

SATZUNG DER STADT LÜTJENBURG ÜBER DIE
 ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND
 WERBEANLAGEN IM BEREICH DES STADTKERNES
 - GESTALTUNGSSATZUNG STADTKERN -

V o r w o r t

Noch vor nicht allzulanger Zeit waren Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und verkehrstechnische Belange die ausschlaggebenden Kriterien für die Veränderungen in den Bereichen unserer Städte. Eigenart und Unverwechselbarkeit des alten Stadtkerns schienen verlorenzugehen, stadtbildstörende Bauwerke und uniforme Gebäudemodernisierungen waren die Folge. Heutzutage ist das Bedürfnis der Menschen durch die Identität mit ihrer Stadt geprägt. Dabei sind der Erhalt bzw. die Wiederherstellung unverwechselbarer Platz- und Straßenräume ebenso bedeutsam wie die Sanierung historischer Bausubstanz. Mit dem im Jahre 1980 beschlossenen und in der Folgezeit mehrfach ergänzten Städtebaulichen Rahmenplan hat die hiesige Stadtverordneten-Versammlung eine richtungsweisende Grundlage für die Erhaltung und Erneuerung unseres historischen Stadtkerns geschaffen. Dabei gilt es, mit großem Einfühlungsvermögen und gestalterischer Rücksichtnahme auf die gewachsene Siedlungsstruktur das ursprüngliche Ortsbild zu bewahren, wobei das besondere Augenmerk auf die historische Bausubstanz zu richten ist. Die Gestaltungssatzung dient als weiteres Planungsinstrument dem Ziel, bei Veränderungen oder Neubau von Gebäuden die umfassenden Zusammenhänge der städtebaulichen Gesamtplanung zu erkennen und umzusetzen.

Wir hoffen, daß diese Satzung das Verständnis unserer Bürger für die Erhaltung, Sanierung und Modernisierung unseres historischen Stadtkernes stärkt und sie weiterhin zur Mitwirkung anregt.

Lütjenburg, im August 1991

B r a n d t
Bürgervorsteher

S c h m i e d e n
Bürgermeister

Inhaltsübersicht

**EINFÜHRUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZUR ORTSGESTALTUNGS-
SATZUNG**

Präambel (Gesetzesgrundlagen)

- § 1 Geltungsbereich mit Plan M 1:5000
- § 2 Allgemeine Anforderungen
- § 3 Baukörper Bauflüchten
 Brandgassen
 (optischer bzw. tatsächl. Erhalt)
 Gliederung der Baukörper
- § 4 Dächer Zulässige Formen)
 Dachneigung) Hauptgebäude
 Mischung)
 Vorschriften) Nebengebäude
- § 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachantennen
 Definition
 Arten der Gauben
 Abmessungen
 Lage und Abstände untereinander
 von First, Ortgang und Traufe
 Dacheinschnitte
 Antennen
- § 6 Fassaden Ausbildung
 Einzelbauteile
 Kragplatten
 Balkone
 Erker, Giebel, Loggien, Eingänge
 Unterschiedlichkeit der Fassaden
 Trauf- und Firsthöhen benachbarter
 Fassaden
- § 7 Wandöffnungen Geschößzonung
 Ausbildung
 Formate
 Untergliederung von Glasflächen
- § 8 Schaufenster Entwicklung aus der Fassade
 Ausbildung, Formate
 Markisen
 Lage
- § 9 Materialien und Farben Außenwandflächen
 Sockelbereich
 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden
 Fenster und Türen
 Dacheindeckung
 Stehende Bauteile
- § 10 Werbeanlagen und Warenautomaten
 Anzeigepflicht
 Allgemeine Anforderungen
 Anzahl Warenautomaten
 Anzahl Werbeanlagen
 Lage, Form und Größe der
 Werbeanlagen
 Nasenschilder
 Lichtwerbung
- § 11 Inkrafttreten
 Anlage 1 Geltungsbereich der Satzung
 Anlage 2 Altstadtbereich Lütjenburg

EINFÜHRUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZUR ORTSGESTALTUNGS- SATZUNG

Im Zusammenhang mit der örtlichen Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne soll die Ortsgestaltungssatzung die rechtliche Grundlage zur Erhaltung und Fortführung des historisch gewachsenen Stadtgrundrisses und des bisher weitgehend homogenen und geschlossenen Stadtbildes von Lütjenburg schaffen.

Es werden Gestaltungsmerkmale aufgezeigt und festgesetzt, die im Laufe der Jahrhunderte entstanden sind, die trotz der verschiedenen Zeitepochen und trotz der unterschiedlichen Baustile eine grundsätzliche Übereinstimmung der Maßstäblichkeit und Einordnung in die Umgebung hervorrufen.

Zur Einführung und zum besseren Verständnis der Festsetzungen in der Gestaltungssatzung ein kurzer Abriß der Stadt- und Baugeschichte: *)

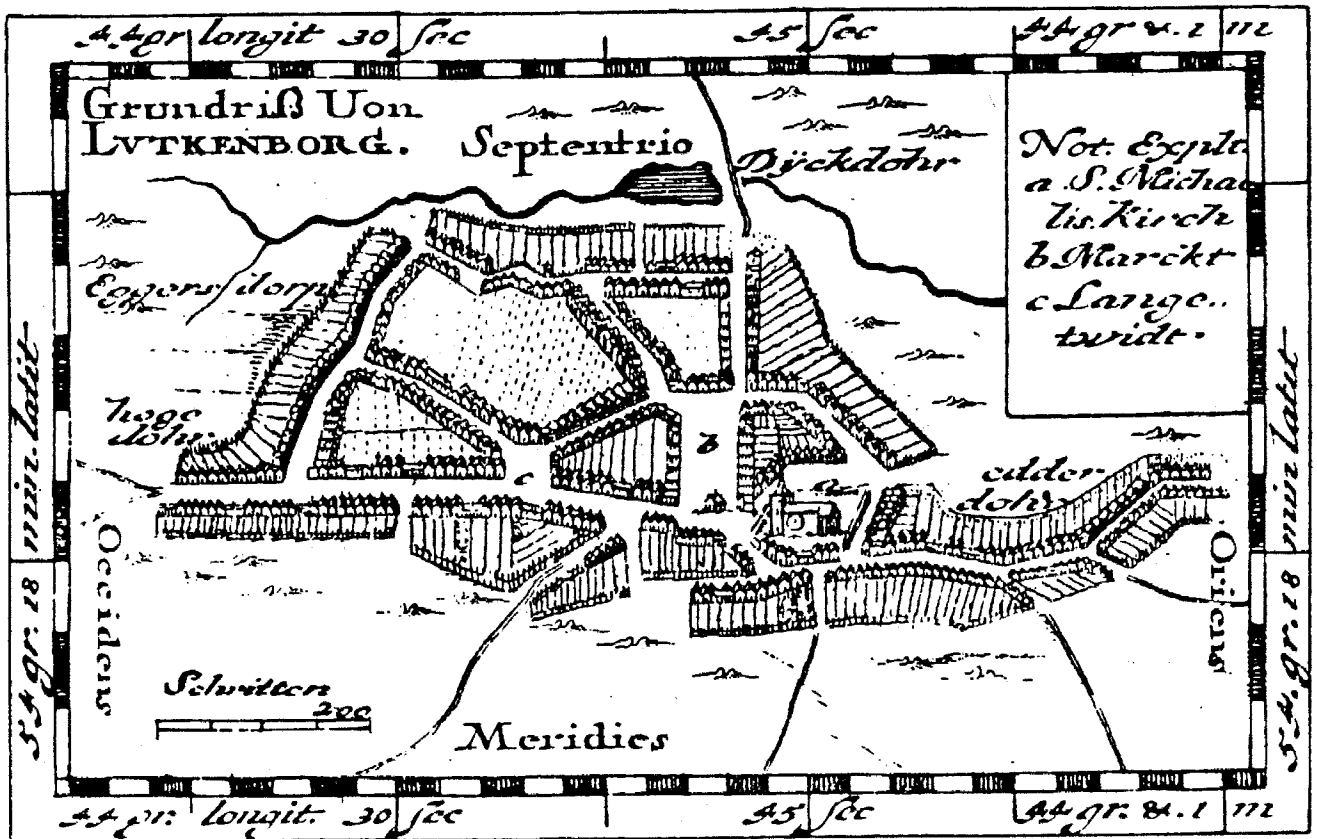
Nach ersten Ansiedlungen, vermutlich im 8. oder 9. Jahrhundert und nach Gründung der St.-Michaelis-Kirche im 12. Jh., erhielt die Stadt im 13. Jh. das Lübecker Stadtrecht. Damit verbunden war der Ausbau zu einem Handelsort. Es entwickelten sich neben der Landwirtschaft kaufmännische Berufe und Handwerksbetriebe. Ab dem 14. Jh. allerdings ging der Handel infolge äußerer Umstände (Pest, Kriege, usw.) fast vollständig zurück, bis ins 18. Jh. war die Landwirtschaft der Haupterwerbszweig. Ab diesem Zeitpunkt erneuerte sich mit der allmählich allgemeinen Wirtschaftsbelebung die Funktion Lütjenburgs als Mittelpunktort. Es entwickelten sich Handwerker- und Kaufmannsstände. Dieser Trend hat sich bis heute erhalten und hat sich stetig verstärkt, was nicht zuletzt an der wachsenden Einwohnerzahl abzulesen ist (Ende des 18. Jh.: ca. 1.000 EW; 1840: ca. 2.000 EW; 1982 ca. 5.350 EW).

