

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung) der Stadt Friedrichstadt

Präambel:

Aufgrund des § 84 Absatz 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung Schleswig Holstein in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2010 folgende Satzung als Neufassung: "Satzung zur Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)" erlassen.

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Örtlicher und Sachlicher Geltungsbereich	2
Anlage 1	17
§ 2 Begriffsbestimmungen	2-5
§ 3 Allgemeine Anforderungen	5
§ 4 Gebäudetypen	5
§ 5 Trauftyp	5
§ 6 Giebeltyp	5-6
§ 7 Zwerchgiebeltyp	6
§ 8 Gebäudegefüge und Gebäudeabfolge	6
§ 9 Bauflucht und Brandgassen	6-7
Anlage 2	18
Anlage 3	19
§ 10 Fassadenbreite, Trauf-, First- und Sockelhöhe	7
§ 11 Fassadengliederung und Öffnungen	7-8
§ 12 Fenster und Türen	8-9
§ 13 Schaufenster	9-10
§ 14 Schaufenster-Überdeckungen	10
§ 15 Materialien und Ausführung	10-11
§ 16 Farbgebung	11
§ 17 Dächer	11-12
§ 18 Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker und Dachaufbauten	12-13
§ 19 Antennen	13
§ 20 Zusätzliche Bauteile	13-14
§ 21 Nebenanlagen und Anbauten	14
§ 22 Einfriedungen und Sichtschutzelemente	14
§ 23 Werbeanlagen	15-16
§ 24 Inkrafttreten	16

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

§ 1 Örtlicher und Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für das im anliegenden Lageplan mit einer strichpunktierten Linie umrandete Gebiet der Altstadt.

Der Bereich wird durch Westersielzug, Bundesstraße 202, Ostersielzug und Treene begrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).

In Bereichen von Bebauungsplänen gelten bei widersprüchlichen Festsetzungen die Festsetzungen des jeweiligen B-Planes.

(2) Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen.

(3) Die Gestaltungsvorschriften enthalten Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind öffentliche Verkehrsflächen wie Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche Grünflächen und Wasserwege.

(4) Für Kulturdenkmale und in deren Umgebungsschutzbereich können in Verbindung mit einer denkmalrechtlichen Genehmigung Ausnahmen zugelassen werden.

Für die Erhaltung/Sicherung eines für die Altstadt untypischen Baustiles können Ausnahmen zugelassen werden, wenn alle Gebäude-, Bauteile diesem Stil entsprechen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

A abgewandt, Straßen: hier: an der Rückseite eines Gebäudes

abgewinkelt, Straßen: hier: an der Seite eines Gebäudes

B Bauflucht - hintere: Eine rückseitig des Gebäudes gelegene "gedachte" Linie, über die nicht hinaus gebaut werden darf.

Bauflucht - vordere: Die straßenwärts gelegene Grenze, über die nicht hinaus gebaut werden darf.

blendfrei: nicht blendend

Brandgang: Durchgang zwischen zwei Gebäuden

Brüstungshöhe: Lichte Höhe der Wand unterhalb eines Fensters bis zur Oberkante des Fußbodens (OKFF = Oberkante Fertigfußboden).

D Dacheinschnitt: Öffnung innerhalb der Dachfläche, z.B. für einen Balkon.

Dachformen-Krüppelwalmdach: Walmdach mit unterschiedlichen Traufhöhen.

Dachformen-Pulldach: Dach mit einseitig abgeschrägter Dachfläche.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

Dachformen-Satteldach (A-Dach): Dach mit zwei gegenüberliegend abfallenden Dachflächen.

Dachformen-Walmdach: Dach mit nach allen (vier) Richtungen abfallenden Dachflächen.

Dachgrat: Seitliche Schnittlinie zweier Dachflächen.

Dachkehle: verbindender Winkel zwischen zwei Dachflächen

E Erschließungsseite: Die Seite des Grundstückes/Gebäudes über das es betreten wird.

F Fassadenöffnung: Öffnungen in der Fassade, z.B. für Fenster oder Türen.

Fensterlaibung: Schnittflächen der Wand um ein Fenster

First: Die obere Schnittlinie des Daches

G Gebäudeabfolge: Reihung von unterschiedlichen Gebäudetypen.

geschlämmt: Beschichtung des Mauerwerks, so dass die Struktur des Mauerwerks erhalten bleibt

Gesims, Gesimsband: Ein aus der Wand hervortretender Streifen zur Betonung der Bauteile (z.B. Decke, oberer Wandanschluss)

Giebel: Abschlusswand an der Stirnseite eines Gebäudes (beim Satteldach hat der Giebel eine dreieckige Form).

Giebel-Blendgiebel: Die Giebelwand verdeckt das dahinterliegende Dach, der Blendgiebel wird oft als Schmuckform ausgeführt.

Giebel-Treppengiebel: Besondere Schmuckform des Blendgiebels - Ausbildung als Treppe.

K Kämpfer: Querstab, der ein Fenster im oberen Bereich waagrecht in obere(n) und untere(n) Flügel teilt.

Knieleistengeländer: Einfriedung/Zaun aus zwei oder drei waagerechten Reihen z.B. Bretter/Latten/Rohr.

L Laibung: siehe Fensterlaibung

LBO: Landesbauordnung

Leuchttransparent/-schriften: Selbstleuchtend Schriften oder Tafeln, die meist zu Werbezwecken eingesetzt werden.

Lochfassade: Fassade mit Wandöffnungen.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

M Mauerwerksverband: Konstruktion und Erscheinungsbild einer meist aus Ziegeln gemauerten Wand

Mauerwerksverband-Flachschicht: Flach verlegte Zierreihe innerhalb eines Mauerwerksverbandes meist als oberer Abschluss einer Mauer z.B. Sohlbank(äußere Fensterbank).

Mauerwerksverband-Rollschicht: Zier- bzw. Abschlussreihe einer Mauer aus aufrechtstehenden (Schmalseite) Mauerziegeln.

O Oberflächenanstrich: oberste Beschichtung des Bauteils - Farbanstrich

Öffentliche Flächen: Flächen, die für jedermann zugänglich sind.

Öffentliche Verkehrsflächen: Flächen, die für öffentlichen Verkehr vorgesehen sind (Bürgersteig, Straße, Wasserstraße).

Ortgang: Seitlicher Abschluss des Giebels.

Ortgangabdeckung: Überdeckung des Übergangsbereiches vom Dach zum Mauerwerk.

Ortgangesims: Siehe Gesims.

P Parzelle: Grundstück, eine Parzelle kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

Proportion - liegend: Die Breite eines Bauteils, einer Wandöffnung oder einer Fassade ist breiter als hoch.

Proportion - stehend: Die Höhe eines Bauteils, einer Wandöffnung oder einer Fassade ist höher als breit.

Proportion: Das Verhältnis einzelner Bauteile zueinander, z.B. innerhalb einer Fassade, eines Fensters etc.

R reflektierend = rückstrahlend

S scheinrecht: waagrecht-gerade

Sohlbank: untere Fläche der äußeren Fensterlaibung. Siehe auch Mauerwerksverband.

Staketzaun: Einfriedung mit dicht aneinanderliegenden senkrechten Lattung/Brettern.

Stulpfenster: Ein Stulpfenster ist ein zweiflügeliges Fenster, dass keinen Mittelposten hat.

T Traufe: Unterer Dachabschluss

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

Traufhöhe/Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche (Straße/Gehweg) bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem Dach oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

W Werbeanlage: Tafeln, Schilder oder Objekte, die Werbezwecken dienen.

Z Zwerchgiebel: Giebel der sich an der Längsfront eines Gebäudes befindet. Sein First verläuft rechtwinklig zum First des Hauptdaches. Die Traufe wird in der Breite des Zwerchgiebels unterbrochen.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Alle baulichen Maßnahmen müssen insbesondere hinsichtlich

- Gebäudetyp
- Gebäudeabfolge
- Bauflucht
- Fassadenbreite und Gebäudehöhe
- Gliederung und Zonenbildung der Fassaden
- Ausbildung der Öffnungen
- Materialien und Farben der Oberflächen
- Dachform und Dachaufbauten
- Werbeanlagen
- Markisen

nach den folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass der Ensemblecharakter der Stadt sowie die geschichtliche, baukulturelle, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart und Bedeutung des Stadtbildes sowie einzelner Bauwerke gesichert, gefördert und fortentwickelt wird.

§ 4 Gebäudetypen

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Gebäudetypen gem. §§ 5 - 7 zulässig

(2) Art, Häufigkeit und Mischung der Gebäudetypen werden in § 8 geregelt.

§ 5 Trauftyp

(1) Der Trauftyp hat ein Satteldach mit der Firstrichtung parallel zur Straße.

(2) Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist stehend oder liegend.

(3) Die Straßenfassade weist eine überwiegend waagerechte Gliederung auf.

§ 6 Giebeltyp

(1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

(2) Der Ortgangvorsprung an der Straßenfassade ist sehr gering, dieser darf 6 cm nicht überschreiten [vergl. § 17 (4)]. Bei einem Schau-, Blend- oder Treppengiebel wird der gesamte Ortgang zur Straßenseite verdeckt.

