



STADT NIEBÜLL
GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT 2013
- Beschlussfassung -





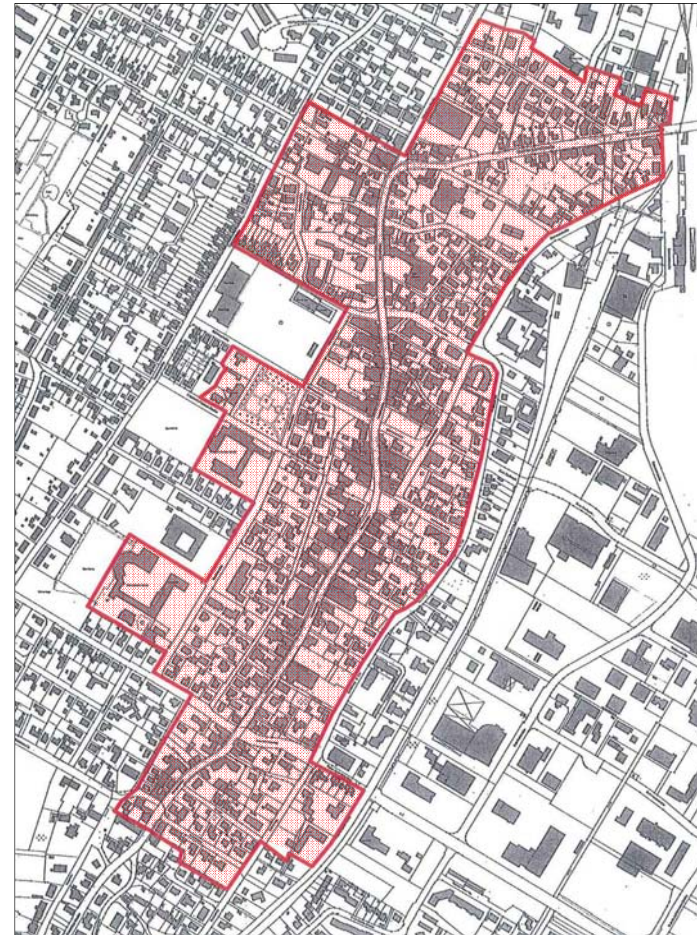
Präambel

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der Niebüller Innenstadt in ihrer geschichtlichen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung wird auf der Grundlage des § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.05.2013 folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen:



§1 Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Die Satzung gilt für das im nebenstehenden Plan umrandete Gebiet der Niebüller Innenstadt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.





§ 2 Allgemeine Anforderungen

Umbau-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen baulichen Veränderungen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von baulichen Anlagen oder Bauteilen berühren, müssen sich hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen, Öffnungen und Gliederung sowie der verwendeten Materialien in die umgebende Bebauung in der Weise einfügen, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.





§ 3 Bauweise

In der Hauptstraße im Abschnitt zwischen Peter-Schmidts-Weg und Brandkuhle sind Gebäude in geschlossener Bauweise oder abweichender Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und ggfs. erforderlicher reduzierter Abstandsfläche zum Nachbargebäude zu errichten.

Erläuterung:

Der Straßenraum der Hauptstraße in der Niebüller Innenstadt ist geprägt durch eine weitgehend einheitliche, charakteristische und geschlossene wirkende Anordnung der Gebäude auf den anliegenden Grundstücken. Diese einheitliche Bauweise prägt somit maßgeblich das Stadtbild und erzeugt einen als harmonisch empfundenen Straßenraum in der Hauptgeschäftszone.





§ 4 Baufluchten

In den nachfolgend aufgeführten Straßen innerhalb des Satzungsgebietes sind die jeweils vorhandenen vorherrschenden Baufluchten der straßenseitigen Hauptgebäude über die gesamte Fassadenbreite und Höhe einzuhalten:

Hauptstraße

Westersteig, nordwestliche Straßenseite

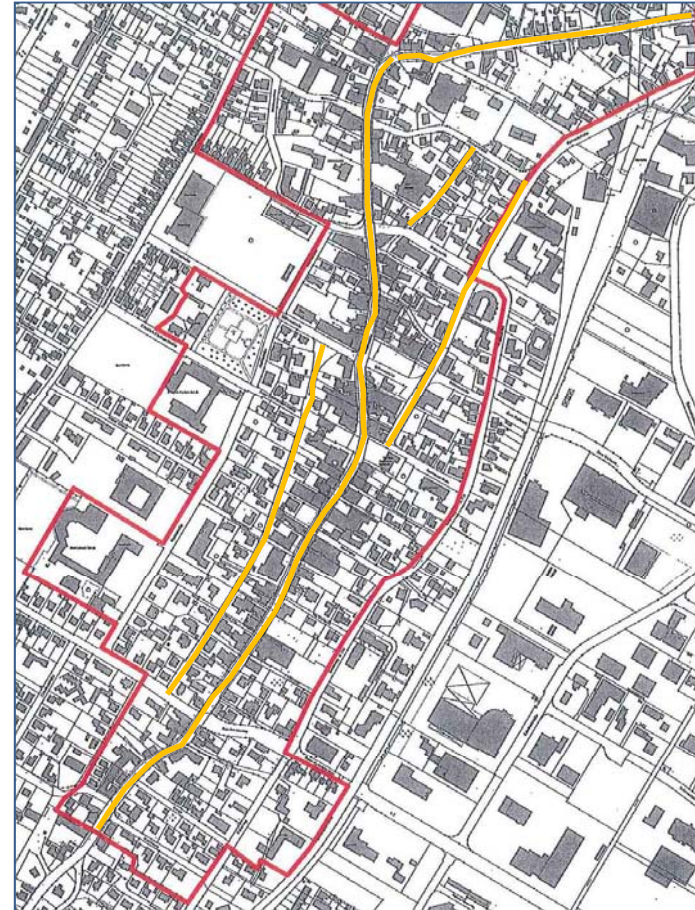
Gather Landstraße (westlich der Bahn)

Rathausstraße, westliche Straßenseite

Kirchensteig

Erläuterung:

Einheitliche Baufluchten bilden einen klar definierten Straßenraum mit einem ortstypischen Erscheinungsbild.





§ 4 Baufluchten

Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei an derselben Straßenseite in der Reihe aufeinander folgenden Gebäuden ergibt, wenn diese gradlinig in Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.

Anbauten an straßenseitige Gebäude können durch Rücksprünge in einer Tiefe bis zu 50 cm von der Bauflucht zurücktreten.

Garagen und Carports müssen gegenüber der Bauflucht des Hauptgebäudes um mindestens 1,0 m zurücktreten.



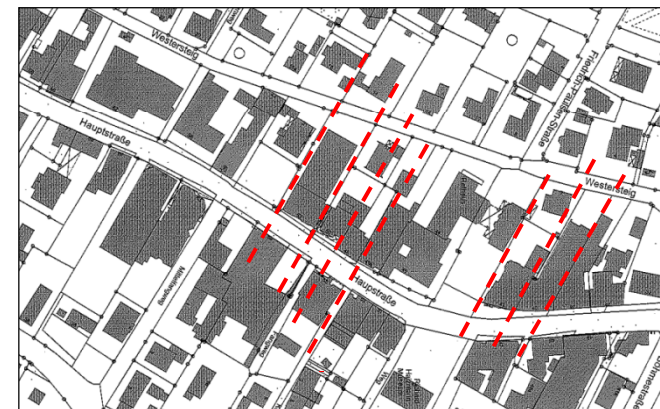


§ 5 Baukörpergliederung

Die Fassaden von Gebäuden mit einer Straßenfrontlänge von mehr als 15 m sind in Fassadenabschnitte vertikal zu untergliedern. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge, Pfeilervorlagen oder andere Bauteile erfolgen. Vor- und Rücksprünge sollen eine Tiefe von 50 cm nicht überschreiten.

Erläuterung:

Durch die vertikale Gliederung der Fassaden wird Bezug genommen auf die historische Parzellenstruktur. Durch die Untergliederung langer Fassaden wird der kleinstädtische Maßstab der Niebüller Innenstadt bewahrt.





§ 6 Baukörperhöhen

Die maximale Gebäudehöhe soll im gesamten Satzungsgebiet mit Ausnahme der Bebauung auf der Nordwestseite des Westersteig 13,50 m über der Oberkante (OK) der angrenzenden öffentlichen Straße nicht überschreiten.

Für die nordwestliche Straßenseite des Westersteig (gerade Hausnummern) gilt abweichend eine Höhenbeschränkung auf maximal 11,0 m.

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude soll maximal 3,50 m über OK Straße betragen.

Die Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude soll eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Als Traufe gilt der tiefste Punkt des Daches. Diese Linie wird im Straßenraum als Dachkante wahrgenommen.





§ 7 Dachformen

Dächer von Hauptgebäuden, die an öffentlichen Straßen, Plätzen oder Grünflächen liegen, sind symmetrisch als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 55° auszubilden.