*)

Näheres zur Stadtentwicklung, zur Stadtgeschichte und zum Stadtgrundriß siehe:

- Stadtkernatlas Schleswig-Holstein
- Denkmalpflegerische Zielplanung Lütjenburg
- 700 Jahre Stadt Lütjenburg, H. Sönksen-Verlag, Plön, 1975
- Rahmenplan der Stadt Lütjenburg, 1981,
Fortschreibung 1984/85, Pläne und Erläuterungsbericht

Die Grundzüge des heutigen Stadtgrundrisses mit seinen Bereichen um Marktplatz, Wehdenstraße mit Kirche, Neuwerkstraße und Amakermarkt sowie den überörtlichen Straßenzügen Oberstraße/Niederstraße, Plöner Straße und Pankerstraße entwickelten sich vermutlich schon bis zur Mitte des 14. Jahrhunderts, wie die älteste Stadtansicht in Dankwerths Topografie von 1652 belegt.



Nach großen Flächenbränden in der Stadt - der letzte 1826 - wurden zwar Baufluchten begradigt und Straßen verbreitert, der Stadtgrundriß selber aber weitgehend beibehalten.

Der Stadtgrundriß und das Stadtbild von Lütjenburg in der Art und dem Ausmaß, wie er bzw. es sich heute darstellt, entstand letztendlich mit dem Wiederaufbau der Stadt nach dem oben erwähnten großen Flächenbrand von 1826.

Bis auf wenige Ausnahmen, die zeitlich alle aus den letzten 30 Jahren stammen, wurden alte Baufluchten eingehalten und Bautraditionen fortgesetzt, so daß Lütjenburg heute eines der reizvollsten und geschlossensten Stadtbilder des Landes aufweist, das als Kulturdenkmal erhalten und gepflegt werden soll.

Diese Erkenntnis ist in den letzten Jahren verstärkt ins allgemeine Bewußtsein gerückt. Das führte seit 1979 zur Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes, in dem durch Analyse der vorhandenen städtebaulichen Strukturen die Grundzüge der historischen Stadtgestalt und des Stadtbildes aufgezeigt und dargestellt wurden (Rahmenplan der Stadt Lütjenburg, 1981, Fortschreibung 1984/85).

Hauptziel des Rahmenplanes -nämlich Erhalt des Bestandes und vorsichtige Ergänzung und Fortführung in übernommener Tradition- bedeutete eine Abkehr von vorherigen Planungen, die eine weitgehende Erneuerung bzw. Flächensanierung der Altstadt vorsahen.

Die Ortsgestaltungssatzung folgt den Zielsetzungen des Rahmenplanes. Sie baut auf dessen Erkenntnisse und Anführungen hinsichtlich Gestalt, Struktur und Bauweise der Stadt auf und bildet gleichzeitig eine Ergänzung und Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes, hinsichtlich der äußeren Form und Gestalt der Baukörper.

Das Aufzeigen von Gestaltungskriterien, die über einen geschichtlichen Zeitraum entstanden sind, soll gemeingültige Maßstäbe setzen, an denen sich Bürger, Bauherren und Architekten orientieren können. Andererseits soll durch die Satzung kein starres Schema geschaffen werden, um allgemein auch heute und zukünftig vorhandene gestalterische Kreativität nicht auszuschließen.

Hinweis für den Benutzer:

wenn nicht anders vermerkt, steht der Text der Satzung auf der linken, die Erläuterung zu den einzelnen Paragraphen auf der rechten Seite.

Präambel

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des historischen Stadtkernes von Lütjenburg, der von besonderer geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 82 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 und 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. 2. 1983 (GVOBl. Sch.-H. S. 86) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt vom ..26..02..1991.. und mit Genehmigung des Innenministers vom ...11..04..1991 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den historischen Stadtkern von Lütjenburg sowie daran östlich und westlich unmittelbar anschließende Baugebiete.

Dieses Gebiet ist im anliegenden Plan mit einer schwarzen Linie umrandet. Dieser Plan, als Anlage 1, ist Teil der Satzung.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen sowie für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten, soweit sie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen oder Bauteilen berühren.

Nach Maßgabe der §§ 3 bis 10 sollen alle Baumaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der

- Gebäude- und Dachformen
- Dachaufbauten
- Fassaden
- Wandöffnungen
- Materialien und Farben sowie auch der
- Werbeanlagen und Warenautomaten

so ausgeführt werden, daß die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Erscheinung des Stadtbildes gewahrt und gefördert wird, ohne daß die gestalterische Individualität verlorenght.

- (2) Die Festsetzungen der Satzung gelten nicht für bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Für diese gilt das Denkmalschutzgesetz.

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Bereich der Ortsgestaltungssatzung umfaßt die historische Altstadt. Darüberhinaus werden angrenzende Gebiete einbezogen, in denen zur Zeit bzw. in näherer Zukunft größere Bautätigkeit zu erwarten ist.

Diese neuen Baugebiete stehen in unmittelbarem städtebaulichen Zusammenhang mit der Altstadt und bilden z.T. eine Stadtkernerweiterung. Eine entsprechende Anpassung in Maßstab und Gestalt soll daher vorgenommen werden.