(3) Die Proportion der Straßenfassade ist stehend.

(4) Der Giebel bildet ein regelmäßiges Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind.

§ 7 Zwerchgiebeltyp

(1) Der Zwerchgiebeltyp (Backengiebel) hat als Hauptdach ein Satteldach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur Straße. Der Zwerchgiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so dass beidseits des Zwerchgiebels die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Der Zwerchgiebel ist in der Flucht der Gesamtfassade einzufügen, so dass keine Vor- oder Rücksprünge entstehen. Frontspieße sind unzulässig.

(2) Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist liegend oder stehend.

(3) Die Straßenfassade weist eine überwiegend waagerechte Gliederung auf.

(4) Die straßenseitige Traufe wird mittig von einem Zwerchgiebel unterbrochen. Seine Proportionen sind stehend. Seine Breite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Haupteingangstür muss unter dem Zwerchgiebel angeordnet sein. Der Zwerchgiebel weist ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 65° auf.

(5) Die Firsthöhe des Hauptdaches ist mind. 30 cm (= eine Pfannenreihe) höher als die Firsthöhe des Zwerchgiebels. Die Höhendifferenz zwischen Traufe Hauptdach und Traufe Zwerchgiebel muss mind. 80 cm betragen.

§ 8 Gebäudegefüge und Gebäudeabfolge

(1) Auf der Westseite des Inselweges, Schmiedestraße Nr. 2a-e und für die Südseite "Am Treenefeld" Nr. 1-17 ist nur der Giebeltyp zulässig. Auf der Westseite des Marktplatzes ist nur der Giebeltyp zulässig, der Giebel ist als Treppengiebel auszubilden.

(2) Im Falle von Neubauten über mehr als drei Parzellen bzw. mehr als das Dreifache der max. zulässigen Fassadenbreite (§10) hat im Hinblick auf den Gebäudetyp eine Abwechslung stattzufinden.

§ 9 Bauflucht und Brandgassen

(1) Bei der Schließung von Baulücken ist die historische vordere Bauflucht des auf der Grundlage der Erdbücher von 1854 erstellten Planes (s. Anlage 2a), der Teil

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

dieser Satzung ist, einzuhalten. Gebäude und Nebengebäude sind in einem Abstand von rd. 5,00 m zur Wasserfläche unzulässig (Anlage 2b)

(2) Vorhandene Brandgassen sind auch bei Neubebauung der Grundstücke entsprechend der gekennzeichneten Positionen in Anlage 3 - (Bestandteil der Satzung) vorzusehen.

§ 10 Fassadenbreite, Trauf-, First- und Sockelhöhe

(1) Die Fassadenbreite bei einem Trauftyp und bei einem Zwerchgiebeltyp darf 13,0 m nicht überschreiten. Die Fassadenbreite bei einem Giebeltyp darf 10,0 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit längerer Straßenabwicklung (= Grundstücksbreite parallel zur Straße - Trauftyp > 13 m bzw. Giebeltyp > 10 m) ist die Fassade in Abschnitte mit einem Mindestmaß von 5,0 m zu unterteilen.

(2) Die Firsthöhe von 13,00 m und die Traufhöhe von 6,50 m darf nicht überschritten werden. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.
Bei Gebäuden mit Kellergeschossen kann ausnahmsweise eine Sockelhöhe bis zur Oberkante Kellerdecke zugelassen werden, wenn die Ausführung/Gestaltung der Sockelzone auf die Gesamtarchitektur und Maßstäblichkeit des Gebäudes abgestimmt ist.

(3) Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude oder Fassadenabschnitten müssen voneinander abweichen. Die Traufhöhe darf nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe des benachbarten Gebäudes abweichen, die Abweichung soll mind. 15 cm betragen.

(4) Aufeinanderfolgende Fassaden oder Fassadenabschnitte des gleichen Gebäudetyps müssen sich in der Gestaltung, in mind. drei der folgenden Gestaltungsmerkmale unterscheiden: Gebäudetyp, Breite der Fassadenabschnitte, Gliederung der Straßenfassade, Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen, Ausbildung von Fenstern und Türen, Geschosshöhe, Brüstungshöhen, Art und Maß der Vor- und Rücksprünge in der Fassade, Material.

§ 11 Fassadengliederung und Öffnungen

(1) Die Straßenfassaden sind ihrem Gebäudetyp entsprechend in Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachzone bzw. Giebelzone zu untergliedern.

(2) Fassaden müssen in Sockel- und Deckenhöhe deutlich sichtbare, architektonisch gliedernde und im Material der Gesamtfassade entsprechende waagerechte Elemente erhalten. Sie sind als Vor- und Rücksprünge bis zu 6 cm auszuführen.

(3) Die Straßenfassade muss als flächig wirkende Lochfassade ausgebildet werden. Wandöffnungen für Fenster und Türen sollen das Verhältnis von 1:1,2 (Breite:Höhe) nicht unterschreiten (stehendes Format).

(4) Fassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu gliedern.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

(5) Das Schließen vorhandener Fenster- und Türöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind, ist unzulässig.

(6) Fenster, Türen, Schaufenster (§§12 u. 13) müssen waagerecht gereiht sein. Die Ausgestaltung der Elemente kann von Zone zu Zone unterschiedlich sein, muss aber innerhalb einer Zone gleichartig sein. Fenster, Türen, Schaufenster (§§12 u. 13) müssen auf senkrechten Achsen übereinander liegen oder auf diese Achsen bezogen sowie symmetrisch angeordnet sein.

(7) Beim Trauftyp und Zwerchgiebeltyp ist ein profiliertes Traufgesims im Material der Fassade über die gesamte Trauflänge anzubringen. Beim Giebeltyp ist ein profiliertes Ortangesims herzustellen. Bei Eckgebäuden ist an beiden Straßenfassaden das jeweilige Gesims dem Gebäudetyp entsprechend anzubringen.

(8) Fenster in Obergeschossen sind nur zulässig mit mind. 0,8 m Brüstungshöhe. Abweichungen können zugelassen werden, wenn dieses erforderlich ist, um historische (ursprüngliche) Fensteröffnungen wiederherzustellen bzw. an benachbarte anzugleichen.

(9) Fassadenöffnungen für Lüftungsanlagen (auch Be- und Entlüftungen für Heizungsanlagen), Alarmanlagen u.ä. sind an Straßenfassaden unzulässig.

§ 12 Fenster und Türen

(1) Fensterflächen/Fensteröffnungen, ausgenommen Schaufenster (§ 13 Abs. 2), müssen stehende Formate haben und allseitig von Mauerwerk umgeben sein. Das Verhältnis von Breite zu Höhe bei Fenstern darf 1 : 1,2 nicht unterschritten werden; gilt nicht für Fensterflügel oberhalb eines Kämpfers. Ausnahmsweise können liegende bzw. quadratische Formate zugelassen werden, wenn der Baustil der Entstehungszeit nicht mit stehenden Formaten vereinbar ist und der Gebäudebestand der Entstehungszeit größtenteils erhalten ist oder eine zurückführende Sanierung ausgeführt wird.

(2) Fensterflächen mit einer Höhe von mehr als 1,6 m sind im oberen Drittel durch ein horizontales Bauteil (Kämpfer, Quersprosse) mit mind. 6 cm Breite und mind. 2 cm vorstehend funktional zu unterteilen. Erhält das untere Fensterteil durch die Teilung ein liegendes bis quadratisches Format, so ist es vertikal symmetrisch zu unterteilen.

(3) Fensterflächen über 1,00 m Breite sind durch ein max. 10 cm breites und über Glas mind. 2 cm vorstehendes Bauteil funktional, symmetrisch zu unterteilen.

Bei Stulpflügeln kann die Breite geringfügig überschritten werden.

(4) Fensterteilungen müssen mit Sprossen auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Gesamtfassade abgestimmt sein. Zur Gliederung der Glasscheiben sind nur konstruktive Sprossen zulässig, die in ihrem Querschnitt mind. 22 mm und höchstens 35 mm breit sind und über Glas mind. 15 mm und höchstens 25 mm vorstehend sind. Bei Verbund- oder Kastenfenstern darf nur das äußere Fenster mit Sprossen versehen werden.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

Fensterrahmen und Sprossen für Fenster müssen deckend beschichtet sein, Fensterrahmen und Flügel/Sprossen sollen verschiedene Farbtöne erhalten. Eine metallische Oberfläche ist unzulässig.

(5) Gewölbtes und/oder bedampft Glas in Fenstern und Türen ist nicht zulässig. Glasbausteine dürfen in Hausfronten und Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind, nicht eingebaut werden.

(6) Die Außenlaibung der Fenster darf max. $\frac{1}{2}$ Stein (max. 12 cm) und die der Türen max. 1 Stein (max. 24 cm) tief sein.

(7) Von außen sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig.