Bei der Sanierung historischer Gebäudetypen können auch abweichend geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn diese aus dem historischen Haustypus abgeleitet sind.

Erläuterung:

Neben der Maßstäblichkeit der Gebäude prägen die geneigten Dächer in traditioneller Ausführung den kleinstädtischen Charakter der Niebüller Innenstadt ganz wesentlich.





§ 8 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Loggien) sind auf Dachflächen, die dem öffentlichen Raum (öffentliche Straßen, öffentliche Platz- und Freiflächen) zugewandt sind, nicht zulässig.

Erläuterung:

Dacheinschnitte sind ein modernes Architekturelement und entsprechen – im Gegensatz zur Ausbildung von Dachgauben – nicht der regionaltypischen Gestaltung der Dachzonen.





§ 9 Auskragende Bauteile

Auskragende Bauteile als Überdachungen, Wetterschutzelemente, Vordächer und Balkone sind an Fassaden, die an öffentlichen Straßen, und öffentlichen Platz- Grün- oder Freiflächen liegen, nur bis zu einer von Tiefe 0,70 m zulässig.





§ 10 Materialien

Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Verwendet werden dürfen Verblendsteine als Vollsteine oder Verblendriemchen (Klinkerriemchen) in rötlicher, rotbrauner bis dunkelbrauner Farbstellung. Flächen, die sich in ihrer Größe innerhalb der Fassade deutlich unterordnen, können auch in Holz Naturstein oder Sichtbeton ausgebildet werden.

Putz ist nur zur Wiederherstellung bereits vorhandener Putzflächen und für Anbauten an bereits verputzte Gebäude zulässig. Für die farbliche Gestaltung geputzter Flächen sind gebrochenes weiß, beige, hellgelb und hellgrau abgeleitet aus dem historischen, gebäude- oder regionaltypischen Erscheinungsbild der Putzfassaden zu verwenden.





§ 11 Wandöffnungen

Wandöffnungen in übereinanderliegenden Geschossen sind im Sinne eines Gesamtbauwerks gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Schaufenster müssen sich in ihrer Größe, Form und Gliederung sowie hinsichtlich des Materials und der Farbgestaltung so in das Gesamtbauwerk einfügen, das keine gestalterische Trennung zwischen der Erdgeschosszone und den darüber liegenden Geschossen entsteht .

Schaufenster müssen durch Mauerpfeiler, Stützen oder Wandflächen gefasst sein. Die Breite der Schaufenster zwischen dem Mauerwerk oder den Stützen darf 3,0 m nicht überschreiten.





§ 12 Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist auf Dachflächen, die an öffentlichen Straßen und öffentlichen Platz-, Grün oder Freiflächen liegen in den nachfolgenden aufgeführten Straßen unzulässig.

- Hauptstraße
- Westersteig, nordwestliche Straßenseite
- Gather Landstraße
- Kirchenstraße
- Friesische Straße
- Kirchensteig

In den übrigen Bereichen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in oder auf Dachflächen zulässig, wenn sie:

- die vorhandene Dachneigung einhalten
- als zusammenhängend-rechteckige Flächen ausgebildet sind und
- die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang / Grat, First, Traufe) nicht überschreiten.



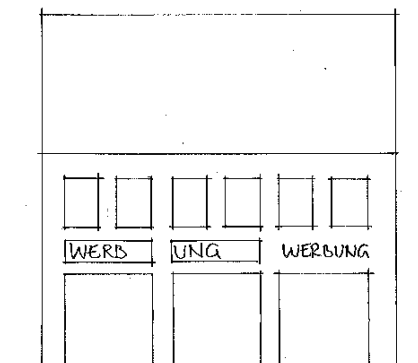
§ 13 Werbeanlagen (Geltungsbereich Kernzone entlang der Hauptstraße)

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie sich auf die Fassadengliederung und die Schaufenster beziehen.

Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente der Fassade nicht verdecken.

Horizontale Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Fensterunterkante des 1. Obergeschosses zu begrenzen.

Die Größe der Werbeanlage auf der Fassade darf höchstens 10% der Erdgeschossfassadenfläche (incl. Fenster und Öffnungen) betragen.



Prinzipialskizze
Fassadengliederung
und Werbung



§ 13 Werbeanlagen (Geltungsbereich Kernzone entlang der Hauptstraße)

Die Länge horizontaler Werbeanlagen darf maximal 5,0 m betragen.

Die Höhe senkrechter Werbeanlagen darf maximal 3,0 m betragen.

Ausragende Werbeanlagen dürfen maximal 0,70 m in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m einhalten.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

