Lesefassung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Bad Schwartau

	Datum der Beschlussfassung	Datum der Ausfertigung	Datum der Bekanntmachung	Datum des Inkrafttretens
Urfassung	29.06.2006	06.07.2006	13.07.2006	14.07.2006

Auf Grund des § 92 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H. S.47, ber. S. 153) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Sch.-H. S.57), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2006 sowie nach Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2004 (BGBl. I. S. 2414) folgende Satzung erlassen:

Teil I: Allgemeine Vorschriften

§ 1
Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die örtliche Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen gilt für das im anliegenden Plan (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet der Stadt Bad Schwartau im Maßstab 1 : 5000. Maßgeblich anzuwenden sind hierbei für die im Plan **-dunkelgrau-** hinterlegten Bereiche ausschließlich der **Teil III,** für die **-hellgrau-** hinterlegten Bereiche die **Teile II und III** des nachfolgenden Satzungstextes.
Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Nach dieser Satzung sind, entsprechend der textlichen Festsetzungen, Ausnahmen für Veränderungen an eingetragenen Kulturdenkmalen im Sinne des § 9 des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG-) zulässig, wenn aus Gründen des Denkmalschutzes Abweichungen erforderlich werden.

TEIL II : Bauliche Gestaltung

§ 2

Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind nach Maßgabe nachfolgender Festsetzungen so zu gestalten, dass sich bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem bestehenden Baubestand ergibt, ohne dass die gestalterische Individualität verlorengeht. Dies bezieht sich insbesondere auf die Baukörpergliederung, die Fassadengestaltung, die Dachgauben, Fenster und Schaufenster, Markisen und Kragdächer sowie auf die Gestaltung und die Anbringung von Werbeanlagen.

(2) Diese Satzung ist nur für die vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Gebäudeteile anzuwenden.

(3) Von dieser Satzung nicht erfasst werden Werbeanlagen, die auf politische, kulturelle und vergleichbare zeitlich begrenzte Ereignisse oder Veranstaltungen hinweisen, sowie für Außenwerbung, die von Werbeunternehmen an Anschlagstellen wie Säulen und Tafeln im öffentlichen Raum mit Zustimmung der Stadt erfolgt.

Gleichfalls nicht erfasst werden mobile Werbetafeln oder Anschläge, die während der Geschäftszeiten vor Dienstleistungsbetrieben oder Ladenlokalen im öffentlichen Raum aufgestellt werden.

§ 3
Baukörpergliederung

(1) Neu-, Um- und Anbauten sind so zu errichten bzw. wieder herzustellen, dass sie die historische, den Straßenraum prägende Parzellenstruktur ablesbar machen, und die Fassade ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

(2) Sollen mehrere Grundstücke gemeinschaftlich bebaut werden, so ist der Baukörper in Fassadenabschnitte von mind. 6,00 m bis max. 14,00 m Breite zu gliedern, bzw. alternativ entsprechend der ursprünglichen Grundstücksteilung zu untergliedern.

§ 4
Fassadengestaltung

(1) Fassaden von Gebäuden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind grundsätzlich mit Wandöffnungen zu gliedern. Das Schließen oder Zustellen von Fensteröffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind, ist unzulässig.

(2) Alle übereinanderliegenden Geschosse eines Gebäudes sind in ihrer äußeren Gestalt in einer vertikalen Flucht anzuordnen (z.B. durch geschossweise übereinanderliegende hochformatige Fenster).

(3) Bei einer nutzungsbedingten Öffnung der Erdgeschosszone sind die Breiten von Schaufensteröffnungen aus dem Maß der darüberliegenden Fenster zu entwickeln.

(4) Fassadenaußenwände sind in Ziegelmauerwerk oder als Putzfassaden, mit einer auf das Straßenbild abgestimmten homogenen Farbgebung, zulässig. Unzulässig sind grelle und glänzende Anstriche.
Bei einer Kombination von Ziegelmauerwerk mit Putzflächen muss der Anteil des Mauerwerkes überwiegen.