(8) Eingangstüren sind der Gesamtarchitektur des Hauses anzupassen. Straßenseitige 2 flügelige Hauseingangstüren dürfen im Lichten nicht breiter als 1,50 m sein, 1 flügelige nicht breiter als 1,10. Türen und Tore sind nur in ein- bzw. zweiflügeliger Ausführung als Drehflügel zulässig. Hauseingangs-, Nebeneingangs-, Terrassentüren sowie Tore sind in Holzkonstruktion herzustellen, die max. Breite der Tore darf 3,0 m nicht überschreiten. Die Öffnungsmaße gelten für das lichte Maß. Türen und Tore sind mit deckenden Oberflächenanstrichen herzustellen. Roll-, Sektionaltore sind nicht zulässig. Türen und Tore in Einfriedigungen oder als Durchgänge zu Hofbereichen/Schubkarrenwegen können auch als metallene Gittertüren (mit deckenden Oberflächenanstrichen) ausgeführt werden. Flächig geschlossene Stahltüren sind unzulässig.

(9) Terrassen- und Balkontüren sind nur an der straßenabgewandten Fassade zulässig; die Absätze 1 und 3 bis 7 gelten entsprechend.

§ 13 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen achsenbezogen und symmetrisch unter den Fenstern der Ober-, bzw. Dachgeschosszone angeordnet werden.

(2) Die Schaufensterzone muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen. Eloxierte und metallisch glänzende Oberflächen bei Rahmen, Pfosten und Sprossen sind nicht zulässig.

(3) Die Länge des einzelnen Schaufensters darf max. $\frac{1}{3}$ der gesamten Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch zwei Fensterbreiten einschl. Pfeiler des darüber liegenden Geschosses. Um senkrechte Fensterformate zu erhalten, sind Schaufenster analog zu § 12 Abs. 2 und 3 durch Pfosten, Kämpfer und Sprossen zu gliedern. Um die Maßstäblichkeit der Fensteröffnungen zu erzielen, sollen Schaufenster auch mit Sprossen versehen werden.

(4) Reihungen von Schaufenstern müssen durch Pfeiler unterbrochen sein, die mind. 50 cm breit sind.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

(5) Das Mauerwerk der außen liegenden Pfeiler gemessen von der Gebäudeecke bis zur Laibung, muss mind. 0,75 m breit sein, zum Nachbargebäude sind 50 cm ausreichend. Die Sockelzone muss gestalterisch sichtbar bleiben und darf nur im Bereich der Türen bzw. Tore gem. § 12 (8) unterbrochen werden.

(6) § 12 (5) bis (7) gilt sinngemäß.

§ 14 Schaufenster-Überdeckungen

(1) Schaufensterüberdeckungen (z.B. Sonnenstores, Markisen) müssen entsprechend den Schaufensterbreiten konstruktiv unterteilt werden.

(2) Der Überstand je Fensteröffnung darf je Seite max. 15 cm betragen.

(3) Markisen müssen einrollbar bzw. einklappbar, nicht feststehend ausgebildet werden.

(4) Markisenkästen sind unzulässig, zum Schutz vor Witterungseinflüssen ist lediglich eine kleine Abdeckplatte in Fassadenfarbe (matt) bis 15 cm Tiefe zulässig.

(5) Markisen müssen sich farblich der Gestaltung der Fassade harmonisch anpassen.

Sie dürfen weder glänzend noch grell wirken.

(6) Die Farben dunkelblau, dunkelgrün, dunkelrot und beige sind zulässig, es dürfen nicht mehr als 2 Farbtöne kombiniert werden. (z.B. RAL 5000, 5009; 6002, 6005; 3003, 3011; 1019) .

(7) Volants sowie Beschriftungen und Werbung sind unzulässig.

§ 15 Materialien und Ausführung

(1) Die Wandflächen eines Fassadenabschnittes sind einheitlich zu gestalten bzw. auszuführen. Zulässig sind Verblendmauerwerk als Dünn- oder Normalformat, geputzte Mauerflächen oder geschlämmtes Verblendmauerwerk. Für die Anpassung an vorhandenes/historisches Mauerwerk kann ausnahmsweise ein abweichendes Steinformat zugelassen werden.

Schornsteinköpfe sind grundsätzlich in Sichtmauerwerk auszuführen. Einzüge (Abgasrohre) können bis max. 30 cm über Oberkante Schornsteinkopf hinausragen, diese sind farblich dem Schornstein anzupassen.

Sollten Abgasrohre nicht durch einen gemauerten Schornstein geführt werden können, sind diese möglichst in Bereichen anzubringen, die nicht einsehbar sind oder sie sind der Dachfarbe anzugleichen.

(2) Für das Verblendmauerwerk sind nur Mauerziegel zu verwenden.

Mauerziegel mit glatten (Glasuren o.ä.) oder stark strukturierten (genarbt) Oberflächen sind unzulässig. Die Stürze von Wandöffnungen sind durch die Art der Ausführung von der Fassade abzuheben. Horizontale Gliederungen, Trauf- und Giebelanschlüsse können durch Zierschichten betont werden.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

- (3) Bei Putzauftrag oder Schlämmen von steinsichtigen Fassaden sind Ziergesimse und Gliederungselemente sichtbar zu erhalten.
- (4) Putzflächen sind glatt auszuführen. Putzflächen sind deckend zu beschichten. Sockelflächen dürfen in anderer Putzart ausgeführt werden als die übrigen Flächen.
- (5) Wärmedämmfassaden sind an Straßenfassaden unzulässig. Verblendungen von Fassaden sind nur mit Mauerziegeln zulässig.

Die Einbautiefe der Mauerziegel muss mindestens 5,2 cm betragen. Eine Verblendung vom vorhandenen Mauerwerk kann nur erfolgen, wenn vorhandene Mauerwerksstrukturen (Mauer- bzw. Gesimsbänder) wieder aufgenommen werden. Für die Verblendung vorhandener Gebäudewände darf die öffentliche Grundstücksfläche nur bis zu einer Tiefe von 6 cm in Anspruch genommen werden.

§ 16 Farbgebung

- (1) Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind Farbtöne mit einem Remissionswert (Hellebezugswert) größer 30 zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind nur für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente sowie für Sockelflächen zulässig. Die Farben benachbarter Gebäude sind so aufeinander abzustimmen, dass nicht Gebäude gleicher Farbe nebeneinander stehen.
- (2) Mehr als vier Farben an einer Fassade sind unzulässig.
- (3) Gliedernde Fassadenelemente sind durch im Ton abgesetzte Farben zu unterstreichen.

§ 17 Dächer

- (1) Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 65° zulässig. Krüppelwalmdächer sowie Walm- und Mansarddachformen können nur dort wieder errichtet werden, wo sie bereits vorhanden sind. Sie dürfen nur in gleicher Form wiederhergestellt werden.
- (2) Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden.
Dacheindeckungen sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Betonpfannen als "S- oder Doppel-S-Profil" nicht glänzend einzudecken, glasierte Ziegel und Pfannen sind unzulässig.
- (3) Vorhandene flachgeneigte Dächer (bis max. 25° Dachneigung) können ausnahmsweise mit Schiefer oder Pappe eingedeckt werden.
- (4) Die Dachüberstände an den Traufen zur Straßenseite sind bis max. 25 cm einschließlich Rinne zulässig. Nur vorgehängte Rinnen sind zulässig. Der Dachüberstand beim Ortgang darf nicht mehr als 6 cm betragen. Traufengesimse sind im Material der Fassade auszuführen.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

Ortgangabdeckungen dürfen Ortganggesimse, Ornamente oder Zierbänder nicht verdecken. Ortgangabdeckungen sind nur als Windfeder/Stirnbrett als Holzkonstruktion mit deckenden Anstrichen zulässig.

§ 18 Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker und Dachaufbauten

(1) Als Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung gelten insbesondere Dachflächenfenster und Gauben.

Dachaufbauten müssen sich auf die Achsen der Fenster und Türen im Erdgeschoss bzw. Fenster im Obergeschoss beziehen.

(2) Gauben sind als Giebelgauben, Schleppgauben oder Rechteck-bzw. Kastengauben auszubilden. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches über 45° zulässig. Ihre max. Breite darf 1,25 m, ihre max. Höhe darf 1,6 m nicht überschreiten.

(3) Der lichte Abstand von Dachaufbauten untereinander und zum First muss jeweils mind. 1,0 m betragen. Der lichte Abstand von Dachaufbauten zu Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Der lichte Abstand zur Traufe muss mind. 1,3 m betragen, für notwendige Rettungswege kann der Abstand ausnahmsweise auf 1,0 m reduziert werden. Die Summe der Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 2/5 der Firstlänge betragen.

Fenster von Dachaufbauten sind proportional kleiner zu dimensionieren als Fenster des darunterliegenden Geschosses des Fassadenabschnittes. Dachaufbauten müssen in einer waagerechten Reihe angeordnet werden. Wenn zwei Etagen des Dachgeschosses als Wohnraum nutzbar sind, kann eine 2. Reihe zugelassen werden.

(4) Dachflächenfenster sind in der Hauptdachfläche bis zu einer Größe von 1,1 m² (Glasfläche) je Fenster zulässig. Die Proportionen müssen stehend sein.