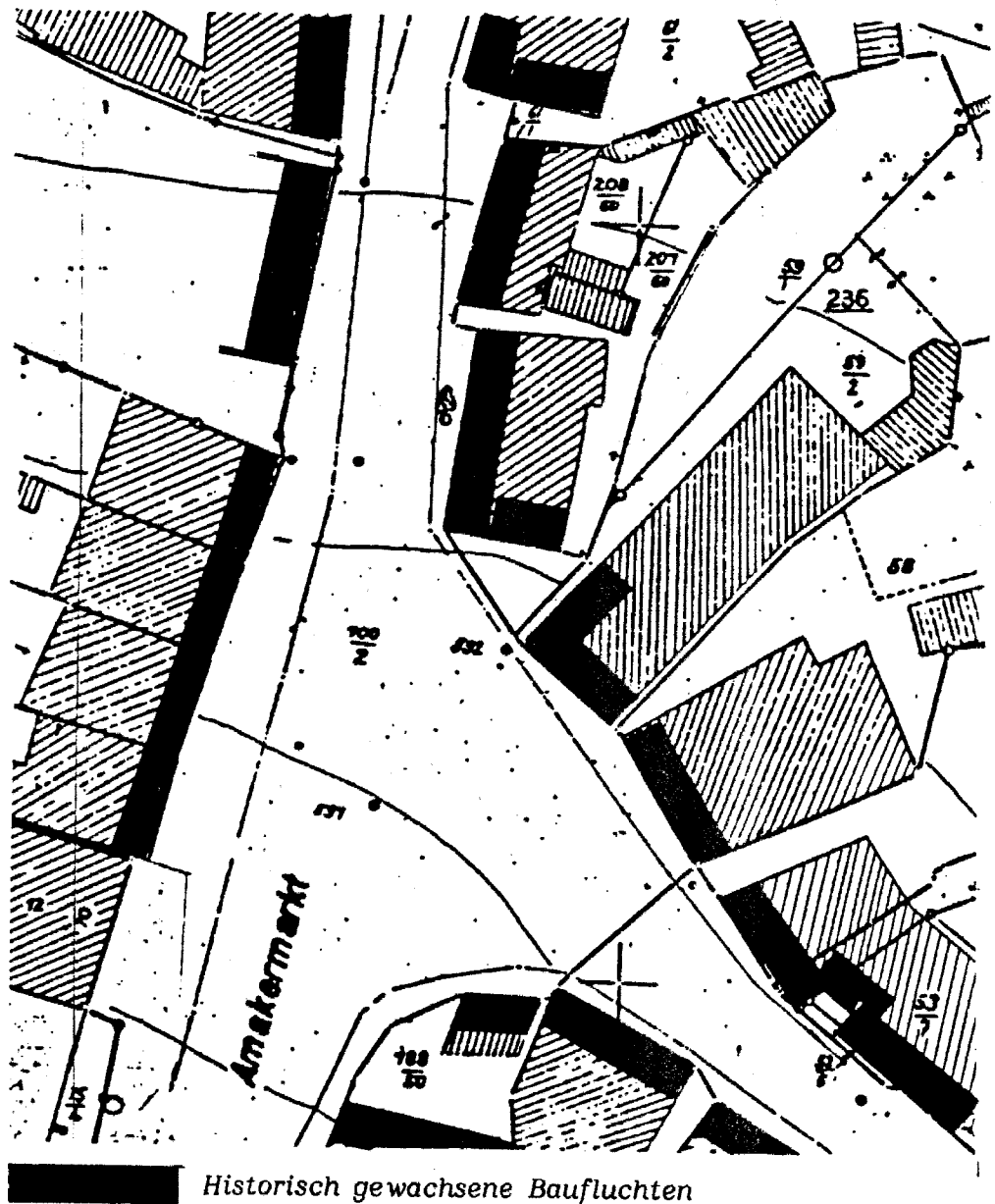
Geltungsbereich der Satzung
Der Plan ist Bestandteil der Satzung

M 1:5000



Zu § 3: Baukörper

Zu den Unverwechselbarkeiten der Stadt Lütjenburg zählt der Stadtgrundriß mit seinen historisch gewachsenen Straßen und Plätzen. Durch Wahrung der überkommenden Baufluchten soll der historische Stadtgrundriß erhalten bleiben.

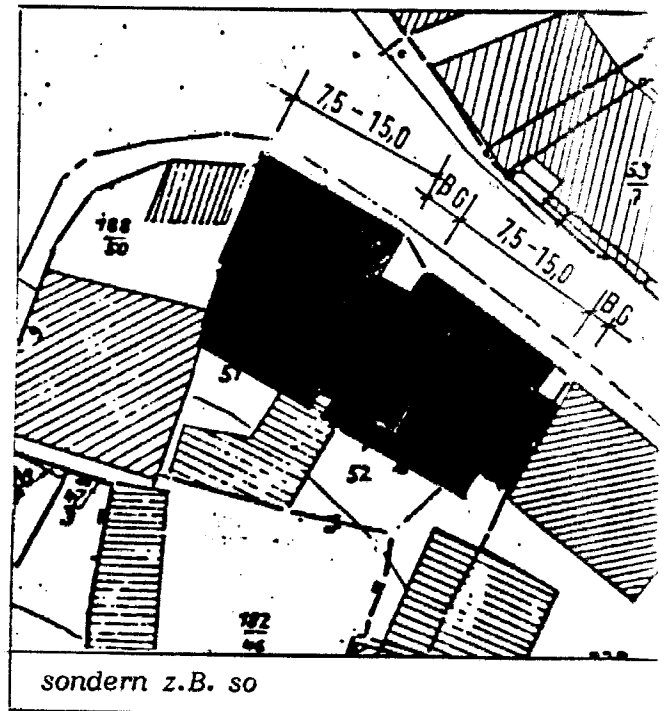
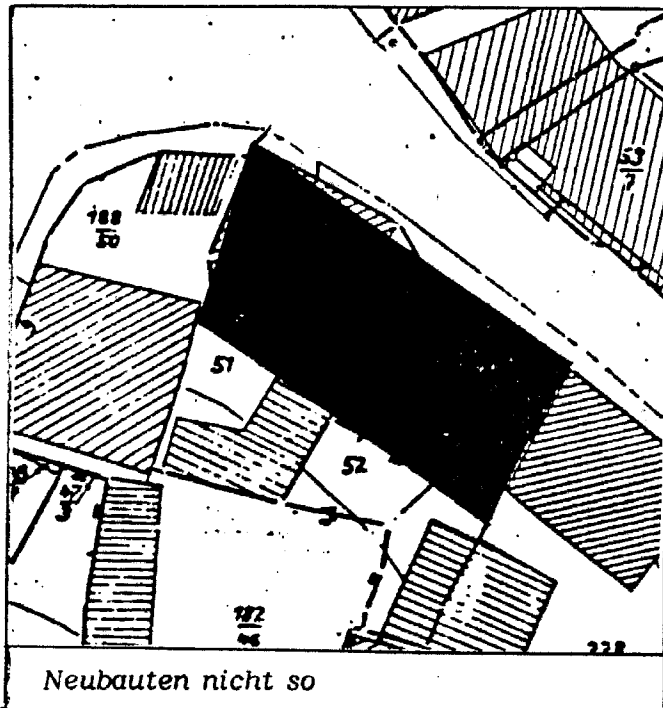


Historisch gewachsene Baufluchten

Weiterhin charakteristisch für das lebendige Erscheinungsbild der Stadt in Grund- und Aufriß sind die durch schmale Brandgänge getrennten Einzelbaukörper mit relativ geringer Breite. Durch diese Bauweise entsteht - besonders in der Schrägansicht - die Wirkung einer geschlossenen Straßen- bzw. Platzrandbebauung mit deutlich ablesbaren Einzelbaukörpern. Eine typisch Lütjenburger Bauweise, die erhalten werden sollte.

Historisch liegt die Erklärung für diese Bauweise in dem Umstand, daß innerhalb des Stadtgebietes die begehrte Straßenfront sehr knapp bemessen und entsprechend knapp zugeteilt wurde. Aus diesem Grund entstand auch die typisch Lütjenburger Grundstücksstruktur: schmale, aber sehr lange Zuschnitte (z.B. als Extrem westlich vom Amakermarkt 8x100 m).

Da es nicht immer möglich ist, eine wirtschaftliche Grundriß- bzw. Gebäudenutzung auf einzelnen nebeneinander gelegenen schmalen Grundstücken zu erhalten, sollte zumindest die optische Wirkung der Brandgassen durch entsprechende Rücksprünge im Gebäude einschließlich der Dachzone hergestellt werden.



In den an den historischen Stadtkern angrenzenden Baugebieten sind entsprechende Grundstücksstrukturen nicht vorhanden. Hier sollten - wie auch bei "überbreiten" Grundstücken in der Altstadt - lange Gebäude gegliedert werden.

In der Lütjenburger Innenstadt bestehen Gebäude mit Breiten zwischen knapp 3 m (Fachwerkhaus an der Niederstraße) und 45 m (Neubau aus den 60er Jahren an der Plöner Straße). Beide Fälle sind Ausnahmen. Weitere Ausnahmen von der Norm dienen der städtebaulichen Betonung von Plätzen, Straßenenden, u.a., so z.B. das historische Bäckerhaus an der Oberstraße (ca. 23 m) oder das Rathaus (ca. 19 m), aber bei der großen Mehrzahl der Gebäude liegen die Breiten zwischen 7,5 und 15 m.

Diese durchschnittlichen Gebäudebreiten sollten den normalen Neubauten zugrunde gelegt werden, um eine Anpassung zwischen Neu- und Altbauten zu gewährleisten.

§ 4 Dächer

(1) Es sind folgende Dacharten zulässig:

Satteldächer
Walmdächer
Krüppelwalmdächer
Mansarddächer

(2) Die Dächer sollen eine symmetrische Neigung zwischen 35 und 50 Grad aufweisen.

Mansarddächer und Walm- oder Satteldächer über Mansarddächer dürfen abweichend von dieser Bestimmung eine steilere (bis 80 Grad) bzw. flachere Neigung (min. 25 Grad) haben.

