

Gestaltungssatzung **für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen** **(Gestaltungssatzung)**

Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt von Heiligenhafen, das von geschichtlicher künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 82 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen am 05.10.1989 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Januar 1990 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen.
- (2) Der Geltungsbereich ist in einer Beikarte, die Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist, im Maßstab 1 : 2 500 dargestellt (Anlage).
- (3) Im Geltungsbereich liegen:
Lauritz-Maßmann-Straße, Achterstraße, Fischerstraße, Schlamerstraße, Brückstraße, Am Strande, Kiekut, Werftstraße, Hafenstraße, Poststraße, Röversgang, Bergstraße, Markt, Thulboden, Kirchenstraße, Suhrenpohl, Mühlenstraße, Mühltor, Schmiedestraße und Wendstraße.

§ 2

Baufluchten und Flurstücke

- (1) Die vorhandenen straßenseitigen Baufluchten sind bei Um- und Neubauten wieder aufzunehmen.
- (2) Die vorhandenen seitlichen Flurstücksgrenzen sind bei Um- und Neubauten wieder aufzunehmen. Wird aus mehreren Grundstücken ein neues Baugrundstück gebildet oder werden mehrere benachbarte Grundstücke überbaut, so ist die Neubebauung nach den vorhandenen Parzellengrenzen zu gliedern.
- (3) Die vorhandenen Traufgassen sind bei Um- und Neubauten wieder aufzunehmen.

§ 3

Trauf- und Firsthöhen

Die Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten müssen sich mindestens von einem der benachbarten Gebäude unterscheiden.

§ 4

Dacher und Dachdeckung

- (1) Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und Mansarddächer.
- (2) Als Bedachungsmaterial sind rote Dachpfannen in S-Form zulässig.

§ 5

Dachaufbauten

- (1) Dachgauben sind mittig in der Achse darunterliegender Fenster anzuordnen. Dachgauben müssen vom Ortsgang mind. 1,0 m Abstand halten. Sie sind als Einzelgauben mit max. 2,0 m Breite und mind. 0,8 m Abstand voneinander auszuführen. Die Breite aller Gauben einer Dachfläche darf nicht größer sein als die Hälfte der jeweiligen Dachflächenbreite. Das Maß vom Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche bis zum Fußpunkt der Gaube darf, parallel zur Dachfläche gemessen, nicht 0,90 m unterschreiten. Die Bedachung der Gauben muß aus dem gleichen Material wie die übrige Dachfläche sein.

Für die senkrechten Seitenflächen sind Verkleidungen aus dunkel gebeizten Holzbrettern, Platten mit dem gleichen Aussehen wie Naturschiefer oder Dachpfannen mit dem gleichen Aussehen wie Torpfannen zulässig.

Dachschnitte, Dachflächenfenster und Drempe sind nur an den öffentlich nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Das gleiche gilt für Solarzellen.

- (2) Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen sind unterhalb der Dachflächen anzubringen. Ist ein normaler Empfang durch eine unter Dach angebrachte Antenne nicht gewährleistet, so sind sie bei traufständigen Gebäuden mind. 2,0 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mind. 5,0 m hinter der Straßenfront anzubringen.

§ 6

Regenrinnen und Fallrohre

Regenfallrohre müssen sichtbar sein und sind als vertikale Gliederungselemente mit zu verwenden.

§ 7

Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude dürfen nur in Fachwerk mit verputzten Gefachen oder rotem Sichtmauerwerk, ungemustertem Feinputz oder in rotem Sichtmauerwerk errichtet werden.
- (2) Eine senkrechte Verbretterung des Giebeldreiecks ist zulässig.
- (3) Im Sockelbereich sind Natursteine zulässig.
- (4) Kragplatten, Balkone und Loggien sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Fassaden nicht zulässig.