(5) Beim Trauftyp sind auf den Dachflächen nur Gauben oder Dachflächenfenster zulässig. Beim Giebeltyp sind nur Dachflächenfenster zulässig.

Im Falle eines Eckgebäudes sind an der Traufseite nur Dachflächenfenster zulässig, die vom straßenseitigen Ortgang einen Abstand von mind. 4,0 m aufweisen müssen.

(6) Beim Zwerchgiebeltyp sind nur Dachflächenfenster im Hauptdach zulässig. Diese Hauptdachfläche darf max. zwei Dachflächenfenster aufweisen.

(7) Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszuführen und farblich der Dachdeckung anzupassen. Zink und Kupfer sowie Holzkonstruktionen mit deckenden Oberflächenanstrichen sind zulässig. Schiefer und ähnliche Platten sind unzulässig.

(8) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

(9) Notwendige Rohrsysteme z.B. für Abgas-/Entlüftungsanlagen können ausnahmsweise auf Antrag zugelassen werden, wenn keine Möglichkeit besteht,

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

gemauerte Schornsteine zu nutzen oder die Anlage in nicht einsehbaren Bereichen zu errichten. Die Anlagen sind der Dachfarbe anzupassen.
Die Abstände des Absatzes 2 gelten entsprechend, Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Gründe des Brandschutzes diese erfordern.

(10) Weitere Dachaufbauten und Dacheinschnitte als die in dieser Vorschrift genannten sind unzulässig; Abs. 7 + 8 bleiben unberührt.

§ 19 Antennen

(1) Fernseh- und Rundfunkantennen sollen unter der Dachhaut angebracht werden.

(2) Müssen wegen schlechter Empfangsqualität Antennen über Dach angeordnet werden, so sind sie mind. 5,0 m hinter der Straßenfront anzubringen.
Bei Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen einzubauen.

(3) Parabolantennen, Satellitenempfangsanlagen etc. sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

(4) Die Montage einer Parabolantenne, Satellitenempfangsanlage etc., die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar ist, kann auf Antrag ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine andere Möglichkeit besteht, die Anlage im von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbaren Bereich zu montieren.

Wenn nachweislich keine andere Möglichkeit besteht, die Parabolantenne farblich der Hintergrundfläche angepasst wird und der max. mögliche Abstand zur öffentlichen Fläche gewählt wird, soweit nicht andere Standorte die Einsehbarkeit besser reduzieren.

§ 20 Zusätzliche Bauteile

(1) Vordächer, Balkone, Windfänge und andere an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile sind an Straßenfassaden unzulässig; § 14 bleibt unberührt.

(2) Absturzsicherungen für Fenster an der Straßenfassade sind außen nur in der Ebene der Fensterlaibung zulässig. Es sind nur Konstruktionen aus Glas oder Metallstäben (mit einem deckenden Anstrich) zulässig.

(3) Liegt der Fußboden des Erdgeschosses über dem angrenzenden Gehweg, so ist der Höhenunterschied an der Eingangstür mit einer oder mehreren außen liegenden Stufen zu überbrücken.

(3) Abweichungen können zugelassen werden, wenn diese erforderlich sind.

(4) Balkone und Dachterrassen können auf der straßenabgewandten Seite zugelassen werden, wenn ihre Breite max. $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenbreite beträgt.

Die max. Tiefe darf $\frac{2}{3}$ der Balkon- bzw. Terrassenbreite nicht überschreiten.
Überdachungen sind unzulässig.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

(5) Für Geländer von Dachterrassen Balkonen, u.ä. gilt Abs. 2 entsprechend.
Für Dachterrassen sind außerdem Absturzsicherungen aus Mauerwerk zulässig.

§ 21 Nebenanlagen und Anbauten

(1) Anbauten und Nebengebäude müssen in ihrer Gestaltung auf den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptbaukörpers abgestimmt werden; § 20 Abs. 1 Satz 1 bleibt unberührt. Für diese Anlagen gelten die Anforderungen des § 3 sowie der §§ 10-18 dieser Satzung.

(2) Nebengebäude dürfen eine max. Firsthöhe von 6,0 m und eine max. Traufhöhe von 3,5 m nicht überschreiten; sie müssen sich dem Hauptgebäude räumlich, gegenständlich und optisch unterordnen.

(3) Für Anbauten und Nebengebäude im Bereich des Osterburggrabens und in der Verlängerung des Ostersielzuges nach Norden bis zum Sperrwerk sind Dächer in Abweichung zu § 17 Abs. 1 als Flachdach oder Pultdach zulässig. Sie können in Abweichung zu § 17 Abs. 2 auch mit Schiefer oder Dachpappe eingedeckt werden. Die Dachneigung darf geringer sein als die des Hauptdaches.

(4) Untergeordnete Gebäude für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) dürfen abweichend von den Vorschriften dieser OGS errichtet werden.

§ 22 Einfriedungen und Sichtschutzelemente

(1) Einfriedungen, die das Grundstück gegen die Straßenseite/Erschließungsseite im Bereich geschlossener Bebauung und der historischen Bauflucht (gem. § 10 (1)) abgrenzen, sind mind. alle 3,0 m durch Mauerwerkspfeiler zu unterteilen.

Die Höhe der Einfriedungen muss zwischen 1,5 und 2,0 m liegen.

Für die Grundstücke: Am Stadtfeld 29 und 31 sowie Flachsblumenstraße 21 gilt eine max. Höhe von 1,00 m.

Als Material sind Ziegelmauerwerk und Putzmauerwerk zulässig. Füllelemente können auch aus Holz, Schmiede- oder Gusseisen zugelassen werden, Holzkonstruktionen sind mit deckenden Oberflächenanstrichen zu versehen.

Farbige Lasuranstriche sind zulässig.

(2) Unbebaute Grundstücke sowie Gartenbereiche bebauter Grundstücke (z.B. Eckgrundstück Lohgerberstraße/ Fürstenburgwall, Grundstücke am Inselweg, Spielplätze, Pumpstationen) dürfen nur mit schiefechtgerechten Staketzäunen (gerader Zaun mit senkrechter Lattung) als Holzkonstruktion oder als Guss- oder Schmiedeeisenkonstruktion mit einer Höhe von 0,8 - 1,2 m eingefriedigt werden. Holzkonstruktionen sind mit deckenden Oberflächenanstrichen oder farbigen Lasuren zu versehen.

(3) Im rückwärtigen Bereich und zu Nachbargrundstücken sowie zu Wasserflächen sind außerdem Hecken (keine Nadelhölzer) zulässig.

Nicht zulässig sind Jägerzäune, Holzflechtzäune, Spanplatten und ähnliches, Draht- und Stahlgeflechte, Friesenwälle und Knieleistengeländer.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

§ 23 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass durch sie weder der Gesamteindruck der einzelnen Fassade noch die Fassadenabfolge im Straßenbild bzw. im gesamten Ortsbild beeinträchtigt wird.

Zulässig sind Flachwerbeanlagen und Ausleger; außerdem Wandbeschriftungen (Abs. 4 Satz 5) sowie Plakat- und Schriftwerbung nach Maßgabe des Abs. 10.

(2) Flachwerbeanlagen sind flach (max. 8 cm) auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Eine Flachwerbeanlage (als Tafel oder Einzelbuchstaben) kann ausnahmsweise aus 2 Teilen bestehen, wenn die Fassadengliederung dieses erfordert und beide Teile einheitlich gestaltet sind.

(3) Ausleger sind Werbeschilder, die rechtwinklig bis zu 1,00 m in die öffentliche Fläche ragen dürfen, z. B. handwerklich und künstlerisch gestaltete Berufs- oder Gewerbeschilder. Bei Eckgebäuden dürfen Ausleger über Eck (135 °) angebracht werden.

(4) Ein Berufs- oder Gewerbeschild ist z. B. ein „Zunftzeichen“. Dieses soll grundsätzlich nicht als aufgemaltes oder gedrucktes Zeichen auf einer Tafel oder Platte, sondern als Objekt ausgeführt sein.

Soweit kein „Zunftzeichen“ für das Gewerbe besteht, kann ein auf das Gewerbe bezogenes Zeichen verwendet werden. Der Geschäftsname kann unter Verwendung von Einzelbuchstaben zusätzlich enthalten sein.

Die Kombination eines handwerklich oder künstlerisch gestalteten Berufs- und Gewerbeschildes in Verbindung mit einer handwerksgerechten Wandbeschriftung gilt als eine Werbeanlage.

(5) Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Bei Eckgebäuden sind ausnahmsweise 2 Werbeanlagen, nämlich je eine an jeder Fassadenseite zulässig (gilt nicht bei Auslegern über Eck).

Zusätzlich ist Werbung in Form von Wandbeschriftungen (Abs. 4 Satz 5) sowie Plakat- und Schriftwerbung nach Maßgabe des Abs. 10 zulässig. Untergeordnete Werbung (z. B. Bier-Reklame) ist unzulässig; dies gilt auch auf oder in Speisekästen und Beleuchtungsanlagen.

