoch beide seitlichen Schaufensterabschlüsse auf die Fluchten der darüberliegenden Fensterabschlüsse beziehen.

In Anlehnung an historische Schaufensterausprägungen begrenzt sich die Breite des Schaufensters auf eine Fensterbreite. Um der werbewirksamen Eigenschaft und moderneren Ausprägungen von Schaufenstern in genüge Rechnung zu tragen, ist die Breite von bis zu zwei Fensterachsen zulässig. Die Begrenzung der Breite verhindert überbreite, bandartige Öffnungen und erhält eine geordnete, zusammenhängende Lochfassadenlogik im Straßenbild.

Bei eingeschossigen Gebäuden fehlt eine Orientierung an darüberliegenden Fensterachsen. Die Festsetzung einer maximalen Schaufensterbreite von 1,80 m dient daher dazu, auch dort eine maßstäbliche Gliederung der Fassade zu erhalten und bandartige Schaufensterzonen zu vermeiden.

Zu Absatz (3)

Großmaßstäbliche Schaufensterflächen im Erdgeschoss sollen in ihrer Wirkung der Kleinteiligkeit von Fassadenfenstern entsprechen, um trotz ihrer meist größeren Maßstäblichkeit als zusammengehöriger Bestandteil mit ihnen wahrgenommen zu werden. Dies geschieht beispielweise durch das optische Aufgreifen von darüberliegenden seitlichen Fensterabschlüssen in der gleichen vertikalen Flucht. Ebenso können Sprossen von Fassadenfenstern aufgegriffen werden.

Die Festsetzung zur Orientierung der Schaufenstergliederung an den Fassadenfenstern dient daher der gestalterischen Einbindung der Schaufenster in die Gesamtfassade und der Erhaltung der für die Altstadt typischen Lochfassadenstruktur. Weisen die darüberliegenden Fassadenfenster keine Teilung auf, können bei breiten Schaufenstern großflächige Verglasungen entstehen, die den historischen Fassadenmaßstab überlagern.

Die Festsetzung zusätzlicher senkrechter Teilungen bei breiteren Schaufenstern dient daher dazu, den Rhythmus von Fensterachsen und Wandflächen auch im Erdgeschoss ablesbar zu halten und eine bandartige Wirkung der Schaufenster zu vermeiden.

Zu Absatz (4)

Kragplatten über Schaufenstern widersprechen der ruhigen, flächigen Fassadenwirkung historischer Lochfassaden. Als stark hervortretende Bauteile stören sie insbesondere den gestalterisch wichtigen Übergang zwischen Erd- und Obergeschosszone. Sie

wirken als massive Fremdkörper und kragen in den überwiegend dicht bebauten Straßen des Stadtraums ein, wodurch die zusammenhängende Fassadenordnung der Altstadtstraßen beeinträchtigt wird.

Nebengebäude, Garagen und Carports

§ 13 Nebengebäude, Garagen und Carports

Zu Absatz (1)

Die Traufhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist so zu begrenzen, dass ihre untergeordnete Funktion gegenüber dem Hauptgebäude auch im Erscheinungsbild ablesbar bleibt. Eine geringere Höhe unterstützt die typische Hierarchie von Hauptbaukörper und Nebenanlagen und verhindert, dass diese in Maßstab und Wirkung mit dem Wohngebäude konkurrieren. Die Ausnahme dient der Umsetzung einer notwendigen lichten Raumhöhe, ohne den grundsätzlichen Vorrang des Hauptgebäudes aufzugeben. Die festgelegte Mindesthöhe von 2,30 m berücksichtigt die Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzbarkeit von Garagen, Carports und Nebengebäuden und verhindert, dass die Orientierung an historischen Gebäudehöhen zu funktional unangemessenen Raumhöhen führt.

Zu Absatz (2)

Fassaden von Garagen und Nebengebäude prägen trotz ihrer untergeordneten Funktion das Erscheinungsbild von Grundstück und Straßenraum mit. Die Festsetzung zur Anwendung der Vorgaben des § 8 auf Garagen und Nebengebäude dient daher der gestalterischen Einbindung dieser Baukörper in das Gesamtbild des Grundstücks. Carports weisen regelmäßig einen geringeren Anteil geschlossener Wandflächen auf als Garagen oder Nebengebäude. Daher kommt ihrer Fassadengestaltung für das Ortsbild in der Regel eine geringere Bedeutung zu, sodass sie von der Regelung ausgenommen werden.

Zu Absatz (3)

Nebengebäude, Garagen und Carports wirken trotz ihrer untergeordneten Funktion auf das Erscheinungsbild eines Grundstücks und die Wahrnehmung der Dachlandschaft mit. Die Angleichung von Dachform, Material und Farbe an das Hauptgebäude unterstützt ein zusammenhängendes Erscheinungsbild und verhindert, dass Nebenanlagen als gestalterisch fremde Elemente hervortreten. Die zulässige Abweichung der Dachneigung um bis zu 15 Grad ermöglicht eine flexiblere Ausführung, ohne die gestalterische Verwandtschaft zum Hauptgebäude aufzugeben. In Berücksichtigung zeitgemäßer Bauweisen sind darüber hinaus auch begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig. Auch wenn diese Dachformen nicht dem historischen Gebäudebestand entsprechen, werden sie aufgrund ihrer untergeordneten Stellung als verträglich bewertet. Durch die Begrünung treten sie im Straßenraum gestalterisch zurück und leisten zugleich einen Beitrag zum Regenwassermanagement, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung der regenerativen Energiegewinnung durch die optionale Kombination mit Solaranlagen.

Technische Anlagen

§ 14 Solaranlagen sowie Kleinwindkraftanlagen

Zu Absatz (1)

Solaranlagen und Kleinwindkraftanlagen gehören nicht zur historisch gewachsenen Bausubstanz der Altstadt Preetz, sind jedoch für eine zeitgemäße und nachhaltige Energieversorgung von Gebäuden zunehmend von Bedeutung. Die Stadt Preetz unterstützt den Einsatz erneuerbarer Energien, sieht zugleich aber die besondere Schutzbedürftigkeit des historischen Stadtbildes inklusive seiner Dachlandschaft, in dem solche Anlagen ursprünglich keine Rolle spielten.