(5) Im Bereich des Marktes kann bei den den Markt umgebenden Gebäuden ausnahmsweise von § 4 Abs. 4 insoweit abgewichen werden, dass Fassadenverkleidungen aus Glas oder Naturstein zugelassen werden können. Eine Kombination dieser Materialien mit den in § 4 Abs. 4 genannten Ziegelmauerwerk- oder Putzfassaden ist ebenfalls zulässig. Kunstharzplatten und einbrennlackierte Aluminiumplatten sind nur jeweils in Kombination mit den vorgenannten Materialien zulässig.
Die ausnahmsweise Abweichung von den in Abs. 4 genannten Materialien erfordert das Einfügen des Vorhabens in die Nachbarbebauung.

(6) Bei Fassaden oder Fassadenteilen von untergeordneten Bauten ist das Verkleiden mit nichtglänzenden Materialien in Abstimmung mit der äußeren Gestaltung des Hauptbaukörpers zulässig.

§ 5
Dachgestaltung

(1) Im Bereich der Lübecker Straße sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung ist der Umgebung anzupassen.
Im Bereich des Marktes können für die den Markt umgebenden Gebäude, neben der vorgenannten Dachneigung, auch flachgeneigte oder Flachdächer zugelassen werden, wenn sich das Gesamtgebäude in die Nachbarbebauung einfügt.

(2) Als Dachdeckungsmaterialien sind zulässig: rot bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Tondachziegel oder Betondachpfannen, flachgeneigte- und Flachdächer sind mit nicht glänzendem Metall oder mit Bitumendachpappe einzudecken. Glasierte Pfanneneindeckungen sind unzulässig.
Für Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Dachmaterial zulässig.

(3) Dachgauben müssen zu den darunterliegenden Fenstern einer Fassade axial übereinander liegen. Sie sind dem Hauptdach anzupassen.

(4) Einzelgauben sind so auszubilden, dass ihre Gesamtlänge 1/3 der Trauflänge bzw. max. 2,00 m nicht überschreitet. Ihr Abstand vom Ortgang muss mind. das 1 ½ fache der Gaubenbreite betragen.

(5) Dacheinschnitte für Loggien sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können insoweit zugelassen werden, wenn für Wohn- und Nutzräume, durch seitlich aufschiebbar gestaltete Dachflächenfenster, die in gleicher Neigung mit der Dachfläche angeordnet werden, loggienähnliche Bereiche geschaffen werden.

§ 6
Fenster und Schaufenster

(1) Fenster sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Sie sind mit Sprossenteilungen handwerks- und maßstabsgerecht auszuführen. Die Unterteilungen durch Sprossen oder durch waagerechte oder senkrechte Rahmenhölzer sind so vorzunehmen, dass den Proportionen der Gesamtfassade entsprochen wird.

(2) Schaufenster sind nur in der Erdgeschossebene zulässig. Sie sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln. Die Breite eines Schaufensters darf zwei der

darüber liegenden Fenster einschließlich des dazwischenliegenden Pfeilers nicht überschreiten. Die Fensteröffnungen sind auch als Quadrate zulässig.

(3) Auf Grund der Parzellenstruktur kann bei Baumaßnahmen, die an den Markt angrenzen, von der in § 6 Abs. 2 festgesetzten Breitenbegrenzung von Schaufenstern ausnahmsweise zu Gunsten einer großflächigeren Verglasung abgewichen werden.
Die Glasflächen sind durch Teilungen in hochformatige Rechtecke, unter Bezugnahme auf die Gesamtfassade, zu untergliedern.

(4) Dachflächenfenster sind im Bereich der dem öffentlichen Raum zugewandten Dachflächen bis zu einem Anteil von 10% dieser Flächen zulässig.

§ 7
Markisen und Kragdächer

(1) Überdachungen sind nur über Schaufenster und Eingangstüren zulässig und sind als Kragdächer oder als einziehbare Markisen auszuführen.