(6) Werbeanlagen dürfen Gliederungen der Fassade nicht überschneiden oder verdecken. Sie sind nur unterhalb der Sohlbank des 1. Obergeschosses bzw. bei eingeschossigen Gebäuden des Dachgeschosses zulässig. Zwischen der Gebäudeecke und der Werbeanlage muss ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden; dies gilt nicht bei Auslegern über Eck (135 °). Die Farbtöne der Werbeanlagen sind denen des Gebäudes anzupassen (vgl. § 16)

(7) Die Höhe einer Werbeanlage darf max. 0,50 m betragen; die horizontale Abwicklung darf nicht länger als 4/5 der Straßenfassade sein. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt diese Regelung für die Gesamtabwicklung aller Anlagen. Ausleger und Berufs- oder Gewerbeschilder dürfen eine Größe von 0,60 m² (über das umgebende Rechteck gemessen) nicht überschreiten.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

(8) Leuchtschriften, Leuchttransparente, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in grellen und aufdringlichen Farben, selbstleuchtende oder rückstrahlende Schilder sind nicht zulässig. Hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen sind zulässig, wenn sie handwerksgerecht gestaltet und die Lampen blendfrei sind. Indirekte Beleuchtungen für Wandbeschriftungen und Ausleger sind zulässig.

(9) Warenautomaten sind in Hauseingängen zulässig. Ist dies dort nicht möglich, sind Warenautomaten auch an Hauswänden zulässig, wenn sie dabei die Gliederung des Erdgeschosses berücksichtigen. Die Gesamtgröße der Warenautomaten an einem Fassadenabschnitt darf 0,80 m² nicht überschreiten. Infokästen sind zulässig bis insgesamt 0,60 m² Größe.

Von dieser Größenbeschränkung ausgenommen sind Infokästen für öffentliche Bekanntmachungen. Die Infokästen müssen einen deckenden Anstrich haben und die Gliederung des Erdgeschosses berücksichtigen.

Verfügen sie über eine Beleuchtung, so ist diese nur innerhalb des Kastens als blendfreie Beleuchtung zulässig. Hinweis- und Namensschilder dürfen Fassadengliederungen nicht überdecken. Der Abstand zu den Fassadenelementen und -abschlüssen muss mindestens 5 cm betragen.

(10) Fenster- und Schaufensterscheiben dürfen nur bis zu 30 % ihrer jeweiligen Fläche für Plakat- und Schriftwerbung verwendet werden. Schriftwerbung auf Fenster- und Schaufensterscheiben sind nur als Einzelbuchstaben zulässig, d. h., die einzelnen Zeichen haben keine umgebende Fläche bzw. das umgebende Rechteck der Folie muss transparent ausgeführt sein. Für diese Art der Werbung gelten die Anforderungen des § 23 Abs. 7 entsprechend.

(11) Diese Bestimmungen gelten nicht für öffentliche Gebäude.

§ 24 Inkrafttreten

(1) Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Ortsgestaltungssatzung von 1980 sowie die 1. bis 4. Änderungs- und Erweiterungs-satzungen treten ausser Kraft.

Friedrichstadt den 29. April 2010



Hinweis Die Stadt Friedrichstadt hat im Zusammenhang mit der Beschlussfassung eine Eläuterung des Satzungsinhaltes beschlossen, diese Erläuterungen sind nicht Bestandteil der Satzung, waren jedoch Grundlage für die Beratung und Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung.

Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung)

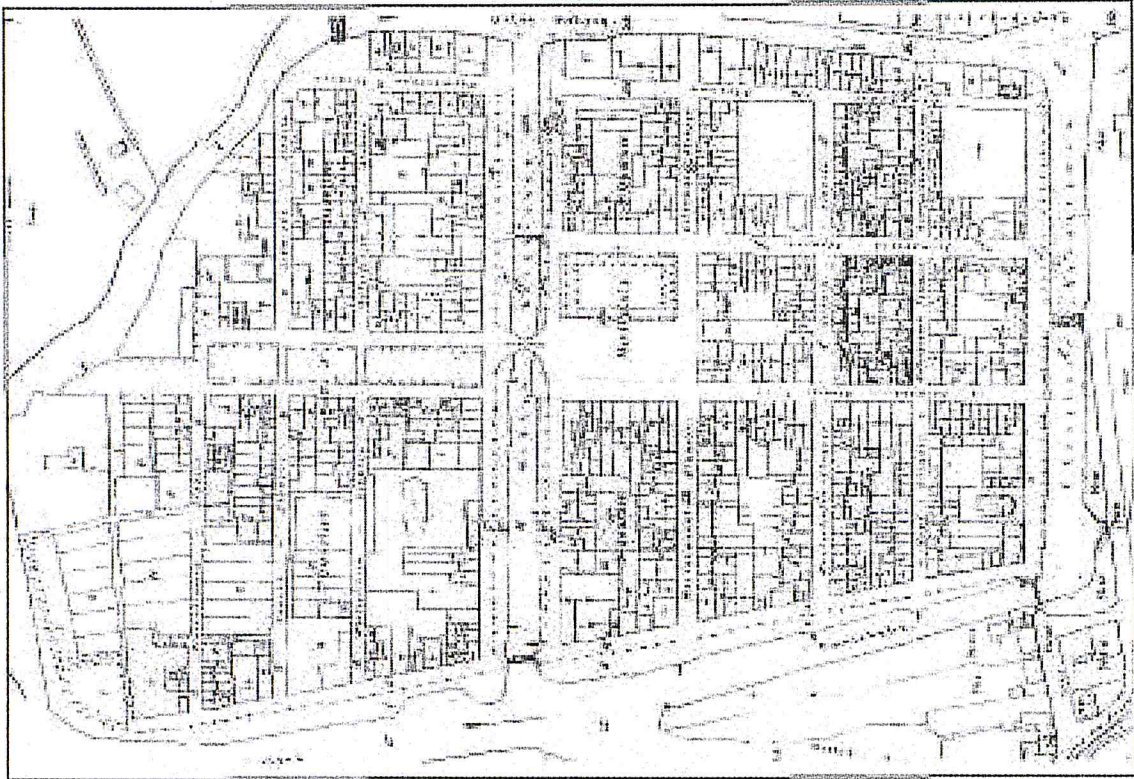
Anlage 1

Geltungsbereich



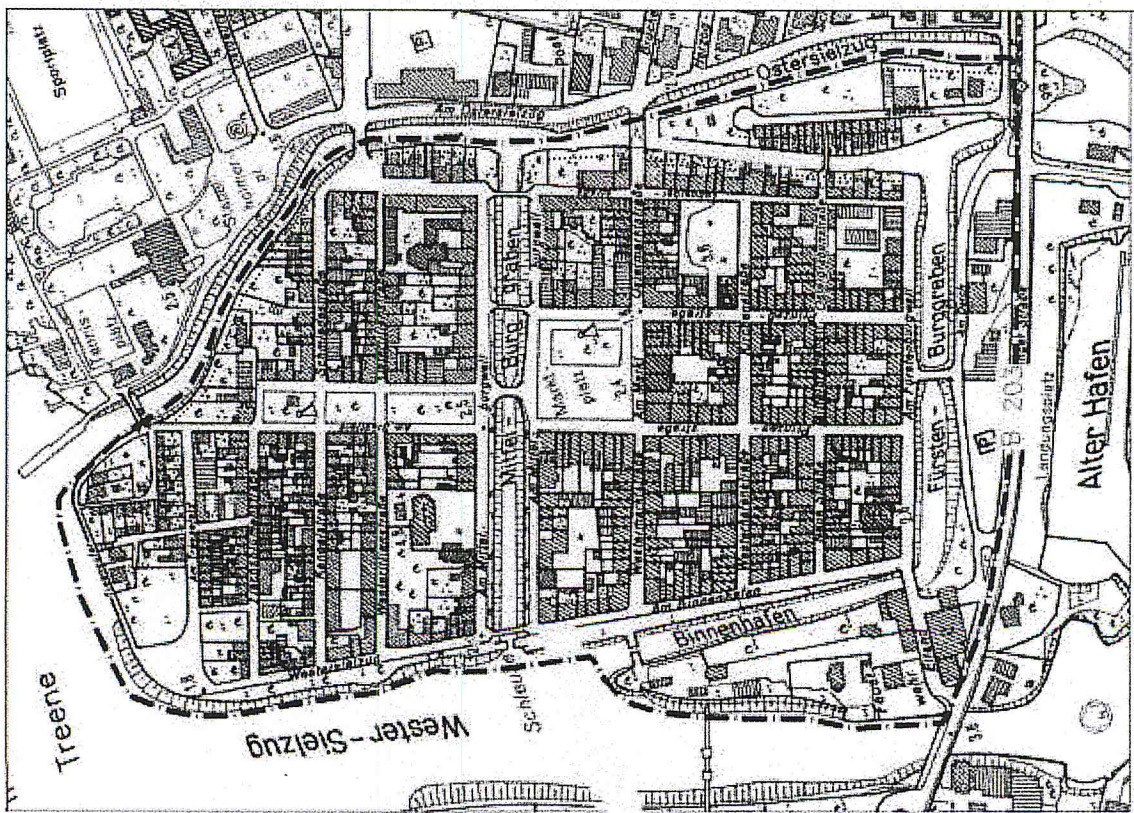
Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes (Ortsgestaltungssatzung) der Stadt Friedrichstadt