Die Regelungen beziehen sich gemäß § 2 Abs. 1 (s. Anlage 3) ausschließlich auf die vom öffentlichen Verkehrsraum wahrnehmbaren Gebäudeteile. Dachflächen und Fassaden an straßenabgewandten Seiten, bei Gebäuden in zweiter Reihe oder an rückwärtigen Nebengebäuden, die nicht einsehbar sind, bleiben hiervon unberührt und können ohne Einschränkung durch die Gestaltungssatzung für die Installation solar-technischer Anlagen genutzt werden.

Zu Absatz (2)

Die Anordnung von Solaranlagen parallel zur Dachhaut unterstützt ihre Einbindung in die bestehende Dachlandschaft und lässt sie als Bestandteil der Dachfläche wirken. Aufgeständerte oder stark abweichend geneigte Anlagen würden demgegenüber als eigenständige technische Aufbauten in Erscheinung treten und die einheitliche Wirkung der Dachflächen stören. Die Festsetzung zur parallelen Anordnung der Solaranlagen dient daher dazu, ihre Wahrnehmbarkeit im Straßenraum zu reduzieren und die Dachfläche als prägendes Gestaltungselement zu erhalten.

Die Begrenzung der Aufbauhöhe auf maximal 30 cm trägt dazu bei, die Sichtbarkeit der Anlagen zu reduzieren und ihre Wirkung gegenüber der Dachform des Hauptdaches unterzuordnen, sodass Maßstab und Geschlossenheit der Dachlandschaft gewahrt bleiben.

Zu Absatz (3)

Der vorgeschriebene Mindestabstand von 0,40 m zu Traufe, First und Ortgang trägt dazu bei, Solaranlagen gegenüber der Dachfläche gestalterisch zurückzunehmen. Dachränder bleiben als Abschluss der Dachform ablesbar, sodass die Dachfläche weiterhin als zusammenhängendes Ganzes wahrgenommen wird und nicht durch technische Aufbauten dominiert erscheint.

Für Dächer mit Grat, beispielsweise Walmdächer, wird ein geringerer Mindestabstand von 0,10 m zugelassen. Da Solarmodule regelmäßig rechteckig ausgebildet sind und ihre Längskanten nicht parallel zum Grat verlaufen, würde ein größerer Abstand die

nutzbare Fläche und damit die Möglichkeiten zur Installation von Solaranlagen unverhältnismäßig einschränken. Die Festsetzung eines geringeren Abstandes zum Grat berücksichtigt daher die geometrischen Besonderheiten entsprechender Dachformen, ohne die gestalterische Wirkung der Dachlandschaft wesentlich zu beeinträchtigen. Darüber hinaus gewährleistet der Abstand einen funktionalen Randbereich für Wartung, Verkehrssicherung und den sicheren Zugang zu Dachrändern. Auf diese Weise werden sowohl gestalterische als auch technische Belange berücksichtigt, ohne die Wirkung der historischen Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Zu Absatz (4)

Die Festsetzung Solaranlagen ausschließlich auf Dachflächen zuzulassen, dient einer zurückhaltenden gestalterischen Einbindung in das Ortsbild. Auf Dächern treten die Anlagen deutlich weniger in Erscheinung als bei einer Anbringung an Fassaden, Brüstungen oder vergleichbaren Bauteilen, die das Straßenbild unmittelbar prägen. Zugleich ermöglichen Dachflächen in der Regel eine günstigere Ausrichtung, sodass eine hohe energetische Effizienz erreicht werden kann. In der Abwägung zwischen gestalterischen Anforderungen und energetischen Zielen wird die Anordnung auf Dachflächen als angemessener und verträglicher Standort angesehen.

Die Installation von Solarmodulen auf Dachnebenflächen, wie Gauben oder Zwerchhäusern, über Hauptfassaden wird ausgeschlossen, da sie das ohnehin kleinteilig gegliederten Dachflächen zusätzlich unterteilen und dadurch die Dachlandschaft unruhiger erscheinen lassen können. Dachflächen über Hauptfassaden prägen aufgrund ihrer unmittelbaren Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum aus das Ortsbild in besonderem Maße und sind daher besonders schutzwürdig.

Die Festsetzung, Solaranlagen auf Dachnebenflächen über Hauptfassaden auszuschließen, dient daher dem Schutz der ortsbildprägenden Dachlandschaft. Dachnebenflächen an Nebenfassaden treten demgegenüber im Straßenraum regelmäßig deutlich weniger in Erscheinung. Sie werden daher als gestalterisch verträgliche Standorte für Solaranlagen bewertet und können zugelassen werden, ohne die Wirkung der historischen Dachlandschaft wesentlich zu beeinträchtigen.

Zu Absatz (5)

Unterscheiden sich Solaranlagen farblich von der Dacheindeckung, treten sie dominanter in Erscheinung. Daher ist ihre Wirkung auf Dachflächen an Hauptfassaden in zusätzlichem Maße zu steuern.

Die Festsetzung, die Module in einem zusammenhängenden rechteckigen Feld anzuordnen, dient dazu, eine ruhige und geordnete Einbindung der Solaranlage in die Dachfläche zu gewährleisten. Die zusammenhängende rechteckige Anordnung lässt die Anlage als klar gefasstes Feld erscheinen und vermeidet eine unruhige Streuung einzelner Module. Dadurch bleibt die Dachfläche in ihrer Grundform ablesbar und die Wirkung der Dachlandschaft wird weniger beeinträchtigt. Dass einzelne Dachflächen

hierdurch nicht vollständig belegt werden können, ist im Spannungsfeld zwischen gestalterischen Belangen und energetischen Zielen angemessen.

Die Zulässigkeit von Aussparungen für Dachflächenfenster dient dazu, die funktionale Nutzung der Dachfläche, ohne dass um die Fenster herum zersplitterte oder versetzte Modulfelder entstehen, die die geschlossene Wirkung der Solaranlagen und damit die Gesamtwirkung der Dachfläche beeinträchtigen würden.