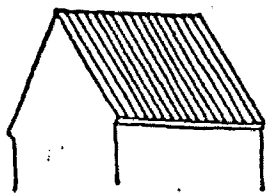
(3) Es sind sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude zulässig. Walmdächer oder Mansardwalmdächer sind nur bei traufständiger Stellung der Gebäude zulässig. Die bestehende Mischung der Dacharten soll beibehalten werden.

(4) Für eingeschossige Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

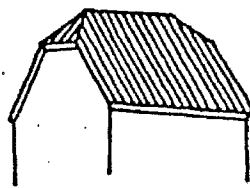
Zu § 4: Dächer

Das Lütjenburger Stadtbild ist u.a. stark geprägt durch die auch aus der Fußgängerperspektive in Erscheinung tretenden Dachzonen. Bei überwiegend zweigeschossigen Baukörpern haben die Dachflächen eine starke Wirkung auf den Straßenraum. Daher sollten die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der historischen Dachlandschaft in die Satzung aufgenommen werden.

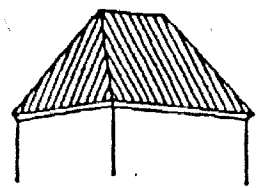
Über den Hauptgebäuden sind folgende Dachgrundformen üblich:



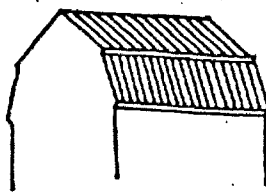
Satteldach/Giebeldach



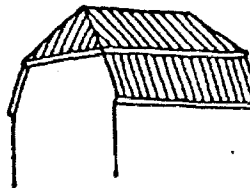
Krüppelwalmdach



Walmdach



Mansardgiebeldach



Mansarddach mit Schopf



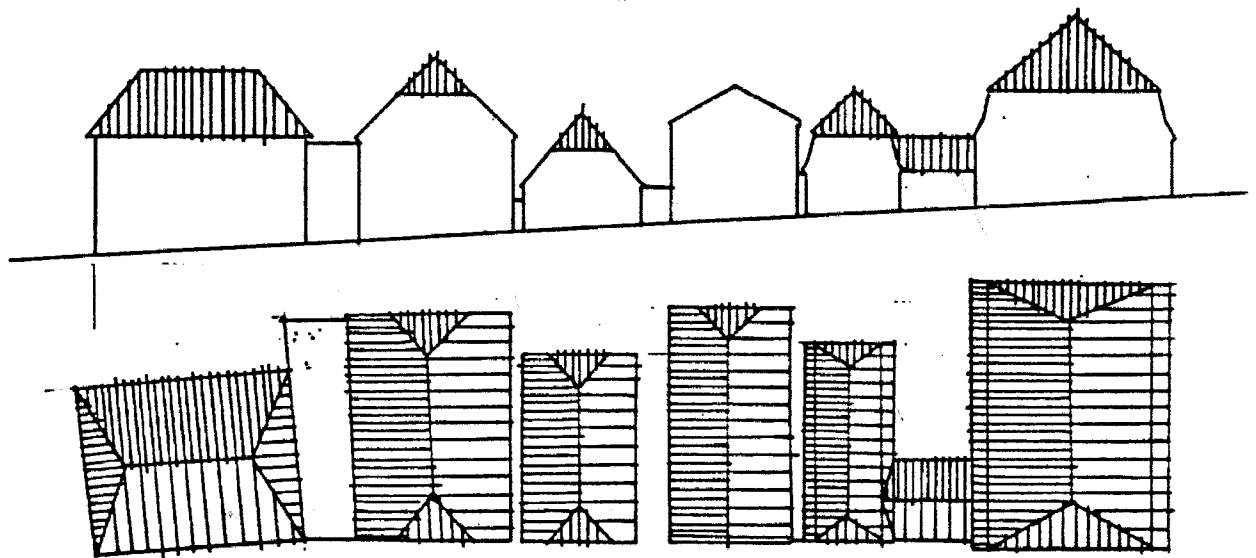
Mansardwalmdach

Diese Grundformen sind z.T. noch variiert und z.T. mit Zwerchgiebeln versehen. Sie sind aber fast ausschließlich symmetrisch und haben eine Neigung zwischen ca. 38-50 Grad, bei Mansarddächern konstruktiv bis zu 80 Grad, bei Walmdächern über Mansarddächern z.T. unter 30 Grad Neigung.

Diese vorhandene Vielfalt soll erhalten bleiben. Es werden daher alle o.g. Dachformen zugelassen. Dabei ist weiterhin zu beachten, daß es in Lütjenburg nur wenige Straßenzüge gibt, in denen nur die eine oder die andere der Formen vorkommt, auch nicht hinsichtlich der Stellung der Gebäude zur Straße (Giebel/traufständig).

In der Regel bestehen verschiedene Dacharten nebeneinander, was gerade zur Lebendigkeit des Stadtbildes beiträgt (s. Skizze S. 7). Aus diesem Grund und um einer Monotonie vorzubeugen, soll die bestehende Mischung beibehalten werden (s. auch §6 Fassaden).

Typischer Lütjenburger Straßenzug



Walmdach

Krüppelwalm-
dach

Krüppelwalm-
dach

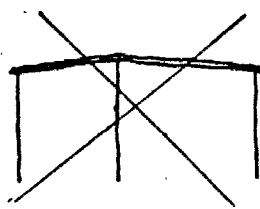
Giebeldach

Mansarddach
mit Schopf

Satteldach

Mansarddach
mit Schopf

Es gibt in der Innenstadt nur wenige Hauptgebäude mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern, die alle aus neuerer Zeit stammen. Sie fügen sich nur schwer - wenn überhaupt - in das weitgehend homogene Stadtbild ein. Flachdächer sollten demzufolge über straßenwirksamen Hauptgebäuden nicht vorgesehen werden.



Keine Flachdächer über
Hauptgebäude

Für Nebengebäude in rückwärtigen Grundstücksbereichen sollten flache bzw. flachgeneigte Dächer ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gebäude, die z.T. als Gewerbebetriebe größere Grundflächen aufweisen, nicht zu stark in Erscheinung treten zu lassen.

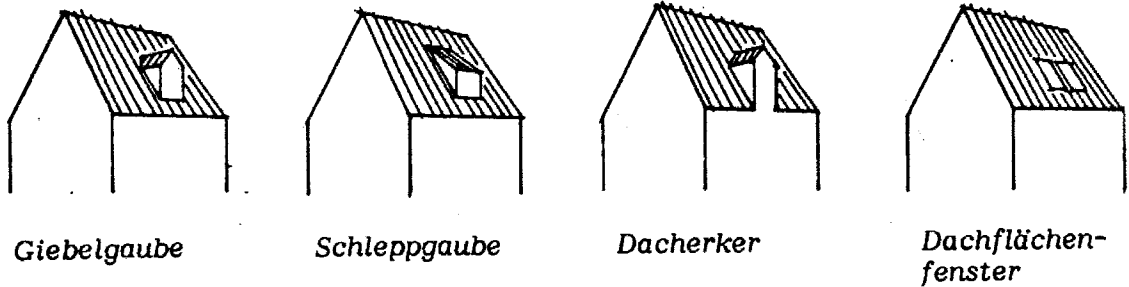
§ 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachantennen

- (1) Als Aufbauten gelten Gauben und Dacherker, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren über 0,2 m² Größe.
- (2) Dachgauben und Dacherker sind als Giebel- oder SchlepPGAuben auszubilden.
- (3) Die Breite von Dachaufbauten darf den Abstand zwischen zwei senkrechten Achsen der darunterliegenden Fenster nicht überschreiten und max. 1,5 m betragen. Die Breite aller Dachaufbauten eines Gebäudes darf nicht länger sein als die Hälfte der Trauflänge.
- (4) Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Der Abstand zum First und zur Traufe muß min. 1,0 m betragen, zum Ortgang min. 2,5 m.
- (5) Dacheinschnitte bzw. Dachloggien sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Die zulässigen Abmessungen bzw. Abstände bestimmen sich nach Abs. 3 und 4. Abweichend von Abs. 2 darf die Summe aller Dacheinschnitte nicht länger als 1/5 der Trauflänge sein.
- (6) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es technisch möglich ist und ein normaler Empfang es erlaubt, unter dem Dach anzubringen.