Anlage 2a Historischer Baufluchtenplan auf der Grundlage der Erdbücher von 1854



Anlage 2b

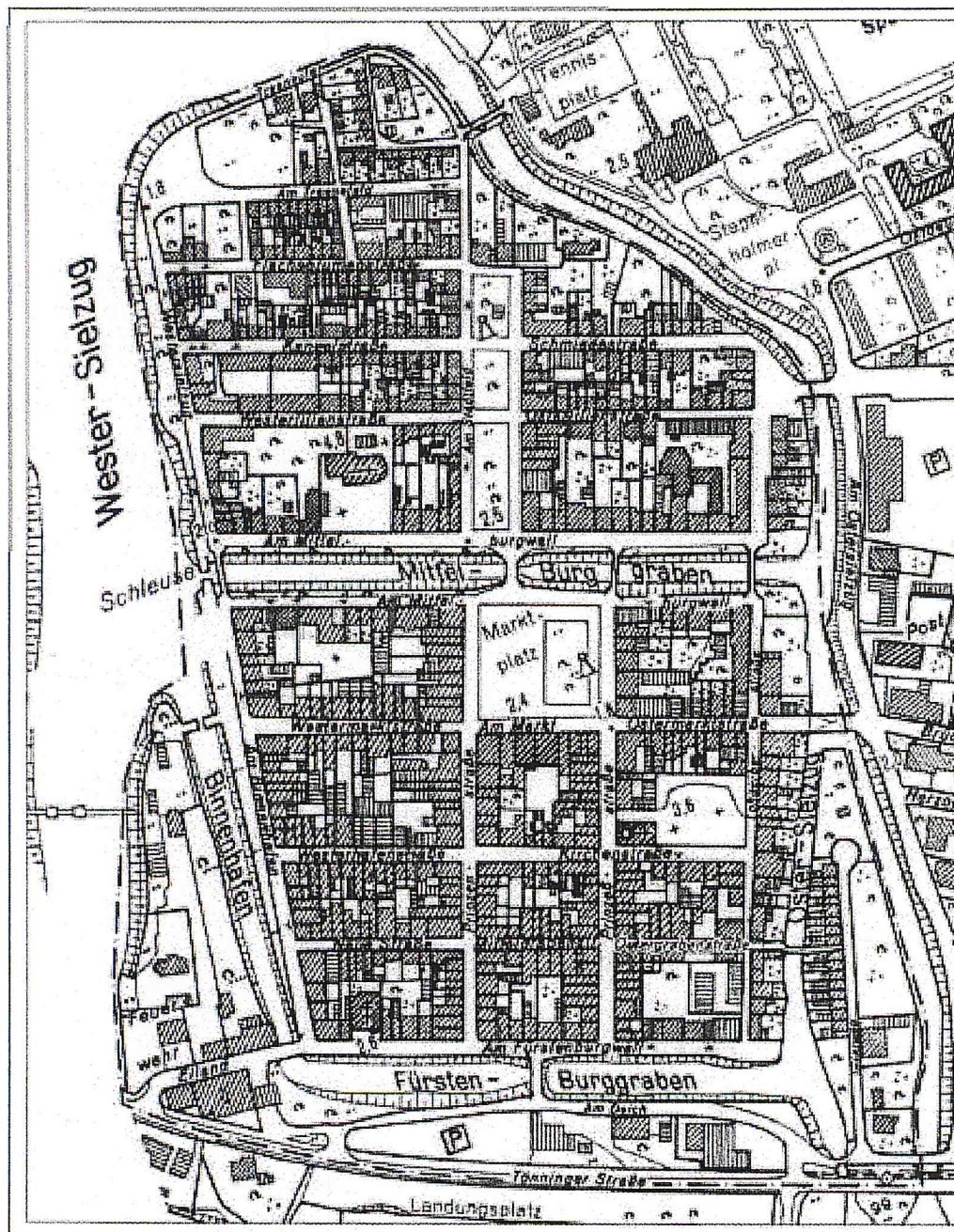
rückwärtige Baufluchten - Wasserlinie



Satzung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes der Stadt Friedrichstadt (Ortsgestaltungssatzung)

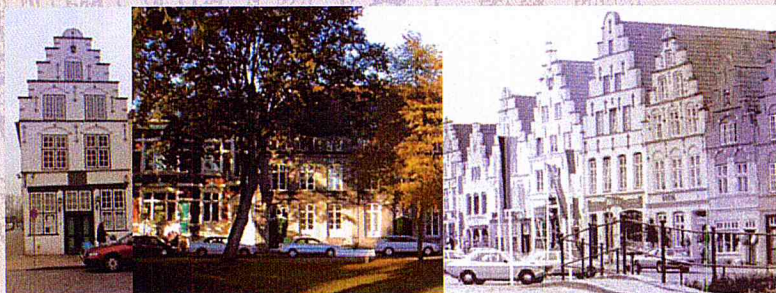
Anlage 3

Brandgassen



Stadt Friedrichstadt

Erläuterungen zur
„Satzung zur Erhaltung des
historischen Stadtbildes
(Ortsgestaltungssatzung)“
vom 29.04.2010



Vorwort

Die historische Altstadt von Friedrichstadt ist in ihrer Geschlossenheit und ihrer Lage zwischen Eider und Treene, mit ihrem Stadtgrundriss und den sie durchziehenden künstlichen Wasserläufen (Grachten) ein einzigartiges Beispiel holländischer Baukultur. Fünf erhaltene sakrale Bauwerke auf dem engen Raum der Altstadt und die niederländische Baukultur spiegeln die Sozialisation der Stadt in ihren Anfängen wieder und geben heute den Grund für zahlreiche Besucher aus dem In- und Ausland.

Friedrichstadt ist aber nicht vorrangig Tourismusort sondern Wohnort. Um den Spagat zwischen dem touristischem Alleinstellungsmerkmal der Architektur, den Ansprüchen aus Handel und Gewerbe und einem zeitgemäßen Wohnen in unserer Epoche bewältigen zu können, hilft die „Satzung zur Erhaltung des Ortsbildes“ (Ortsgestaltungssatzung – OGS). Die Einwohner/innen Friedrichstadts haben bei zahlreichen Gelegenheiten mit deutlich überwiegender Mehrheit gezeigt, dass auch die Einwohnerschaft sich des historischen Stadtbildes bewusst – und Stolz darauf ist.

Die Entwicklung von Baustilen geht immer einher mit der Entwicklung neuer Baumaterialien, neuer Bauvorschriften, Normen und sonstiger Vorschriften. Die Häuser der Gründerzeit entsprechen heute immer weniger den Ansprüchen der Bewohner als früher. Mehrköpfige Familien finden in den Originalgrundrissen der Gründerzeit wenig Platz. Die Ausnutzung von Wohnraum, die energetische Versorgung der Häuser und auch das Nutzen moderner Informationstechnologien stellt neue Anforderungen an den Umgang mit dem schutzwürdigen Gut des Stadtbildes. Auch deshalb war- und ist es auch künftig notwendig, die Satzung zur Erhaltung des Ortsbildes von Zeit zu Zeit zu überarbeiten und auf den „neuesten Stand“ zu bringen um den Umgang mit- und die Nutzung von Gebäuden und deren Potentiale zu beschreiben.

Neben vielen „kleineren“ Änderungen sind in der jetzt vorliegenden OGS überwiegend diese Aspekte der Ausnutzung von Wohnraum sowie der Umgang mit neuen Technologien thematisiert worden.

Unser geschichtliches Erbe ist gleichzeitig unser Garant für die Zukunft! Ob Unternehmer, „nur“ Einwohner oder Gast: Unser historisches Stadtbild bietet die Grundlage für Leben und lebenswerte Ereignisse. Wir sind alle aufgerufen, sorgsam damit umzugehen!

Allen, die an der Überarbeitung der neu gestalteten Satzung mitgewirkt haben, spreche ich im Namen der Stadt Friedrichstadt meinen Dank aus!

Peter Hofmann
Bürgermeister

Hinweise zur Anwendung der Ortsgestaltungssatzung

Wer wendet die Ortsgestaltungssatzung an?

Die Gestaltungssatzung wird von der Stadt Friedrichstadt sowie von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland angewendet.

Für welchen Bereich ist die Ortsgestaltungssatzung anzuwenden?

Der räumliche Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (OGS) wird durch Westersielzug, Bundesstraße B 202, Ostersielzug und Treene begrenzt.

Für welche Art von baulichen Vorhaben ist die Ortsgestaltungssatzung anzuwenden?