Zu Absatz (6)

Kleinwindkraftanlagen sind aufgrund ihrer Bauform, Bewegung und technischen Anmutung mit dem historisch geprägten Stadtbild der Altstadt Preetz nicht vereinbar. Als rotierende Aufbauten überragen sie häufig First oder Traufe, verändern die Proportion der Gebäude und durchbrechen die ruhige, klar ablesbare Dachsilhouette, die für die Altstadt prägend ist.

Darüber hinaus treten Kleinwindkraftanlagen insbesondere in den engen Straßenräumen deutlich in Erscheinung und würden in vielen Blickachsen wahrnehmbar sein. Die verwendeten Materialien und bewegten Bauteile stehen in starkem Kontrast zu den traditionellen Dachdeckungen und werden als fremdartige Aufsätze wahrgenommen.

Auch im Hinblick auf Immissionsschutz und nachbarschaftliche Belange können Geräusche, Schwingungen, Schattenwurf oder Reflexionen in der dicht bebauten Altstadt zu Nutzungskonflikten führen. Vor dem Hintergrund der Eigenart des Baugebiets sind Kleinwindkraftanlagen daher mit den gestalterischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgestaltungssatzung nicht vereinbar und sind ausgeschlossen.

§ 15 Wärmepumpen sowie Lüftungs- und Klimageräte

Zu Absatz (1)

Die Beschränkung der Aufstellung technischer Außeneinheiten im Bereich von Nebenfassaden dient dem Schutz der prägenden Straßenansichten. Historische Fassaden sollen in ihrer Gliederung, Materialität und Wirkung ablesbar bleiben und nicht durch sichtbare Aggregate, Leitungen oder Gitter überlagert werden.

Außeneinheiten von Wärmepumpen sowie Lüftungs- und Klimageräten treten in der Regel als voluminöse, technisch geprägte Bauteile in Erscheinung und stehen mit ihren Materialien und Formen im deutlichen Kontrast zur historischen Bausubstanz.

Die Festsetzung, ihre Aufstellung und Anbringung auf Bereiche von Nebenfassaden zu beschränken, dient daher dazu, die Wahrnehmbarkeit dieser Anlagen im öffentlichen Raum zu reduzieren. Gleichzeitig bleibt der Einsatz moderner, energieeffizienter Technik innerhalb der Altstadt möglich, ohne das historische Stadtbild zu überprägen.

Zu Absatz (2)

Die Aufstellung und Anbringung der Anlagen an Nebenfassaden ist nur zulässig, wenn sie mindestens 4,00 m hinter der Flucht der Hauptfassade liegen. Der erforderliche

Rücksprung der Anlagen trägt dazu bei, ihre Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Straßenraum deutlich zu reduzieren. Technische Aufbauten treten dadurch gegenüber der straßenraumprägenden Hauptfassade zurück und werden in den seitlichen Gebäudebereichen regelmäßig deutlich weniger wahrgenommen. Mit dem Mindestabstand von 4,00 m wird ein angemessener Ausgleich zwischen den Anforderungen des Ortsbildschutzes und der praktischen Umsetzbarkeit moderner Gebäudetechnik geschaffen. Die Festsetzung des Rücksprungs dient daher dazu, die Wirkung technischer Anlagen im unmittelbaren Umfeld der Straßenfassade zu begrenzen und die historische Fasadensicht möglichst freizuhalten.

Zu Absatz (3)

Die Möglichkeit, von Absatz 1 und Absatz 2 abweichen zu können, trägt dem Umstand Rechnung, dass Anforderungen des Immissions- und Brandschutzes sowie technische Erfordernisse der Anlagen im Einzelfall eine andere Anordnung erforderlich machen können. Voraussetzung ist, dass durch eine fachliche Stellungnahme nachgewiesen wird, dass alternative, gestalterisch weniger exponierte Standorte nicht geeignet sind oder nicht zur Verfügung stehen. Die Nachweispflicht stellt sicher, dass Abweichungen auf begründete Ausnahmefälle beschränkt bleiben und die Regelungen der Absätze 1 und 2 nicht unterlaufen werden.

Die Vorgabe einer farblichen Anpassung sowie einer nicht glänzenden Ausführung dient dazu, die optische Wirkung der Anlagen auch in den zugelassenen Ausnahmefällen möglichst gering zu halten.

Werbeanlagen

§ 16 Arten von Werbeanlagen

Zu Absatz (1)

Werbeanlagen haben die Funktion, im Straßenraum Aufmerksamkeit auf Produkte oder Gewerbetreibende zu lenken, und treten dabei als eigenständige gestalterische Elemente in Erscheinung. Durch ihre Ausgestaltung können sie das Erscheinungsbild von Gebäuden, Straßenräumen und des Ortsbildes maßgeblich beeinflussen. Die Begriffsbestimmung dient der eindeutigen Abgrenzung des Regelungsgegenstands und stellt sicher, dass die nachfolgenden Festsetzungen auf alle ortsfesten Anlagen Anwendung finden, die der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe, Produkte oder Berufe dienen.

Werbeanlagen, die Bestandteil öffentlicher Infrastruktur- oder Stadtmöblierungsanlagen sind, werden von dieser Satzung nicht erfasst. Hierzu zählen insbesondere Fahrgastunterstände und Stadtinformationsanlagen. Die Festsetzung, Werbeanlagen an Fahrgastunterständen und Stadtinformationsanlagen vom Anwendungsbereich der Satzung auszunehmen, dient demnach der Abgrenzung zwischen gebäude- und grundstücksbezogenen Werbeanlagen einerseits und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur andererseits.

Zu Absatz (2)

Werbeanlagen sind für die Sichtbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit gewerblicher Nutzungen im Altstadtraum erforderlich. Die genannten Formen ermöglichen eine wirk-same, aber steuerbare Präsenz von Gewerbe im Straßenraum. Sie lassen sich in Maß-stab, Lage und Gestaltung an die Fassadenstruktur anbinden und beeinträchtigen bei maßvoller Ausführung weder die Gliederung der Gebäude noch die Lesbarkeit des hi-storischen Straßenbildes.