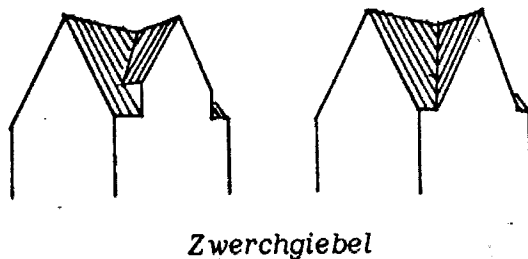
Über dem Dach dürfen bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden. Pro Dach ist nur eine Antenne zulässig.

Zu § 5: Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachantennen

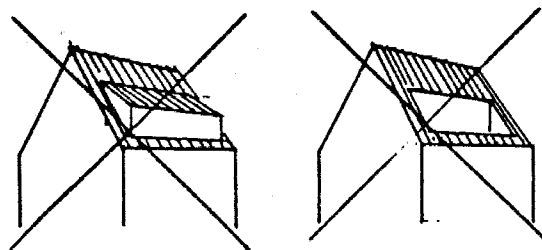
Dachaufbauten:



Dachdurchdringung (kein Dachaufbau):



Für eine wirtschaftliche Gebäudenutzung sind Dachausbauten mitunter nicht zu vermeiden. Allerdings sollte dabei beachtet werden, daß Dachaufbauten sowie Einschnitte in Dachflächen zu einer sehr unruhigen Dachlandschaft führen kann. Auch kann eine Reihung von Dachgauben oder Erkern ein zusätzliches Geschoß vortäuschen. Aus einem zweigeschossigen Gebäude mit Steildach, kann leicht ein dreigeschossiges Haus mit unproportionierter Dachrestfläche werden.



Aus diesen Gründen sollten Dachaufbauten nur sehr sparsam vorgenommen werden. Es werden deshalb Beschränkungen in Art, Umfang, Anzahl von Dachaufbauten bzw. Einschnitten in der Satzung aufgenommen.

Auch Dachantennen können ein Gebäude verunstalten. Sie sollten deshalb, soweit technisch möglich, innerhalb des Dachraumes vorgesehen werden oder - falls das nicht möglich ist - in der Anzahl begrenzt werden.

§ 6 Fassaden

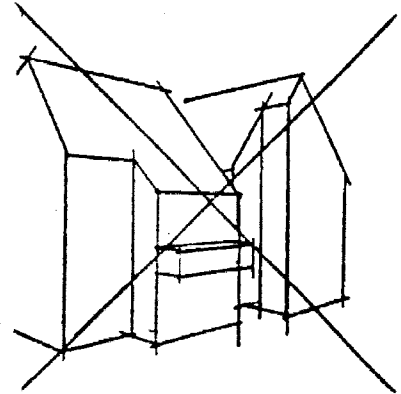
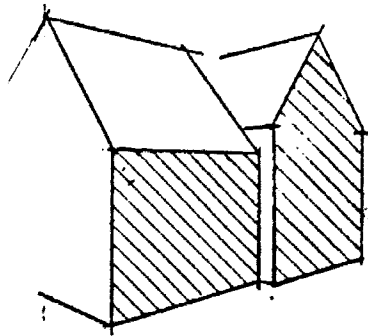
- (1) Die Wandfläche der Fassade ist als zusammenhängende Ebene auszubilden.
- (2) Vor- oder zurückspringende Mauerwerksgliederungen sind bis zu einer Tiefe von 0,15 m zulässig, vor- oder zurückspringende Bauteile (Risalithe) bis zu einer Tiefe von 0,30 m.
- (3) Kragplatten und Schutzdächer sind an der Front zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m im Zusammenhang mit Fassadenöffnungen zulässig und entsprechend den Öffnungen zu unterteilen.
- (4) Bei Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können, sind Balkone und Parabolantennen unzulässig.
- (5) Erker, Giebel und Loggien sowie Eingänge sind aus der Fassade zu entwickeln und dürfen max. 1,4 m vor bzw. hinter der Fassadenebene liegen.
- (6) Benachbarte Fassaden in der Denkmalschutzzone der Stadt (s. Anlage 2 der Satzung) sind unterschiedlich zu gestalten. Sie sollen sich in mindestens zwei der folgenden Gestaltungsmerkmale unterscheiden: Breite, Höhe und Gliederung der Fassaden, Formate, Aufteilung und Farbgebung der Fassadenöffnungen, Geschoßhöhen, Brüstungshöhen, Traufen und Giebelausbildung.

Zu § 6: Fassaden

Äußerst wichtige Elemente des Stadtbildes sind naturgemäß die Fassaden der Baukörper. Ihrer Ausbildung kommt große Bedeutung zu.

In Lütjenburg herrschte früher die Fachwerkbauweise vor, wie einige stattliche Zeugen es noch belegen (z.B. das Färberhaus aus dem 16. Jh., Markt 12). Mit dem Wiederaufbau nach dem letzten großen Flächenbrand von 1826 löste allgemein die für vornehmer gehaltene, massive Ziegelfassade die Fachwerkfassade ab.

Die Ziegelbauweise brachte flächige, nur mäßig strukturierte Fassaden hervor. Die Baukörper weisen im großen und ganzen sehr ruhige Fassadenflächen über die gesamte Höhe und Breite auf.



Diese geschlossene und flächige Bauweise soll weitgehend beibehalten werden. Für Einzelbauteile, wie Gesimse, Brüstungen, Vor- und Rücksprünge sowie für Kragplatten und Schutzdächer werden deshalb Beschränkungen vorgesehen.

Andererseits haben sich heutige Ansprüche an Gebäude gewandelt, so werden z.B. für Wohnungen Loggien, Erker, Balkone und dergl. gefordert. Daher werden in dieser Hinsicht Ausnahmen zugelassen. Allerdings sollen sich derartige Bauteile, wie sonstige Fassadenelemente, (s. hierzu z.B. § 8 Schaufenster) aus der Fassade entwickeln und sich dieser unterordnen.

Lütjenburg besitzt ein homogenes Stadtbild. Das bedeutet allerdings nicht, daß die Fassaden der Gebäude gleich ausgebildet sind. Im Gegenteil: jede Fassade weicht von der anderen ab. Die harmonische Gesamtwirkung wird durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale hergestellt, wie da sind: Außenwandmaterial, Steildach, stehende Fensterformate, flächige Fassaden, usw.

Einzelheiten dagegen weichen alle voneinander ab: Baukörperbreite, Firsthöhe, Traufhöhen, Baukörperstellung, Fenstergrößen, Brüstungshöhen, usw. und gerade diese Abweichungen bestimmen den lebendigen Reiz des Stadtbildes.

§ 7 Wandöffnungen

- (1) Fassaden sind in jedem Geschoß durch Öffnungen zu untergliedern, so daß eine Erdgeschoß-, Obergeschoß- und Dachgeschoßzone gebildet wird.
- (2) Die Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein (Lochfassade). Der Wandanteil pro Geschoß soll überwiegen. Der seitliche Abstand der Öffnungen vom Fassadenrand soll mindestens 0,5 m betragen.
- (3) Für Öffnungen mit Ausnahme von Schaufenstern sind stehende Formate zu verwenden. Das Verhältnis von Höhe zu Breite muß mindestens 1,2 : 1,0 betragen.
- (4) Glasflächen von Fenstern und Türen, die breiter als 0,7 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechttes Element (Sprosse, Pfosten) symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element (Sprosse, Kämpfer) geteilt werden.
- (5) Für die Verglasung von Fenstern und Türen ist Flachglas zu verwenden. Scheiben mit bunten Anstrichen, Überklebungen und Leuchteffekten sind nicht zulässig.
- (6) Farbige (Wärmeschutz-) Verspiegelungen der Fenster- oder Türoberflächen sind unzulässig.