Die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie für die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen sowie für technische Anlagen, sofern sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Vorschriften sind bei Neu, An- und Umbauten, Gebäudesanierungen und der Erneuerung von Bauteilen (z.B. Fenstererneuerung) zu beachten. Nicht anzuwenden sind sie bei Reparaturarbeiten, bei denen nur einzelne Bestandteile eines Bauteils ersetzt werden (z.B. einzelne Dachpfannen). Diese können entsprechend des vorhandenen Bestandes ersetzt werden.

In Bereichen von Bebauungsplänen gelten bei widersprüchlichen Festsetzungen die Festsetzungen des jeweiligen B-Planes.

Wann muss ein Bauantrag gestellt werden?

Die Genehmigungsbedürftigkeit von Bauvorhaben ist in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) geregelt. Die Landesbauordnung unterscheidet zwischen genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben (§ 62 LBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (§63 LBO). Für alle Arten genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen muss ein Bauantrag gestellt werden. Dazu gehören auch konstruktive Eingriffe in die Fassade z.B. an Fenster- und Türstürzen und am Fundament. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind im Einzelnen bestimmte, ansonsten genehmigungspflichtige Bauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen von der Genehmigung freigestellt und sind lediglich die erforderlichen Bauvorlagen einzureichen (§ 68 LBO).

Welche sonstigen Genehmigungen sind ggf. erforderlich?

- Genehmigung nach Sondernutzungssatzung: z.B. für Markisen, Sonnenschirme, Fahnenmasten
- Genehmigung nach Erhaltungssatzung: z.B. für wesentliche Änderungen an der Fassade, Abbruch oder Beseitigung von Bauteilen
- Genehmigung für geplante Abweichungen von der Gestaltungssatzung
- Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde: für bauliche Veränderungen an Kulturdenkmälern oder in deren Umgebungsschutzbereichen
- Genehmigung nach der Sanierungssatzung: z.B. bei wesentlichen Veränderungen oder Abbruch des Gebäudes, bei Abweichungen vom städtebaulichen Rahmenplan, bei Maßnahmen für die eine Steuererleichterung beantragt werden soll.

Gibt es Ausnahmen von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung?

Für Kulturdenkmale und Gebäude im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern können in Verbindung mit einer denkmalrechtlichen Genehmigung Abweichungen von der OGS zugelassen werden. Weiterhin können auch für die Erhaltung/Sicherung eines für die Altstadt untypischen Baustils Abweichungen zugelassen werden, wenn das Gebäude insgesamt noch in diesem Stil erhalten ist oder eine Wiederherstellung im ursprünglichen Stil vorgesehen ist.

Bei geplanten Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung ist generell immer ein entsprechender Antrag auf eine Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zu stellen.

Was passiert bei Verstößen?

Bei Verstößen gegen die Ortsgestaltungssatzung bzw. das Denkmalschutzgesetz kann der Kreis Nordfriesland als zuständige Behörde den Rückbau der Maßnahme über eine Ordnungsverfügung anordnen.

Was sollte man tun, wenn man bauen oder sonstige Veränderungen vornehmen möchte?

Wenn Sie bauliche Veränderungen vornehmen möchten, sollten Sie die Maßnahme mit Ihrem Architekten oder Handwerker und dem Team Ordnung, Bau und Liegenschaften des Amtes Nordsee-Treene hinsichtlich der Übereinstimmungen mit der Satzung besprechen. Bei Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern ist eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland erforderlich.

Ihre Ansprechpartner sind:

Amt Nordsee-Treene

Team Ordnung, Bau und Liegenschaften
Schulweg 19
25866 Mildstedt
Tel. 04841/992-319 Fax.:04841/992-255
oder (Montag und Freitag vormittags)
Außenstelle Friedrichstadt
Am Markt 11
25840 Friedrichstadt
Tel.: 04881/990-44

Stadt Friedrichstadt

Der Bürgermeister
Am Markt 11
25840 Friedrichstadt
Tel.: 04881/990-40 Fax.:04881/990-47

Kreis Nordfriesland

Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde/ Untere Bauaufsichtsbehörde
Postfach 1140
25801 Husum
Tel.: 04841/67-0

Musteranträge z.B. für Abweichungen von der OGS
für Parabolantennen oder für Sondernutzungen (Markisen, Werbeanlagen, Außenmobiliar)
können bei der Stadtverwaltung angefordert werden.

Örtlicher und Sachlicher Geltungsbereich (zu § 1)

Um das historische Stadtbild zu erhalten und ggf. auch wieder herzustellen, gilt die Satzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für den für „jedermann“ sichtbaren Bereich, d.h. für alle Anlagen, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) sowie öffentliche Grünflächen und Wasserwege.

Die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie für die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen.

Allgemeine Anforderungen (zu § 3)

Die Altstadt von Friedrichstadt stellt ein einmaliges Ensemble dar. Wohnhäuser, Kirchen, Plätze, Straßen, Grünbereiche und Siedlungen bzw. Burggräben wirken zusammen und bilden auf diese Weise ein ausgewogenes Ganzes. Die in der Ortsgestaltungssatzung getroffenen Regelungen dienen dem Erhalt des Ensemblecharakters sowie der Sicherung und dem Erhalt der geschichtlichen, baukulturellen, künstlerischen, architektonischen und städtebaulichen Eigenart und Bedeutung des Stadtbildes und der einzelnen Bauwerke.

Als Grundlage der Ortsgestaltungssatzung und ihrer Begründung dient die „Stadtbildplanung Friedrichstadt“ des Stadtbauateliers, Stuttgart von 1989.

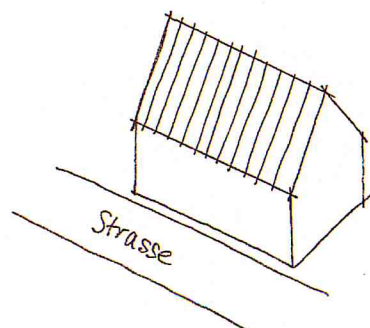
Gebäudetypen (zu § 4 - 8)

Die historische Bebauung Friedrichstadts ist durch die folgenden Gebäudetypen gekennzeichnet: Trauftyp, Giebeltyp und Zwerchgiebeltyp.

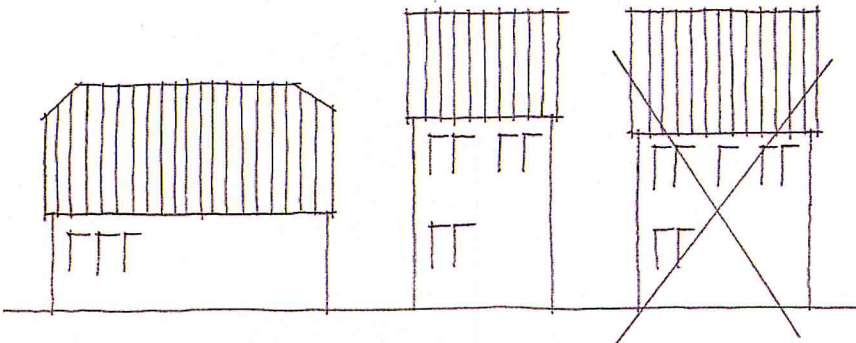
Zum Erhalt und zur Sicherung des charakteristischen Stadtbildes sind diese Gebäudetypen auch Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung der Altstadt. Gebäude sind daher als Giebel-, Trauf- oder Zwerchgiebeltyp mit den in der Ortsgestaltungssatzung (§ 5 - § 7) festgelegten Gestaltungsmerkmalen auszuführen. Im Rahmen dieser Merkmale sind viele gestalterische Lösungen und Varianten möglich.

Trauftyp

Der Trauftyp beruht auf einem Satteldachgebäude, dessen First parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche steht. Den oberen Fassadenabschluss bildet eine besonders plastisch ausgebildete Traufe bzw. Traufgesims. Die waagerechte Gliederung des Gebäudes wird weiterhin z.B. durch parallel zur Traufkante verlaufende Stuck- und Zierelemente verstärkt.



Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straße



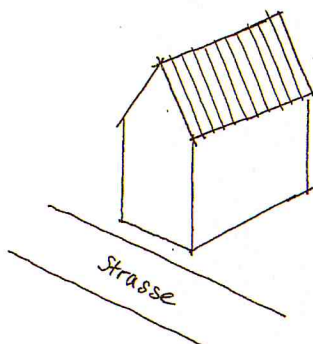
Trauftyp mit liegenden oder stehenden Proportionen (keine quadratische Form der Fassade),
Dach als Sattel- oder Krüppelwalmdach, waagerechte Gliederung



Häuser des Trauftyps an der Straße Am Fürstenburgwall

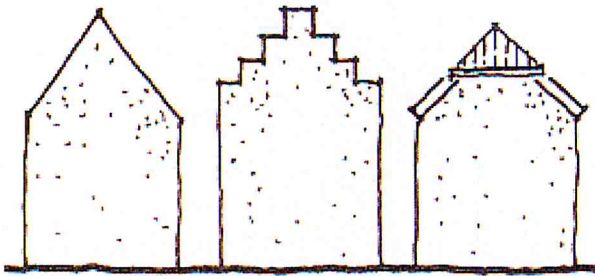
Giebeltyp

Der Giebeltyp beruht auf einem Sattel- oder Krüppelwalmdachgebäude, das mit dem First senkrecht zur Straße steht. Giebeltypen besitzen eine in sich abgeschlossene Fassade, jedes Gebäude ist als einzelner Baukörper erkennbar. Wichtig ist das Erhalten der stehenden Proportion, die diesen Gebäudetyp charakterisiert.