Die Festsetzung, die zulässigen Werbeanlagen auf Schilder, Beschriftungen, Bekle-bungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Markisen und Fahnen zu be-schränken, dient daher der Steuerung von Art und Erscheinungsbild der Werbung im historischen Stadtraum. Ihre Zulässigkeit steht dabei unter dem Vorbehalt der nachfol-genden Festsetzungen, die Art, Größe, Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen näher regeln und so eine ortsbildverträgliche Einbindung sicherstellen.

Im Unterschied zu großformatigen, freistehenden oder bewegten Werbeanlagen wir-ken diese Werbeformen überwiegend flächig oder gebäudebezogen und fügen sich in die kleinteilige Struktur der Altstadt ein. Ihre Zulässigkeit schafft einen Ausgleich zwis-chen den funktionalen Anforderungen des Gewerbes und dem Ziel, das Ortsbild nicht durch überlagernde oder dominierende Werbung zu beeinträchtigen.

Zu Absatz (3)

Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen besteht ein nachvollziehbares Bedürfnis nach erhöhter Sichtbarkeit und Orientierung im öffentlichen Raum. Die zeitliche Be-grenzung der Werbeanlagen stellt sicher, dass Spannbänder und Werbeplanen aus-schließlich im unmittelbaren Zusammenhang mit der Veranstaltung in Erscheinung tre-ten und das historische Stadtbild nicht dauerhaft beeinträchtigen.

§ 17 Positionierung von Werbeanlagen

Zu Absatz (1)

Werbeanlagen sollen die Präsenz und Erkennbarkeit der ansässigen Betriebe im öf-fentlichen Straßenraum unterstützen, ohne dabei die gestalterische Wirkung des Ge-bäudes zu überlagern. Die Hauptfassade ist regelmäßig die dem öffentlichen Straßen-raum zugewandte und für das Ortsbild prägende Gebäudeseite. An ihr erfolgt die Wahrnehmung von Gebäuden und Nutzungen in erster Linie.

Die Festsetzung, Werbeanlagen ausschließlich an Hauptfassaden zuzulassen, dient daher der räumlichen Bündelung von Werbung auf einen klar definierten Bereich des Gebäudes. Dadurch wird verhindert, dass Werbeanlagen an mehreren Fassadensei-ten eines Gebäudes verteilt werden und hierdurch eine übermäßige werbliche Präsenz entsteht.

Gleichzeitig bleibt die Werbung dort verortet, wo sie ihre Informations- und Orientierungsfunktion gegenüber dem öffentlichen Straßenraum am wirksamsten erfüllen kann.

Werden Nutzungen über eine Nebenfassade erschlossen, kann deren Auffindbarkeit im öffentlichen Raum eingeschränkt sein, insbesondere wenn keine unmittelbar zum öffentlichen Straßenraum orientierte Schaufenster- und Eingangssituation besteht. Ausleger können in diesen Fällen auch an der erschließenden Nebenfassade angebracht werden. Sie dienen der Orientierung und Auffindbarkeit der Nutzung im öffentlichen Raum. Aufgrund ihrer unmittelbaren funktionalen Zuordnung zum Zugang und ihrer punktuellen Wirkung wird dies als stadtbildverträglich bewertet.

Im Übrigen werden Nebenfassaden sowie rückwärtige Grundstücksbereiche von zusätzlichen Werbeanlagen freigehalten, wodurch die gestalterische Ruhe der Altstadt und die Wahrnehmbarkeit der historischen Bausubstanz gesichert werden.

Die Beschränkung auf Hauptfassaden trägt damit dazu bei, die Anzahl möglicher Werbestandorte zu begrenzen und eine Überprägung des Straßen- und Ortsbildes durch verstreut angeordnete Werbeanlagen zu vermeiden.

Zu Absatz (2)

Die Begrenzung von Werbeanlagen auf das Erdgeschoss nimmt die historisch gewachsene Nutzungs- und Fassadenstruktur der Altstadt auf, in der öffentlichkeitswirksame Funktionen wie Schaufenster und Ladenzugänge auf die Erdgeschosszone konzentriert sind. Obergeschosse sind demgegenüber als überwiegend geschlossene Wohn- und Nutzungsbereiche ausgebildet und sollen von werbewirksamen Elementen frei bleiben. Gewerbliche Nutzungen im Obergeschoss sind dabei ebenfalls im Erdgeschoss zu bewerben. Hierbei eignet sich die Anbringung der Werbeanlage im Eingangsbereich zum Gebäudeaufgang an Hauptfassaden.

Eine Ausdehnung von Werbeanlagen in die Obergeschosse würde die Fassadenstruktur überlagern und den Maßstab der Gebäude verändern. Die Höhenbegrenzung bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses beziehungsweise auf maximal 5,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche stellt sicher, dass Werbeanlagen in der Erdgeschosszone bleiben und sich in die bestehende Gliederung von Sockel-, Erd- und Obergeschoss einfügen. Die Höhenbegrenzung von 5,00 m dient der eindeutigen Anwendung der Festsetzung bei eingeschossigen Gebäuden und somit ohne eindeutig bestimmbare Brüstungshöhe und orientiert sich an der typischen Höhenlage der Erdgeschosszone einschließlich Schaufenster- und Eingangsbereichen im Geltungsbereich.

Zu Absatz (3)

Die waagerechte Anordnung flächenbündig an Fassaden angebrachter Werbeanlagen greift die historisch gewachsene horizontale Gliederung der Altstadtfassaden auf. Gesimse, Brüstungen und Geschosslinien strukturieren die Gebäude überwiegend in der Horizontalen und prägen die ruhige Abfolge der Straßenfassaden.