Aus diesem Grund sollen benachbarte Fassaden unterschiedlich ausgebildet werden. Unterschiedliche Ausbildung kann erfolgen durch:

Baukörperstellung

Dachausbildung

Fensterformate und -anzahl

Gliederungselemente

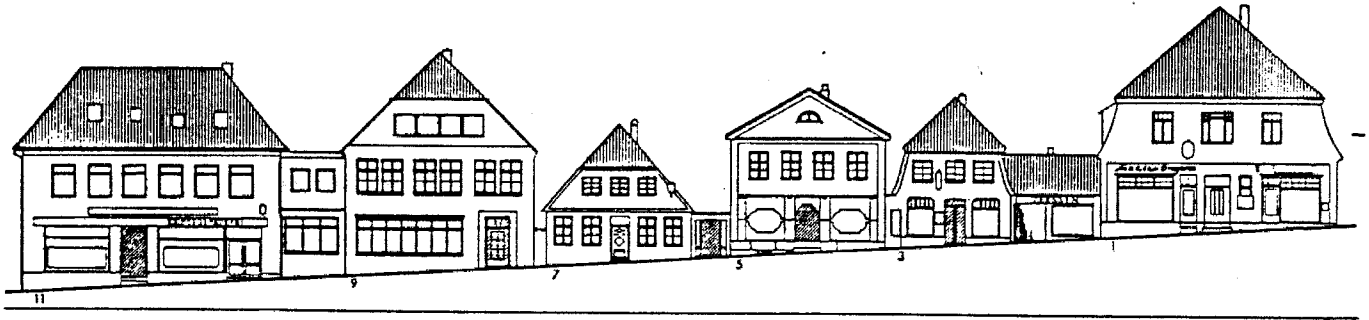
Baukörperhöhen und -breiten

Brüstungshöhen

Traufhöhen

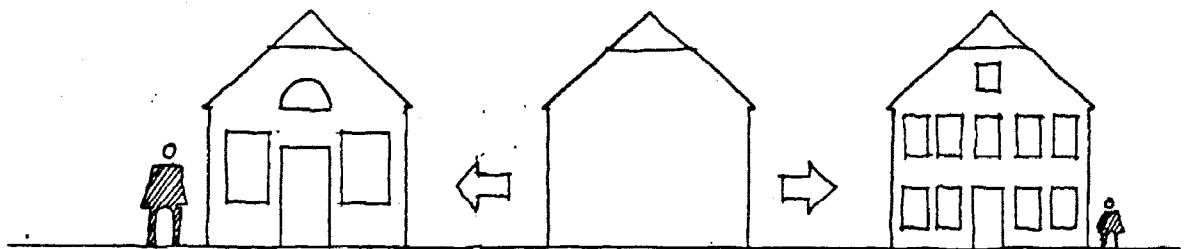
Firshöhen

Fassadenformate



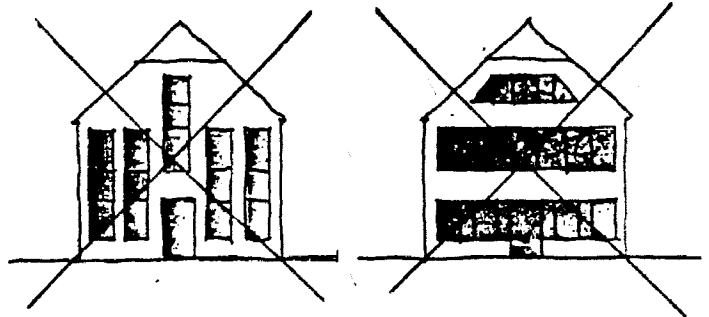
Zu § 7: Wandöffnungen

Anzahl, Art, Größe, Form und Anordnung von Fensteröffnungen bestimmen im wesentlichen die Gestalt der Fassade. Sie geben den Maßstab und zeigen die Höhe und Geschossigkeit der Gebäude an. Fassaden ohne Öffnungen sind - wie z.B. an Silogebäuden leicht feststellbar - maßstabslos.



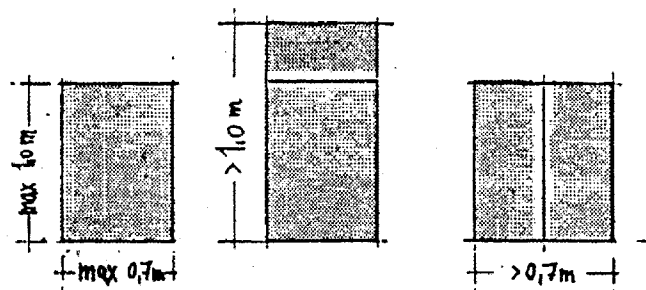
Die für Lütjenburg typische Fassade hinsichtlich der Öffnungen, ist die sogenannte Lochfassade, d.h. jede Öffnung ist allseitig von Wandflächen umgeben. Dabei weisen die Öffnungen ein stehendes Format auf und halten vom Fassadenrand einen im Mauerwerksbau üblichen, konstruktiven Abstand. Diese typischen Fassadenmerkmale werden in der Satzung festgeschrieben.

Andere Fassadentypen, die im Mauerwerksbau auch üblich sein können, so z.B. mit bandartiger oder senkrechter Fensteranordnung, sind vereinzelt in Lütjenburg vertreten, wirken aber wie Fremdkörper und sollten daher nicht ausgeführt werden.



Typische Lochfassade

Das Format der Öffnungen und demgemäß auch der Fenster, soll stehend rechteckig sein. Die Fensterflächen sind früher in Armeslänge weiter unterteilt worden, um eine gefahrlose Reinigung der nach außen zu öffnenden Fenster zu gewährleisten. Diese konstruktive Untergliederung sollte beachtet werden, da auch sie zur Maßstabbildung der Fassade beiträgt.



Glasflächenunterteilung von Fenstern und Türen

Fenster in Gebäuden werden häufig nach rein funktionalen, technischen und ökonomischen Anforderungen beurteilt. Die ästhetische Funktion der Fenster als wesentliches Gestaltelement der Fassade, wird dabei meist übersehen.

Für die Verglasung der Fenster und Türen soll Flachglas verwendet werden, da gewölbte Glasflächen (u.a. sog. Butzenscheiben) für Lütjenburg völlig untypisch sind. Auch sollen Fenster und Schaufenster nicht aus Reklame- und Sichtschutzgründen überklebt bzw. angestrichen werden, das Fassaden durch solche Maßnahmen oftmals total verunstaltet werden.

§ 8 Schaufenster

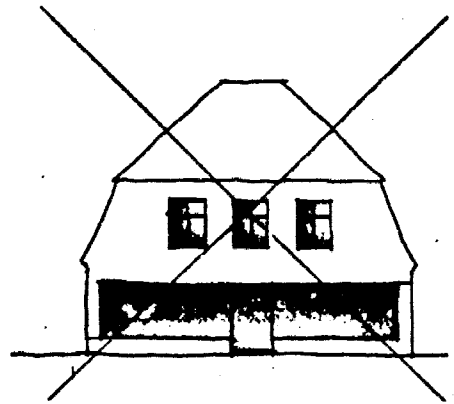
- (1) Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser unterordnen, hinsichtlich Form, Maßstab, Gliederung und Farbe.
- (2) Schaufenster müssen allseitig von Wandflächen eingefasst werden, die seitlichen Wandpfeiler sollen mindestens 0,25 m breit sein, an Fassadenenden mindestens 0,5 m.
Die Breite der Einzelscheiben darf bis zu 2 Fensterachsen des Obergeschosses betragen, aber insgesamt 2,5 m nicht überschreiten.
- (3) Markisen oder vorspringende Schutzdächer sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Zu § 8: Schaufenster

Durch ihre Anordnung in Augenhöhe und zumeist auch durch ihre Größe und Form, sind Schaufenster ein sehr bestimmendes Gestaltungselement für eine Fassade.



Durch ein bandartiges Schaufenster z.B. können Proportionen einer Fassade total verändert werden, zum einen wird dadurch dem Gebäude die statische Standfestigkeit genommen, zum anderen teilen sie ein Gebäude in zwei verschiedene Zonen.



Schaufenster
im Sinn der Satzung

Schaufenster sollten daher immer aus der Gesamtfassade entwickelt werden. Dieser Grundsatz sollte vor allen Dingen auch bei nachträglichem Einbau von Schaufenstern in bestehende Gebäude beachtet werden. Das bedeutet, daß das Hauptmaterial der Fassade auch im Erdgeschoß vorhanden ist, und daß durchlaufende Vordächer und Markisen die ähnliche Wirkung haben können wie bandartige Schaufenster, entsprechend der Fassade gegliedert werden.