Kragdächer sind als transparente Glas-Stahlkonstruktionen auszubilden.
Markisen dürfen keine glänzende Oberfläche haben; schreiende und übermäßig grelle Farben sind unzulässig.
Die Breite darf die der zu überdeckenden Schaufenster oder Eingangstüren nur unwesentlich überschreiten.

Teil III : Werbeanlagen

§ 8
Sachlicher Anwendungsbereich

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Einzelproduktwerbung ist unzulässig.

§ 9
Allgemeine Beschränkungen

(1) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Farbe und Gestaltung den Gebäudeproportionen und Fassadenflächen unterordnen. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungen (z.B. Pfeiler, Lisenen, Traufkanten, Gesimse u. Ä.) nicht verdecken oder überschneiden.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

(3) Werbeanlagen benachbarter Häuser dürfen nicht zu einer Einheit zusammengefasst werden.

(4) Für jeden Dienstleistungsbetrieb oder jedes Ladenlokal ist an der zum öffentlichen Verkehrsraum verlaufenden Gebäudeaußenwand nur jeweils eine Werbeanlage zulässig. Grenzt der Dienstleistungsbetrieb bzw. das Ladenlokal mit den Fronten an mehrere öffentliche Straßen, kann jeweils eine zusätzliche Werbeanlage in diesem Bereich zugelassen werden.

(5) Für Dienstleistungsbetriebe oder Ladenlokale, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind, können Hinweisschilder an der davor liegenden Gebäudewand oder auf einer mit dem Boden verbundenen Tragkonstruktion zugelassen werden. Hinweisschilder von mehreren Einrichtungen sind in einem Rahmen auf der Gebäudewand oder einer Tragkonstruktion zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

§ 10
Arten von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind zulässig als :

1.1. **Parallelwerbeanlagen:** mit parallel zur Fassade, mit dem Gebäude verbundene, waagerecht angebrachte, nur aus Einzelbuchstaben bestehende Schriftzeichen, oder aus miteinander verbundene Einzelbuchstaben, die zu einem Schriftzug zusammengefasst sind.

1.2. **Ausleger:** nur aus Einzelbuchstaben oder Initialen bestehende, rechtwinklig zur Fassade mit dem Gebäude verbundene Anlage.

1.3. **Namens-** und **Betriebsschilder:** aus Einzelbuchstaben oder auf einer Grundplatte zusammengestellter Hinweis auf Inhaber/in und Betriebszweig bis zu einer Größe von ca. 0,15m² , bei ca. 30/50 cm Einzelgröße.

§ 11
Besondere Zulässigkeitsmerkmale

(1) Parallelwerbeanlagen und Ausleger sind an der straßenseitigen Gebäudeaußenwand im Bereich des Erdgeschosses bzw. im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses anzubringen. Die Breite von Parallelwerbeanlagen darf die Breite des darunterliegenden Dienstleistungsbetriebes oder des Ladenlokals nicht überschreiten. Die Höhe der Anlage darf max. 0,60 m betragen. Über- und Unterlängen bis zu einer Gesamtbuchstabenhöhe von 1,00 m können gestattet werden.

(2) Zusätzlich zur Parallelwerbeanlage kann ein Firmenlogo oder eine Initiale von max. 0,60/0,60 m angebracht werden. Die Gesamtanlage muss hierbei ein einheitliches Bild ergeben. Bei selbstleuchtendem Logo darf nur das Logo aufleuchten.

(3) In Ausnahmefällen können Einzelbuchstaben von Parallelwerbeanlagen, zur Befestigung auf der Gebäudeaußenwand, auf einer unteren Halteleiste oder einer transparenten Acrylglasscheibe aufgebracht werden.

(4) Ausleger dürfen eine Ansichtsfläche von 0,60 m² nicht überschreiten. In begründeten Ausnahmefällen sind geringfügige Überschreitungen zulässig. Sollen Ausleger als selbstleuchtende Ausleger von einem Kasten umschlossen werden, darf nur der Schriftzug oder die Initiale leuchten.