Vertikal ausgerichtete Werbeanlagen würden diese Ordnung durchbrechen, die Fassaden über mehrere Zonen hinweg überlagern und sich der bestehenden Gliederung entziehen. Die Festsetzung der waagerechten Anordnung von Werbeanlagen dient daher der Einfügung der Werbeanlagen in die historisch gewachsene Fassadengliederung und der Wahrung eines ruhigen und geordneten Straßenbildes.

Zu Absatz (4)

Bei giebelständigen Gebäuden bildet die Giebelfassade die städtebaulich wirksame Hauptansicht. Ihre Wirkung beruht auf einer klaren, von der Mittellinie symmetrisch ausgehenden Achsenanordnung.

Werbeanlagen, die seitlich oder ungeordnet angeordnet sind, würden diese Ordnung auflösen, die Mittelachse schwächen und den Giebel in einzelne Teilflächen zerlegen. Die Beschränkung auf eine mittige Anordnung, entweder in der Fassadenmitte oder oberhalb von Wandöffnungen im Erdgeschoss, bindet die Werbung an die maßgebende Achsenlogik des Gebäudes und wahrt die prägende Symmetrie von Giebelfassaden.

Die Festsetzung der mittigen Anordnung von Werbeanlagen an giebelständigen Fassaden dient daher dazu, die Mittelachse als wesentliches Gestaltungsmerkmal dieser Fassaden hervorzuheben und eine Beeinträchtigung der symmetrischen Fassadenwirkung zu vermeiden.

Zu Absatz (5)

Werbeanlagen wirken als zusätzliche Gestaltungsebene auf die Fassade aufgesetzt und können deren architektonische Ordnung leicht überlagern beziehungsweise optische Unruhe erzeugen. Um dies zu verhindern haben sie sich in Größe, Form, Material und Positionierung an der Fassade zu orientieren und somit unterzuordnen. Die Fassadengliederung mit ihren Achsen, Geschosslinien und Öffnungen ist weiterhin ablesbar zu halten und die Fassade nicht durch überdimensionierte oder gestalterisch dominante Anlagen zu verfremden.

§ 18 Dimensionierung von Werbeanlagen

Zu Absatz (1)

Die Begrenzung von Beklebungen und sonstigen werblichen Verdeckungen auf maximal 25 % der Glasfläche dient dem Erhalt der Wahrnehmbarkeit der Wandöffnungen als solche. Die Festsetzung der 25 %-Grenze dient dem Erhalt der Ablesbarkeit von Fensteröffnungen und ihrer Gliederung. Die flügelbezogene Begrenzung verhindert dabei eine unverhältnismäßige Beklebung einzelner Fensterteile. Glasflächen von Wandöffnungen sollen trotz werblicher Nutzung weiterhin in ihrer Dimensionierung,

Teilung und Lage als zusammengehörige Elemente wahrnehmbar bleiben. Vollflächige oder überwiegende Verdeckungen würden diese Ordnung überlagern und die Lesbarkeit der Lochfassade beeinträchtigen. Die pro Flügel geltende Begrenzung verhindert eine optische Verschiebung der Fensterproportionen durch konzentrierte, unverhältnismäßig verteilte Beklebungen einzelner Teilflächen.

Zu Absatz (2)

Gestalterisch zielt die parallele Anordnung von Werbeanlagen darauf ab, Werbung als Teil der Fassadenebene und nicht als vorgelagertes, eigenständiges Bauteil wirken zu lassen. In der Altstadt wird die Wahrnehmung des Straßenraums maßgeblich durch die Abfolge ruhig gegliederter Fassaden bestimmt. Auskragende oder geneigte Werbeanlagen würden diese Wirkung beeinträchtigen und den Blick aus der Fassadenflucht herausziehen.

Parallel zur Fassadenfläche angebrachte Werbeanlagen ordnen sich dagegen der bestehenden Fassadengliederung unter und vermeiden zusätzliche Tiefenwirkungen im Straßenraum. Die Festsetzung dient daher der gestalterischen Einbindung der Werbeanlagen in die Fassadenebene und sichert die Ablesbarkeit der architektonischen Struktur der Gebäude.

Zu Absatz (3)

Die Größenbegrenzung von Parallelwerbeanlagen dient ihrer gestalterischen Unterordnung gegenüber der Fassade und ihren prägenden Elementen. Die Bezugnahme auf den Fassadenbereich zwischen Erd- und Obergeschoss orientiert sich an der historisch gewachsenen Fassadengliederung und gewährleistet eine an den Gebäudeproportionen ausgerichtete Dimensionierung der Werbeanlagen. Die Begrenzung auf maximal die Hälfte dieser Fassadenfläche stellt sicher, dass Werbeanlagen die Gliederung zwischen Erd- und Obergeschoss nicht dominieren oder überlagern, sondern als ergänzendes Element innerhalb der Fassadenordnung wahrgenommen werden. Außerdem gewährleistet die Begrenzung, dass sich die Anbringung, gemäß den Regelungen § 17 Abs. 2, auf den Bereich der Erdgeschosszone begrenzt. Für eingeschossige Gebäude wird hierfür auf den Bereich zwischen Oberkante der Wandöffnung im Erdgeschoss und Traufe abgestellt, um eine vergleichbare Maßstäblichkeit der Werbeanlagen zu gewährleisten.

Zu Absatz (4)

Ausleger wirken aufgrund ihrer Auskragung unmittelbar in den Straßenraum hinein und werden nicht im direkten baulichen Zusammenhang mit der restlichen Fassade wahrgenommen. Die Begrenzung von Größe, Dicke und Ausladung dient dazu, ihre Wirkung auf ein orientierendes, untergeordnetes Maß zu beschränken und eine Überlagerung der Fassadenabfolge sowie eine visuelle Verengung des Straßenraums zu vermeiden.

Die Festsetzung der maximalen Ausladung sowie der zulässigen Höhe und Stärke dient daher der gestalterischen Unterordnung der Ausleger gegenüber Gebäude und Straßenraum. Die Festsetzung, je Betrieb nur einen Ausleger zuzulassen, verhindert

eine Häufung konkurrierender Werbeelemente, dient daher der Begrenzung der Werbedichte im Straßenraum und trägt zu einem übersichtlichen und geordneten Straßenbild bei.