Schaufenster in Obergeschossen sind oft ein Werbegag mit weithin sichtbarer Wirkung und sollten daher vermieden werden.

§ 9 Materialien und Farben

- (1) Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk mit glatter Oberfläche und bündiger Verfugung herzustellen. Das gilt auch für die Gefache bei Fachwerkwänden.
- (2) Für die Hölzer von Fachwerkwänden sind Anstriche in dunkelbraunen Farbtönen zu verwenden. Geschnittene Fachwerkteile können farblich abgesetzt werden.
- (3) Im Sockelbereich sind Natursteine zulässig.
- (4) Treppenstufen vor Hauseingängen sind aus Natursteinen, bzw. roten bis rotbraunen Klinkersteinen herzustellen.
- (5) Verputzte Außenwandflächen sind zulässig, wenn diese Art von Oberfläche vorhanden ist. Für den Anstrich der Wandflächen dürfen nur helle Farben mit matter Oberfläche verwendet werden. Erd- und Obergeschosse müssen den gleichen Anstrich aufweisen.
- (6) Für Fenster- und Türrahmen ist die Verwendung von blanken oder blankeloxierten Materialien unzulässig. Naturhölzer sind in den traditionellen Farben weiß und/oder grün zu streichen.
- (7) Geneigte Dachflächen sind mit naturroten, s-förmigen Tonziegeln oder Betonpfannen einzudecken.
- (8) Stehende Bauteile von Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten und Dachvorsprüngen sind in nichtglänzenden Materialien auszubilden und farblich der Dacheindeckung anzupassen.
- (9) Die Verwendung von Glasbausteinen als Fassadenelement oder zur Ausfachung von Öffnungen ist nicht zulässig.

Zu § 9: Materialien und Farben

Wie in der Begründung zu § 6 (Fassaden) dargestellt, löste nach dem letzten Flächenbrand die Massivbauweise die vorherrschende Fachwerkbauweise ab. Und zwar wurden bis auf wenige Ausnahmen für die Gebäude über einem Natursteinsockel rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk mit glatter Oberfläche verwendet, so daß dieses Material für die Außenwände inzwischen "Lütjenburg-typisch" geworden ist. Da Ziegelmauerwerk auch für moderne Gebäude hervorragend geeignet ist, liegt in diesem Material eine gute Möglichkeit, neu und alt zu verbinden. Nicht verwendet werden sollten genarbte Handstrichziegel, da sie im Innenstadtbereich allgemein nicht üblich sind.

Sinngemäß, wie oben ausgeführt, gilt das auch für die Dachdeckung. Obgleich nicht so allgemein verbreitet wie das rötliche Ziegelmauerwerk sind rote bis rotbraune Dachziegel charakteristisch für Lütjenburg geworden und sollten demgemäß weiter verwendet werden.

Es bestehen im Kernbereich der Stadt mehrere Gebäude, bei denen andere Materialien für Außenwände bzw. Dachzonen verwendet wurden, (z.B. verputzte, hell gestrichene Wände, graue Dachschiefer bzw. Dachbetonsteine, u.a.). Diese Gebäude haben z.T. ihren eigenen Reiz und fügen sich infolge anderer übereinstimmender Gestaltungsmerkmale in das Stadtbild ein und stellen z.T. eine Bereicherung dar. Für diese Gebäude werden in der Gestaltungssatzung Ausnahmeregelungen vorgesehen, die allerdings der Absprache mit der Stadt bzw. dem Amt für Denkmalpflege bedürfen.

Für Türen und Fenster wurden traditionell in Lütjenburg - wie weit verbreitet in Schleswig-Holstein - Holzelemente mit grünen Rahmen und weißen Öffnungsflügeln verwendet.

Diese Tradition ist durch Einsatz von neuen Baustoffen weitgehend aufgegeben worden. Durch die Satzung wird eine Wiederbelebung versucht. Zumindest sollen keine total fremden Materialien in Fenster- und Türöffnungen eingebaut werden.

Dies gilt sinngemäß auch für den Dachbereich. Hier verwendete Materialien für stehende Bauteile sollen sich der Dachfläche unterordnen und sie nicht dominieren, was durch stark betonte und hervortretende Materialien leicht passieren kann.

§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung bedürfen auch die nach § 62 LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten einer Genehmigung.
- (2) Werbeanlagen und Warenautomaten sind so zu gestalten und anzubringen, daß sie als integrierter Bestandteil der Fassaden wirken und deren Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. Sie sollen sich in Form und Ausbildung auf die Breite der Erdgeschoßöffnungen beziehen. Senkrechte und waagerechte Fassadengliederungen und Architekturteile dürfen nicht überschritten bzw. überdeckt werden.
- (3) Je Gebäude ist höchstens ein Warenautomat zulässig.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur auf im Gebäude vorhandene Betriebe hinweisen. Je Stätte der Leistung ist mit Ausnahme von Eckgebäuden nur eine Werbeanlage zulässig. Beide Beschränkungen gelten nicht auf den Flächen, die in Anlage 1 der Satzung schraffiert dargestellt sind.
- (5) Werbeanlagen sind nur zulässig an eingeschossigen Gebäuden bis zu 0,25 m unterhalb der Dachtraufe, an mehrgeschossigen Gebäuden bzw. an Giebeln bis zu 0,25 m unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.
- (6) Werbeschriften sind waagrecht anzuordnen und mit Ausnahme von Nasenschildern flach auf der Außenwand anzubringen. Die Flächengröße der Werbeanlage, gemessen im umfahrenden Rechteck, darf nicht mehr als 0,50 m² betragen, die Höhe nicht mehr als 0,40 m und die Tiefe nicht mehr als 0,20 m. Ausnahmen von der Flächengröße können bei unbeleuchteten oder hinterleuchteten Werbeschriften auf der Außenwand aus Einzelbuchstaben oder Symbolen gestattet werden.
- (7) Werbeanlagen müssen, entsprechend den Öffnungen im Erdgeschoß, einen seitlichen Abstand von den Gebäudeecken nach § 8 Abs. 2 einhalten.
- (8) Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte bzw. Fassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.
- (9) Nicht selbstleuchtende Schilder und Steckschilder in handwerklicher Ausführung (sog. Nasenschilder) dürfen, gemessen im umfahrenden Rechteck, nicht größer als 0,50 m² sein und max. 0,80 m auskragen.
- (10) Lichtwerbeanlagen sind nur mit weißlichem Licht zulässig. Eine Bestrahlung von Außenwänden oder Hinterleuchtung mit abgedämpftem Licht zur Hervorhebung von Schriftzügen oder Werbezeichen ist ebenfalls zulässig.

Lichtwerbungen mit nicht abgedeckten Leuchtröhren, mit wechselndem Licht, Schaubändern und/oder Blinklichtern sind unzulässig.

Zu § 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

Ohne Werbung geht es nicht: Werbeanlagen und auch Warenautomaten - die ein bequemes Einkaufen nach Ladenschluß ermöglichen - gehören zu den Elementen einer Stadt. Die Notwendigkeit derartiger Anlagen und der Wunsch danach wird daher ausdrücklich anerkannt.

Andererseits können Werbeanlagen und Warenautomaten ganz massiv die Architektur eines Gebäudes stören, was letztendlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen kann. Zudem ist es eine bekannte Tatsache, daß eine Anhäufung auffälliger Werbeanlagen auf den Betrachter übersättigend wirkt und bald bewußt nicht mehr wahrgenommen wird.

Es werden daher in der Gestaltungssatzung Vorschriften zur Gestaltung, Lage, Größe, Anzahl und Ausführung von Warenautomaten und Werbeanlagen aufgenommen mit dem Ziel, Stadtgestalt bzw. Fassadenbild mit wirtschaftlichen Erfordernissen in Einklang zu bringen.

Allgemeine Grundsätze für Werbeanlagen sind im wesentlichen:

- Integration in die Fassade durch Berücksichtigung der Gliederungen
- Beschränkung in der Anzahl
- Beschränkung in der Flächengröße sowie in der Art und der Lage

Vermieden werden soll - abgesehen von zu großen, zu häufigen und zu auffälligen Werbeanlagen, die ein Gebäude dominieren - das Zusammenziehen von Werbeanlagen benachbarter Fassaden, da jedes Gebäude eine Selbständigkeit behalten soll. Auch Lichtwerbungen mit grellem und/oder wechselndem Licht sollen nicht eingesetzt werden, da dadurch meist erhebliche Störungen des Fassadenbildes hervorgerufen werden.