§ 8

Fenster

- (1) Fenster sind so zu gestalten, daß sie in hochrechteckigem Format, im Verhältnis Breite zu Höhe wie mind. 4 zu 5, ausgeführt werden.
- (2) Fenster mit Höhen gleich/größer 1,50 m sind durch Kämpfer zu unterteilen. Erhält der untere Fensterteil durch die Teilung ein liegendes bis quadratisches Format, so ist er zweiflügelig nach außen aufschlagend auszubilden.
- (3) Fenster von Fachwerkhäusern dürfen nicht in das konstruktive Gefüge eingreifen. Die Fenster sind außenbündig zwischen die Fachwerkständer zu setzen. Die Einzelfensterflügel sind nach außen aufschlagend auszuführen. Die Fensterflächen sind mit mind. 2,5 cm und max. 2,9 cm starken Holzsprossen konischen Querschnitts, die plastisch vor die Glasfläche treten müssen, zu gliedern.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Glasflächen der Schaufenster dürfen nicht bis zum Boden reichen. Sie müssen auf die Gliederungselemente der Gesamtfassade Bezug nehmen und den gestalterischen Zusammenhang zwischen Erdgeschoß und den oberen Geschossen herstellen. Sie dürfen jeweils nicht breiter als 3,0 m sein und müssen durch geschlossene Wandflächen von mind. 0,25 m Breite unterbrochen werden und zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mind. 0,50 m Breite haben. Die geschlossenen Wandflächen müssen die gleiche Oberfläche und Farbe wie die darüberliegende Fassade haben.
- (5) Schaufenster von Fachwerkhäusern dürfen max. ein Gefach breit sein und nicht in das konstruktive Gefüge eingreifen.
- (6) Fenster dürfen nicht metallisch-glänzend ausgeführt werden.
- (7) Laden- und Schaufenster dürfen nur bis zu einem viertel der Glasfläche des jeweiligen Fensters beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden. Dauerhafte Beklebungen haben sich in ihrer Farbe der Fassade anzupassen.

§ 9

Türen und Tore

- (1) Türen und Tore sind nur in stehend rechteckigen Formaten zulässig.
- (2) Türen und Tore sind symmetrisch zu gestalten.
- (3) Verglasungen sind nur in der oberen Hälfte zulässig, wenn sie farblos und nicht größer als 1/3 des gesamten Türblattes sind.
- (4) Die Oberflächen dürfen nicht metallisch-glänzend sein.
- (5) Ladentüren können abweichend davon ganz verglast werden.

§ 10 Markisen

Markisen sind nur im Erdgeschoß in Verbindung mit Laden- und Schaufenstern zulässig, wenn sie beweglich (Falt- und Rollmarkisen), nicht breiter als das Fenster selbst sind und aus Segeltuch oder ähnlichen nicht glänzenden Textilien bestehen. Die Farben müssen dezent sein und zum Ton des Hauses passen, Kontrastfarben sind nicht zulässig.

§ 11 Rolläden

Rolläden sind unzulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der einer Straße oder einem Platz zugewandten Seite eines Gebäudes zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe und Breite das Maß von 0,60 m nicht überschreiten darf. Zwischen den Einzelteilen ist mind. 0,12 m Abstand zu halten.
- (4) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen.
- (5) Die Länge von Schriftzügen oder Zeichen an einer Fassade darf nicht größer als 2/3 der Fassadenbreite sein. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- (6) Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturteile verdecken.
- (7) Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, sind nur dann zulässig, wenn ihre Auskragung max. 0,8 m beträgt und der Ausleger selber nicht größer als 0,5 m ist. Ausleger dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen bieten, sondern müssen durchsichtig oder durchbrochen sein.
- (8) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarbe sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen und Lauflichtern sind unzulässig.

Die Farbgestaltung soll dezent und der Außenfassade angepaßt sein.

- (9) Je Ladengeschäft sind nur je eine parallel angebrachte Werbeanlage und je ein sogenannter Ausleger zu je einer öffentlichen Straßen- oder Platzseite zulässig.
- (10) Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedigungen unzulässig. An Fassaden angebrachte Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn sie so angebracht werden, daß ihre Vorderkante bündig mit der Fassadenoberfläche ist. Sie sind in der gleichen Farbe einer Fläche zu gestalten.

Unzulässig ist die Gestaltung von Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie der Betrieb von Leucht- und Wechselschaltungen.

§ 13 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig als Lattenzäune, Naturstein- oder Ziegelsteinmauer, Drahtzäune, schmiedeeiserne Gitter und/oder lebende Hecken.
- (2) Lattenzäune sind aus senkrechten Holzlatten auszubilden.
- (3) Einfriedigungen aus Natursteinen müssen aus ortstypischen Steinen bestehen.
- (4) Lebende Hecken sind nur aus Laubgehölzen anzupflanzen.
- (5) Drahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter diesen angebracht werden und diese nicht überragen.

§ 14 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Zugleich tritt die "Ortssatzung der Stadt Heiligenhafen über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" vom 23.06.1969 außer Kraft.

Heiligenhafen, den 14. Februar 1990

**Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat**

gez. Menke
Bürgermeister

veröffentlicht am 20.02.1990
in Kraft am 21.02.1990

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB)

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches bei der Aufstellung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung der Satzung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Heiligenhafen geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Heiligenhafen, den 14. Februar 1990

**Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat**

gez. Menke
Bürgermeister