Der Ausschluss beleuchteter Ausleger vermeidet zusätzliche Lichtquellen, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden in den öffentlichen Straßenraum ragen und störend wahrgenommen werden können. Die größer dimensionierte Zulässigkeit für Apotheken berücksichtigt deren besondere öffentliche Orientierungsfunktion und traditionelle Werbeanlagenform, ohne die grundsätzliche Zurückhaltung der Ausleger im Straßenraum aufzugeben.

Zu Absatz (5)

Schaukästen dienen der Information und Orientierung, wirken aufgrund ihrer Tiefe und häufigen Platzierung im Nahbereich des Gehwegs jedoch als aufgesetzten Fremdkörper an der Fassade. Die Begrenzung von Größe und Anzahl stellt sicher, dass sie als untergeordnete Informationselemente wahrgenommen werden und die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Breite, Höhe und Tiefe dient daher der gestalterischen Unterordnung der Schaukästen gegenüber der Fassade und der Begrenzung ihrer räumlichen Wirkung im Straßenraum. Die Höchstmaße orientieren sich an den Abmessungen gängiger Schaukastensysteme und gewährleisten deren übliche Nutzbarkeit, ohne die Fassadengliederung durch überdimensionierte Anlagen zu überlagern. Die Beschränkung auf einen Schaukasten je Betrieb dient der Vermeidung einer Häufung von Informationselementen und trägt zu einem geordneten Erscheinungsbild der Fassaden bei.

Die Ausnahme für Gastronomiebetriebe berücksichtigt den erhöhten Informationsbedarf für Speise- und Getränkekarten. Die Zulassung eines zweiten Schaukastens bleibt dabei auf diesen besonderen Nutzungszweck beschränkt und führt aufgrund der begrenzten Größe nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes.

Zu Absatz (6)

In den Teilgebieten „Lange Brückstraße“ sowie „Markt und Kirchenstraße“ kommt den Erdgeschossnutzungen aufgrund der hohen Publikumsfrequenz und des prägenden Gastronomie- und Einzelhandelsbesatzes eine besondere Bedeutung zu. Einfahrbare Markisen ermöglichen hier eine temporäre Überdachung. Diese dienen dem Sonnen- und Witterungsschutz für Nutzungen, die sich unmittelbar an den öffentlichen Raum richten, wie beispielsweise Auslagen vor den Geschäften oder der Betrachtung der Schaufenster. Markisen dienen zwar primär dem Sonnen- und Witterungsschutz, prägen jedoch insbesondere an gewerblich genutzten Erdgeschosszonen das Erscheinungsbild des Straßenraums und werden häufig zugleich als Träger von Werbung genutzt.

Da sich Markisen aufgrund ihrer Konstruktion und auskragenden Wirkung gestalterisch von der Fassadenfläche absetzen, wird ihre Zulässigkeit auf diese zentralen Straßenzüge beschränkt, in denen ihre funktionale Rolle den Straßenraum prägt und historisch gewachsen ist.

Zu Absatz (7)

Markisen treten als auskragende Bauteile deutlich aus der Fassadenebene hervor und beeinflussen die Wahrnehmung des Straßenraums unmittelbar. Um trotz dieser Eigenständigkeit eine gestalterische Einbindung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Markisen in der Flucht der darunterliegenden Wandöffnungen anzuordnen sind und nur einen begrenzten seitlichen Überstand von 0,25 m aufweisen dürfen. Dadurch bleiben Achsrhythmus und Symmetrie der Fassade ablesbar.

Die Begrenzung des seitlichen Überstands sowie der maximalen Auskragung verhindert, dass Markisen unverhältnismäßig an der Fassade platziert sind oder in den Straßenraum hineinragen. Die Begrenzung der Auskragung auf maximal 2,00 m dient dazu, die Inanspruchnahme des Straßenraums auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken.

Die Festsetzung einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 2,25 m gewährleistet die sichere und ungehinderte Nutzung des darunterliegenden Verkehrsraumes und verhindert, dass tief herabhängende Konstruktionen den Straßenraum in seiner Höhe beengen. Auf diese Weise wird ihre Funktion als temporärer Schutz ermöglicht, ohne die Fassadenwirkung und den Straßenraum übermäßig zu beeinträchtigen.

Zu Absatz (8)

Als auskragende Bauteile treten Markisen bereits durch ihre räumliche Wirkung in Erscheinung und sollen daher gestalterisch zurückhaltend ausgebildet werden. Einzelige, niedrig gehaltene Schriftzüge ordnen sich der Markisenfläche unter und vermeiden eine überfrachtete oder plakative Wirkung.

Die Festsetzung, Schriftzüge auf eine Zeile und eine Höhe von maximal 0,25 m zu begrenzen, dient daher dazu, die Werbewirkung gegenüber der Funktion der Markise als Sonnen- und Witterungsschutz zurücktreten zu lassen. Dadurch bleiben Markisen als funktionale Bauteile wahrnehmbar und treten nicht als dominante Werbeträger in Erscheinung.

Zu Absatz (9)

Werbefahnen wirken durch ihre Bewegung und Farbigkeit besonders aufmerksamkeitsstark im Straßenraum. Die Festsetzung, je Betrieb nur eine Werbefahne zuzulassen, dient daher der Begrenzung bewegter Werbeelemente und verhindert eine Häufung konkurrierender Werbeträger an einem Gebäude.

Die festgelegten Maximalabmessungen stellen sicher, dass Fahnen gegenüber restlichen Fassadenelementen untergeordnet bleiben und sich in die Maßstäblichkeit der Erdgeschosszone einfügen.

Die Begrenzung von Länge und Breite dient damit der gestalterischen Einbindung der Werbefahnen in das Fassadenbild und der Vermeidung einer übermäßigen Werbewirkung im Straßenraum. Die maximale Länge von Werbefahnen orientiert sich an dem Grundsatz, dass Werbeanlagen gestalterisch der Erdgeschosszone zugeordnet bleiben sollen. Die Beschränkung auf Fahnen in Steckhalterungen dient dazu, Werbefahnen unmittelbar dem jeweiligen Gebäude zuzuordnen und zusätzliche freistehende Werbeträger im Straßenraum zu vermeiden.