Werbeanlagen im Sinn der Satzung



Integrierter Fassadenbestandteil
Nur eine Anlage pro Betrieb



Nasenschild

(11) Für Werbeanlagen im Bereich der Gestaltungssatzung außerhalb der Denkmalschutzzone (s. Anlage 2 der Satzung) sind von den Bestimmungen des § 10 Abs. 5 und 6 folgende Abweichungen zulässig:

1. Die Flächengröße der Werbeanlagen, gemessen im umfahrenden Rechteck, darf bei einer max. Höhe von 0,5 m max. 1,0 m² betragen.
2. Bei zweigeschossigen Geschäftsgebäuden sind Werbeanlagen bis zu 0,25 m unterhalb der Dachtraufe zulässig.

§ 11 Inkrafttreten

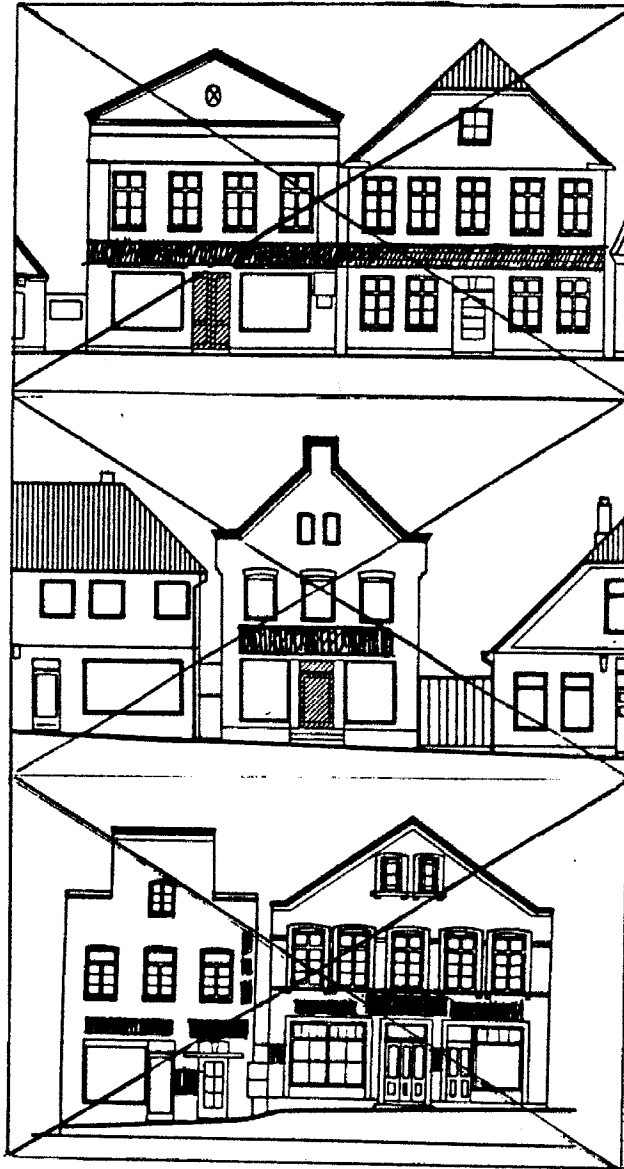
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lütjenburg, 29. April 1991
.....


.....
Bürgermeister



Unzulässige Werbeanlagen



*Übergreifende Anlagen
Übergroße Werbefläche
Verdeckung von Fassaden-
gliederungen*

Übergroße Werbefläche

*Störung durch die Vielzahl
Senkrechte Anordnung*

Aufgestellt:

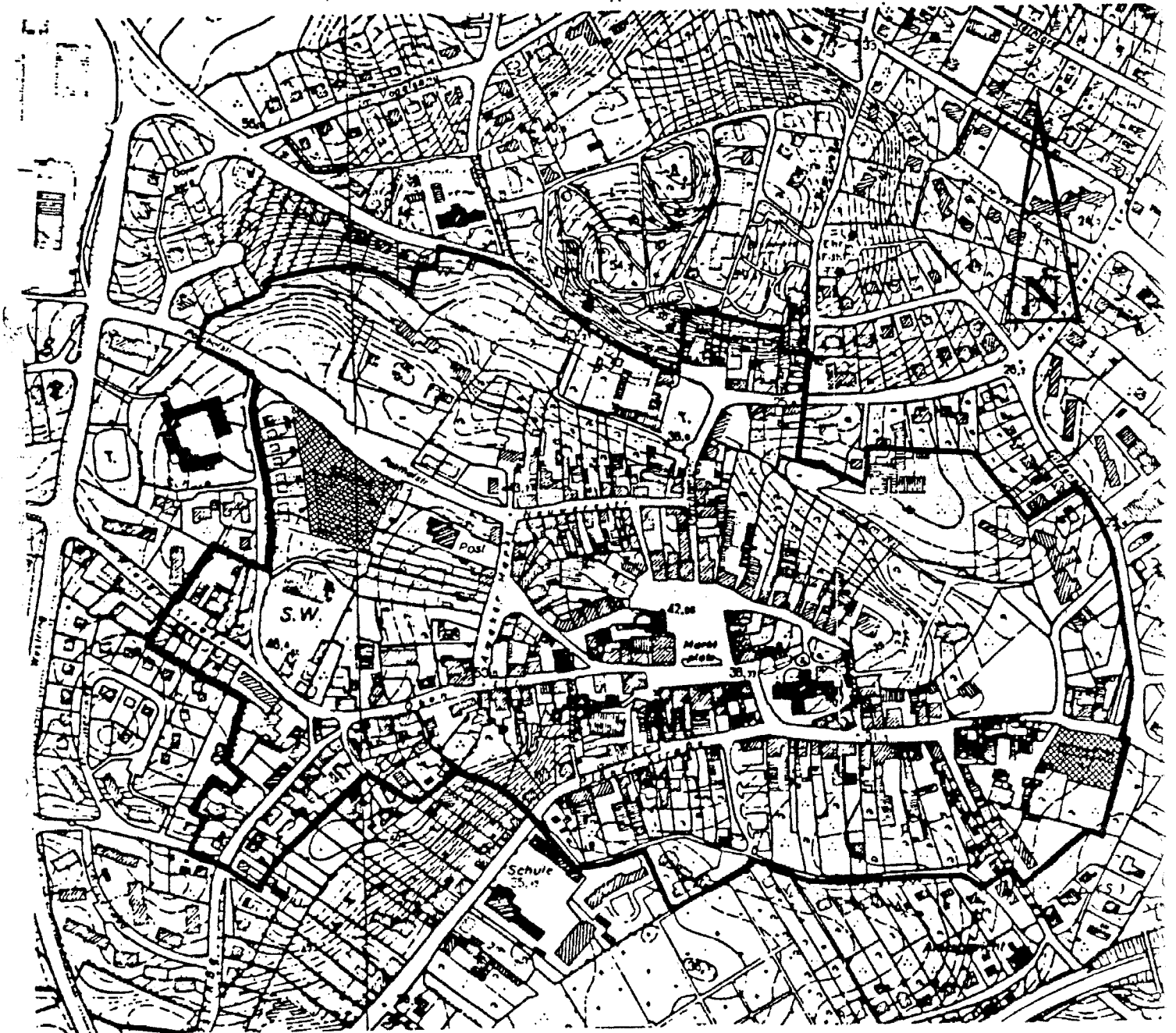
Architekten Schöning, Thode und Streibel * Lütjenburg/Braunschweig

Satzung der Stadt Lütjenburg über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen für den Bereich des Stadtkernes - Gestaltungssatzung Stadtkern -

ANLAGE 1

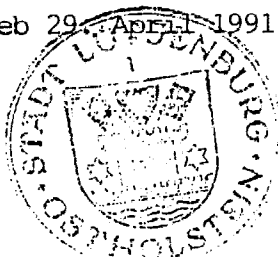
Geltungsbereich der Satzung

M 1:5000



s. § 10 Abs. 4

Lütjenburg, den 29. April 1991



Amuley
Bürgermeister