(5) Zusätzlich zu den in § 10 genannten Werbeanlagen kann Werbung auf hoch- oder querformatigem Fahnentuch als Fahne oder Banner zugelassen werden. Die Werbeanlage kann am Gebäude selbst oder an vor dem Gebäude auf eigenem Grund errichteten Fahnenmasten des Dienstleistungsbetriebes oder des Ladenlokales angebracht werden.
Fahnenwerbung ist zulässig ab einer Verkaufsflächengröße (VF) von:

= > 700 m² für jeweils 1 Fahne oder Banner,

= > 1.200 m² für jeweils 2 bis max. 3 Fahnen oder Banner,

= > 3.000 m² bis max. 4 Fahnen oder Banner

je Dienstleistungsbetrieb bzw. Ladenlokal.

(6) Glasflächen von Schaufenstern und Türen im Erdgeschoss dürfen bis maximal 1/5 der Gesamtfläche des Schaufensters mit Plakaten, Werbetexten und sonstigen Anschlägen beklebt, beschriftet oder behängt werden. In den Fenstern von gewerblichen Einrichtungen im 1. Obergeschoss sind Beschriftungen und Plakatierungen bis maximal 1/5 der Gesamtscheibengrößen, die der Einrichtung zugeordnet sind, zulässig.

(7) Bei Werbeanlagen für Gaststätten sind bis zu zwei Werbeanlagen der Brauereien als Sonderzeichen in der Größe von Einzelbuchstaben am Anfang und am Ende der Werbeanlage zugelassen.

(8) Abweichend von § 9 Abs.4 und den §§ 10 und 11 kann für Läden an der zum öffentlichen Verkehrsraum verlaufenden Gebäudeaußenwand zusätzlich eine Parallelwerbeanlage unter folgender Voraussetzung zugelassen werden:

- Die Verkaufsfläche des Ladenlokals muss mind. 1000 m² betragen.
- Die Fassade zum öffentlichen Verkehrsraum muss einen geschlossenen Fassadenanteil (ohne Öffnungen) von mind. 50 m² aufweisen. Die zusätzliche Parallelwerbeanlage ist auf dieser geschlossenen Fassadenfläche zu platzieren.
- Die Werbung darf nur auf zeitlich befristete Anlässe wie Schluss-, Aus- oder Sonderverkäufe sowie auf Aktionen und Veranstaltungen, die im Zusammenhang mit der örtlichen Kaufmannschaft stehen, wie z.B. „verkaufsoffener Sonntag“ oder Vergleichbares hinweisen.
- Einzelproduktwerbung ist unzulässig.
- Die Werbung darf nur zeitlich befristet angebracht werden. Eine Werbeanlage darf nicht länger als drei Wochen pro Monat im Aushang sein. Die Gesamtwerbezeit darf 6 Monate im Jahr nicht überschreiten.
- Der Werbeträger bzw. die Unterkonstruktion muss sich der Fassade in Bezug auf das Erscheinungsbild unterordnen und sich in die Gestaltung des Gebäudes einfügen. Das Material der Werbeanlage darf weder glänzen noch reflektieren.
- Die Werbeanlage darf eine max. Größe von 3,00 m Breite und 4,00 m Höhe nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise können bei symmetrischer Anordnung der Parallelwerbeanlagen je 2 Werbeanlagen an die zum öffentlichen Verkehrsraum verlaufenden Gebäudeaußenwände unter den genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Die Anzahl dieser Werbeanlagen wird jedoch auf maximal 4 pro Gebäude begrenzt.