Zu Absatz (10)

Standtransparente und Hinweistafeln wirken als lose, bewegliche Elemente unmittelbar im öffentlichen Straßenraum und können dessen Nutzung und Wahrnehmung deutlich beeinflussen. Die Festsetzung, ihre Höhe auf maximal 1,50 m und ihre Breite auf maximal 1,00 m zu begrenzen, dient dazu, ihre Orientierungsfunktion zu ermöglichen, ohne Gehwege einzuengen, Sichtbeziehungen zu beeinträchtigen oder als dominante Hindernisse in Erscheinung zu treten. Durch die maßvolle Dimensionierung bleiben Standtafeln, Standtransparente und Hinweistafeln gegenüber Gebäude, Straßenraum und Fußgängerverkehr untergeordnet und fügen sich verträglich in die belebten Altstadtbereiche ein.

§ 19 Material und Farbe von Werbeanlagen

Zu Absatz (1)

Aus mehreren Einzelteilen zusammengesetzte Werbeanlagen können sowohl an Fassaden als auch im Straßenraum schnell unruhig und ungeordnet wirken, insbesondere wenn unterschiedliche Farben, Materialien oder Oberflächen kombiniert werden. Die Festsetzung, mehrteilige Werbeanlagen in Farbe und Material einheitlich zu gestalten, dient daher der gestalterischen Zusammenfassung der einzelnen Elemente zu einer als Einheit wahrnehmbaren Werbeanlage und verhindert eine zersplitterte, überlagernde Wirkung. Dadurch ordnet sich die Werbeanlage stärker der Fassade und dem Straßenraum unter. Dies fördert eine ruhige und geordnete Wahrnehmung der Werbeanlagen und wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Fassaden sowie des Straßenraums aus.

Zu Absatz (2)

Werbeanlagen wirken insbesondere in zentralen Geschäftsbereichen unmittelbar im öffentlichen Raum und prägen dort das Erscheinungsbild der Fassadenabfolge. In den Teilgebieten „Lange Brückstraße“ sowie „Markt und Kirchenstraße“ treffen zahlreiche gewerbliche Nutzungen mit hoher Werbedichte aufeinander, sodass eine gestalterische Zurückhaltung in der Farbwahl geboten ist.

Die Festsetzung, die Farbgestaltung von Werbeanlagen an der Gebäudefassade, den Wandöffnungen oder dem Logo des Gewerbes zu orientieren, dient der gestalterischen Einbindung der Werbeanlagen in den jeweiligen Baukörper und verhindert eine losgelöste, plakative Wirkung.

Die Begrenzung auf höchstens zwei Farben in den Teilgebieten „Lange Brückstraße“ und „Markt und Kirchenstraße“ dient der Reduzierung der visuellen Unruhe und unterstützt ein geordnetes Erscheinungsbild des Straßenraums.

Die Zulassung einer dritten Farbe für Befestigungselemente berücksichtigt technische Erfordernisse, ohne die gestalterische Wirkung der Werbeanlage wesentlich zu beeinflussen. Die Ausnahme für mehrfarbige Logos ermöglicht die eindeutige Wiedererkennbarkeit von Betrieben und Marken, ohne die Ziele der Festsetzung grundsätzlich in Frage zu stellen.

Zu Absatz (3)

Selbstleuchtende Werbeschriftzüge erfordern aufgrund ihrer Leuchtkraft eine besondere gestalterische Zurückhaltung, da sie im historischen Stadtraum deutlich stärker in Erscheinung treten können als unbeleuchtete Werbeanlagen. Die Festsetzung, selbstleuchtende Werbeschriftzüge nur zweifarbig sowie in Form von Einzelbuchstaben oder flächigen Werbeträgern mit leuchtenden Einzelbuchstaben zuzulassen, reduziert ihre visuelle Dominanz und vermeidet eine unruhige Wirkung. Zugleich dient sie der gestalterischen Einbindung dieser Werbeanlagen in das historische Straßenbild und der Begrenzung ihrer Fernwirkung.

Weißes oder gelbliches, blendfreies Licht knüpft an die Farbtemperatur der öffentlichen Beleuchtung an und unterstützt eine harmonische Einbindung in das nächtliche Straßenbild. Die Beschränkung auf blendfreie Hinterbeleuchtung mit weißem oder gelblichem Licht dient einer zurückhaltenden Einbindung der Werbeanlagen in das nächtliche Straßenbild und vermeidet eine übermäßige Hervorhebung gegenüber der umgebenden Beleuchtung. Bewegtes, wechselndes oder blendendem und blinkendem Licht würde diese zurückhaltende Wirkung konterkarieren und ist daher mit den gestalterischen Zielen der Satzung nicht vereinbar. Unter grellem Licht ist besonders intensives, sich auf die Augen unangenehm oder blendend auswirkendes Licht zu verstehen.

Zu Absatz (4)

Fotorealistische Produkt- oder Speiseabbildungen widersprechen durch ihre Vielfarbigkeit und Detailliertheit den Zielsetzungen zur Unterordnung von Werbeanlagen. Die Festsetzung, fotorealistische Produkt- und Speiseabbildungen auszuschließen, dient daher der Vermeidung einer plakativ wirkenden, bilddominanten Werbung und unterstützt ein ruhiges und klar strukturiertes Erscheinungsbild der Altstadt.

Reflektierende Beschichtungen können diese Wirkung zusätzlich verstärken, da sie je nach Lichtverhältnissen spiegeln oder blenden und dadurch die Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Die Festsetzung, reflektierende Beschichtungen auszuschließen, dient

daher der Vermeidung zusätzlicher Licht- und Spiegeleffekte im Straßenraum sowie einer zurückhaltenden Einbindung der Werbeanlagen in das historische Ortsbild.

Außenraumgestaltung

§ 20 Einfriedungen

Zu Absatz (1)

Einfriedungen prägen den Straßenraum in unmittelbarer Wahrnehmung zusätzlich zu Fassaden, je nach Ausprägung, als potentielle „vierte Wand“, und können den Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum wesentlich beeinflussen.

Die Festsetzung, Einfriedungen auf Naturstein, Mauerwerk, Holz und Metall sowie Kombinationen dieser Materialien zu beschränken, dient der Verwendung ortstypischer und handwerklich geprägter Materialien, lässt jedoch zugleich einen ausreichenden gestalterischen Spielraum in der konkreten Ausführung. So bleiben beispielsweise hinsichtlich Farbe, Rhythmus, Dicke, Höhe oder der Kombination der zulässigen Materialien vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten erhalten. Dadurch kann die für den Stadtkern typische kleinteilige Vielfalt bewahrt werden. Einfriedungen aus Pflanzen, beispielsweise in Form von Hecken, sind kein Regelungsbestandteil der Satzung.

Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Einheitlichkeit und individueller Ausprägung der Grundstücke. So wird einerseits ein ruhiges Straßenbild gefördert und andererseits die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur bewahrt.

Betonmauern, Gabionen und Sichtschutzmatten wirken großflächig und technisch, verstärken eine harte, abschottende Straßenrandzone und stehen im Kontrast zur historischen Maßstäblichkeit und Materialwirkung der Altstadt. Ihr Ausschluss dient daher der Wahrung einer zusammenhängenden, gestalterisch zurückhaltenden Straßenraumwirkung.

Zu Absatz (2)

In der Altstadt von Preetz sollen Vorgartenzonen klar gefasst werden und gleichzeitig als offener Bestandteil in den dicht bebauten Straßenzügen erhalten bleiben. Die Festsetzung, Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 1,50 m zu begrenzen, dient der eindeutigen Abgrenzung der Grundstücke, ohne den Straßenraum optisch zu verengen oder den Blick auf die Gebäude vollständig zu versperren.

In den Teilgebieten „Lange Brückstraße“ sowie „Markt und Kirchenstraße“ sind Mauern in ihrer Höhe stärker begrenzt. Das nimmt die gewachsene Situation des publikumsbezogenen öffentlichen Raumes auf und stellt sicher, dass Offenheit und Aufenthaltsqualität erhalten bleiben.

Zu Absatz (3)

Mauern wirken als massive bauliche Grenze und prägen die Wahrnehmung des Straßenraums unmittelbar. Die Festsetzung, Mauern ab einer Höhe von 0,40 m unverputzt auszuführen, dient dem Erhalt der materialtypischen Struktur von Naturstein und Mauerwerk. Ein Putzauftrag würde diese überdecken und zu einer glatten, flächigen Wirkung führen, die einer verputzten Fassade ähnelt. Die Sichtbarkeit der Materialien bei Mauern trägt dagegen zur kleinteiligen Maßstäblichkeit und handwerklichen Prägung des Ortsbildes bei.

Zu Absatz (4)

Die Vorgabe eines offenen Flächenanteils von mindestens 50 % sichert Blickbeziehungen zwischen Straße, Vorgarten und Fassade und unterstützt eine durchgrünte Straßenraumwirkung. Dies stellt einen geeigneten Kompromiss zwischen dem Bedürfnis nach Abgrenzung eines Grundstückes und Privatsphäre sowie der nicht gewollten sowie der Vermeidung einer für die Altstadt untypischen Abschottung dar.

Die Festsetzung, Zäune mindestens alle 3,00 m durch Pfeiler zu unterteilen, dient der Gliederung längerer Zaunabschnitte und vermeidet monotone Einfriedungen. Auf diese Weise fügen sich Einfriedungen als untergeordnete Elemente in das Gesamtbild des Straßenraums ein.

§ 21 Gestaltung einsehbarer Wege- und Zufahrtsflächen

Zu Absatz (1)

Befestigte, vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Wege- und Zufahrtsflächen beeinflussen aufgrund ihres unmittelbaren räumlichen Bezugs zum Straßenraum das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns mit. Historisch wurden solche Flächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum überwiegend mit kleinteiligen Natursteinpflasterungen oder als wassergebundene Wegedecken ausgeführt. Diese Materialien und Oberflächen prägen bis heute die Maßstäblichkeit und den Charakter der Altstadt.

Gleichzeitig haben sich Bauweisen und Materialverfügbarkeiten im Laufe der Zeit verändert, sodass Natursteinpflasterungen heute nicht mehr den allein üblichen Standard darstellen. Vor diesem Hintergrund werden auch andere Pflasterarten, beispielsweise Betonsteinpflasterungen, zugelassen. Voraussetzung ist jedoch, dass sie sich hinsichtlich Farbgebung und Format an natürlichen Steinmaterialien orientieren.

Die Festsetzung, Pflastersteine auf eine Größe von maximal 30 cm × 30 cm zu begrenzen, dient dem Erhalt der für den historischen Stadtkern typischen kleinteiligen Maßstäblichkeit befestigter Flächen. Größere Formate würden eine großflächigere Wirkung erzeugen und den Charakter historischer Wege- und Zufahrtsflächen überlagern.

Die Beschränkung der Farbgestaltung auf natürliche Steinfarben orientiert sich an den im historischen Stadtkern vorkommenden Naturstein- und Klinkermaterialien. Zulässig sind insbesondere Rot-, Grau- und Brauntöne, da diese die im Bestand vorherrschenden Farbtöne aufnehmen und eine verträgliche Einbindung der befestigten Flächen in das Ortsbild gewährleisten.

Dadurch bleibt der Bezug zur historisch geprägten Gestaltung erhalten und es wird ein verträglicher Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Straßenraum geschaffen.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung zur Ortsgestaltungssatzung der Stadt Preetz wurde am xx.xx.2026 durch die Stadtvertretung der Stadt Preetz gebilligt.

Preetz, ausgefertigt am

Stadt Preetz
Der Bürgermeister
gez. Tim Brockmann