§ 12
In-Kraft-Treten

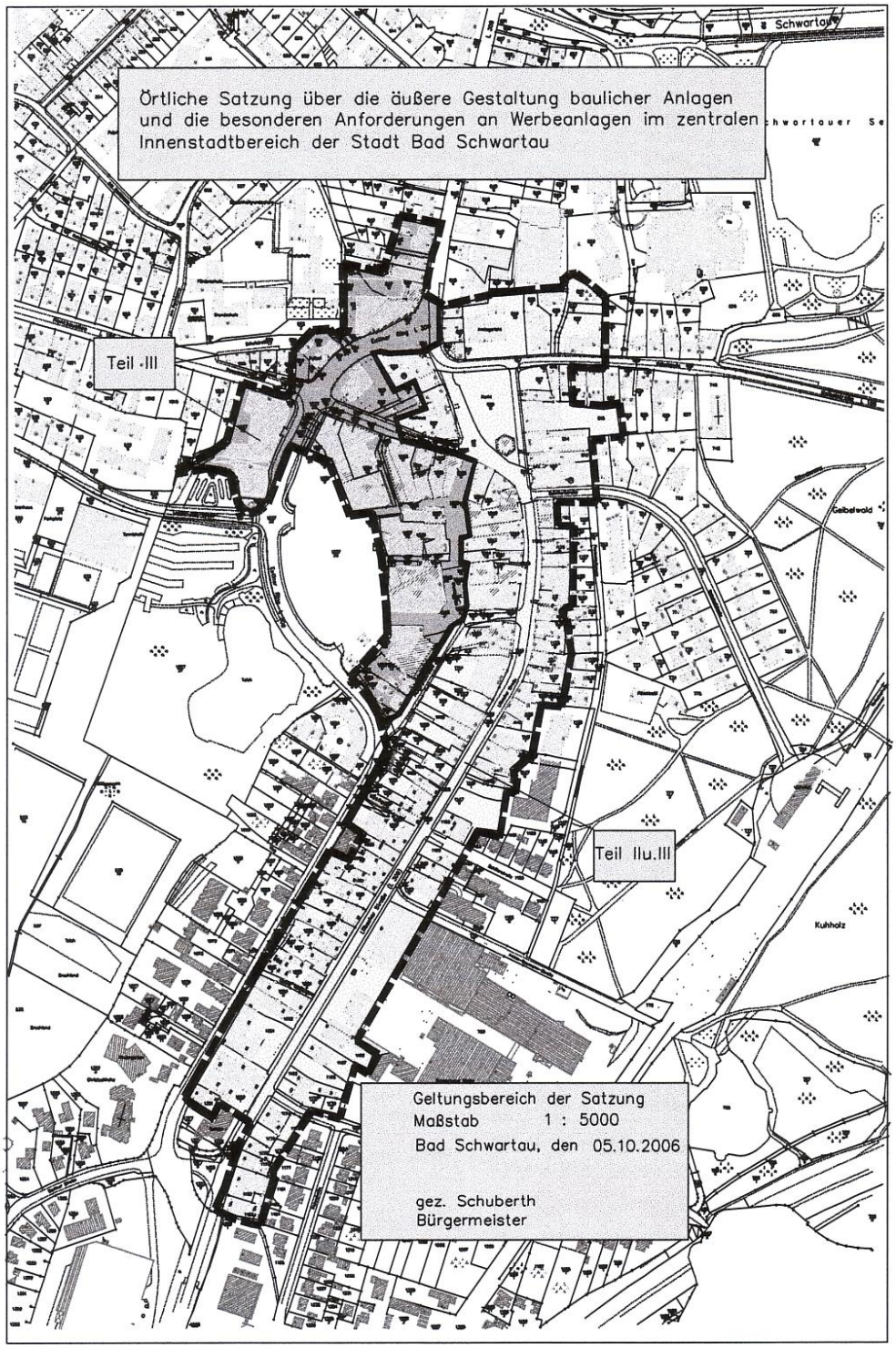
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Schwartau, 06.07.2006

gez. Schuberth

(Bürgermeister)


Örtliche Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Bad Schwartau
Teil I-III
Teil IIu.III
Geltungsbereich der Satzung
Maßstab 1 : 5000
Bad Schwartau, den 05.10.2006
gez. Schuberth
Bürgermeister