Die Firstrichtung verläuft senkrecht zur Straße

Der Giebel kann in vielfältigen Formen ausgebildet werden. Grundform ist immer ein symmetrisches Dreieck.



Beispiele Giebelausbildung

Ausbildung des Ortgangs bei dem Giebeltyp

Der Ortgang bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche zu einem senkrecht stehenden Giebel.



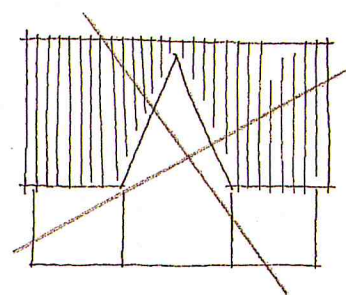
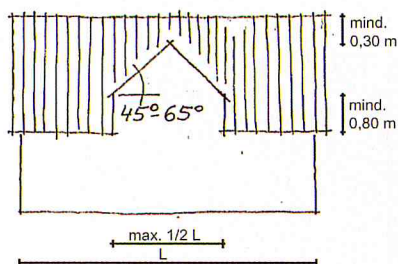
Durch die Giebelfassade verdeckter Ortgang bei Schau-, Blend- oder Treppengiebeln



oder begrenzter Ortgangvorsprung (Dachvorsprung) an der Straßenseite an der Straßenseite bei sichtbarem Ortgang

Zwerchgiebeltyp

Der Zwerchgiebeltyp ist eine Weiterentwicklung des Trauftyps. Das mittig angeordnete Zwerchdach steht mit dem First quer zum Hauptdach und wird von dem Hauptdach überragt. Durch eine gegenüber dem Hauptdach höher liegende Traufe des Zwerchgiebels entstehen seitlich des Zwerchgiebels dreieckige Wandscheiben, daher auch die Bezeichnung „Backengiebel“.



Vorspringende Giebel mit durchgehender Traufhöhe zum Hauptdach (Frontspieße), wie beim Friesenhaus, sind für den Zwerchgiebeltyp untypisch und daher unzulässig.

Gebäudegefüge und Gebäudeabfolge

Ein besonderes Merkmal der Friedrichstädter Stadtarchitektur stellt die Mischung der Gebäudetypen dar. In der Regel herrscht eine Mischung der drei Grundtypen vor, die von Straße zu Straße etwas variiert. Lediglich einzelne Straßenabschnitte weisen eine Reihung eines einzigen Gebäudetypus auf. Besonders auffallend sind die historisch bedingten Giebeltypreihen am Inselweg, in der Schmiedestraße und am Treenefeld sowie die Reihe am Marktplatz. Durch die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung wird die für die Straßen typische Mischung der Gebäudetypen erhalten.



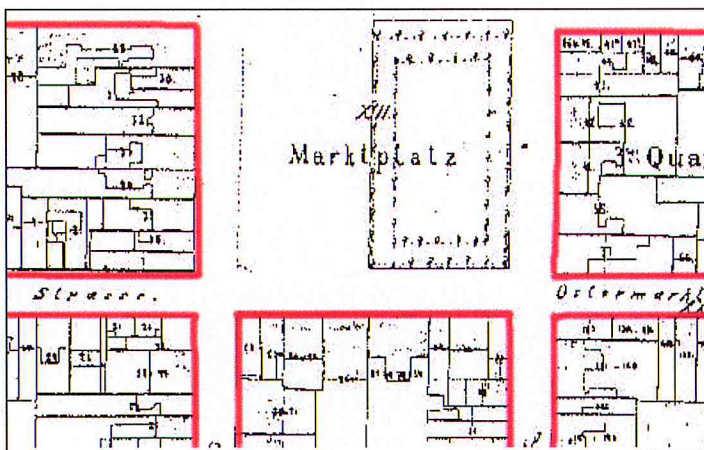
Gemische Gebäudetypen Südseite Markt



Durchgängiger Giebeltyp Westseite Markt

Bauflucht und Brandgassen (zu § 9)

In der Friedrichstädter Altstadt sind die Gebäude mit der vorderen Bauflucht an der Grundstücksgrenze / am Gehweg errichtet. Die Straßen- und Platzräume sind durch die so entstehende geschlossene Bebauung in gerader Bauflucht charakterisiert. Zum Erhalt der charakteristischen Straßen- und Platzräume sind die in dem Baufluchtenplan von 1887 dargestellten Baufluchten auch bei neuen Bauvorhaben einzuhalten. Eine historische „hintere“ Bauflucht ist nicht erkennbar. Lediglich zu den Wasserflächen wurde in der Regel Abstand eingehalten, Ausnahmen gab es lediglich bei Gewerbebetrieben. Die Festsetzung, dass Gebäude und Nebengebäude in einem Abstand von rund 5 m zur Wasserfläche unzulässig sind trägt dazu bei, die Wasserläufe auch zukünftig nicht durch Bebauung einzuengen.



Baufluchtenplan von 1887 (Ausschnitt mit Markierung der Baufluchten)

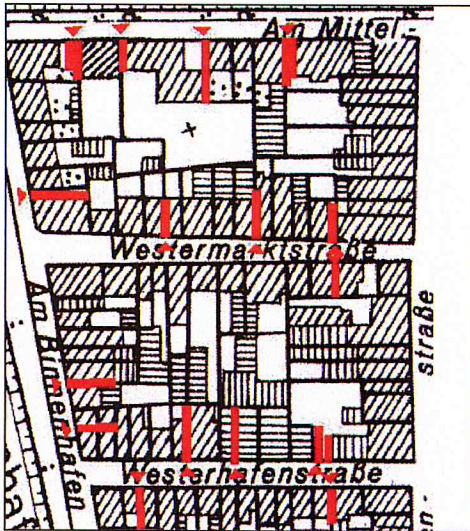


Von Bebauung frei gehaltene Uferbereiche



Durch Baufluchten streng gefasste Straßen- und Platzräume

Die Brandgassen sind ebenfalls Bestandteil der historischen Baustruktur Friedrichstadts. Sie sind daher auch bei einer Neubebauung von Grundstücken von Bebauung frei zu halten.



I = Brandgänge (Auszug Karte)



Beispiel Brandgang

Schubkarrenwege

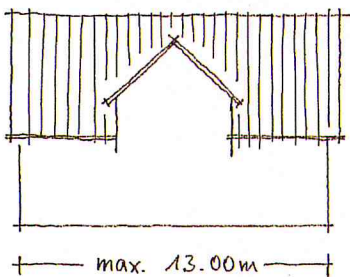
Um sperrige Gegenstände wie zum Beispiel Schubkarren, Abfallbehälter, Fahrräder zu den rückwärtigen Grundstücksflächen schaffen zu können, ohne diese durch den Hausflur transportieren zu müssen, wurde im Rahmen der Stadtsanierung, zur Verbesserung der Wohnsituation die Erstellung von so genannten „Schubkarrenwegen“ innerhalb der Baublöcke vorgesehen, die über die Brandgänge an den öffentlichen Straßenraum angeschlossen werden (siehe städtebaulicher Rahmenplan, Sanierungssatzung). Die Wege sind ausschließlich für die Anwohner/Anlieger vorgesehen. Das Betreten der Wege durch Touristen oder sonst unbefugter Personen kann z.B. durch Brettertüren verhindert werden.

Fassadenbreite, Trauf, First- und Sockelhöhe (zu § 10)

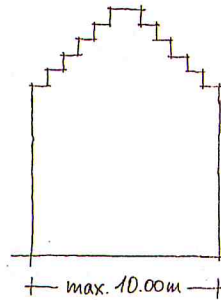
Um die Maßstäblichkeit der Gebäudeabfolgen zu erhalten und fortzuführen dürfen im Hinblick auf die Breite und Höhe der Straßenfassaden die in § 10 aufgeführten Höchstmaße nicht überschritten und die aufgeführten Mindestmaße nicht unterschritten werden.

Maximale Fassadenbreite

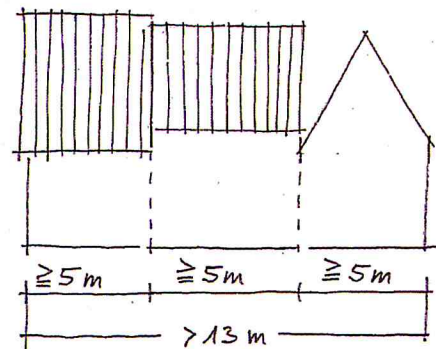
Die maximale Länge der Fassaden ist abhängig vom Gebäudetyp.



Trauf- und Zwerchgiebeltyp

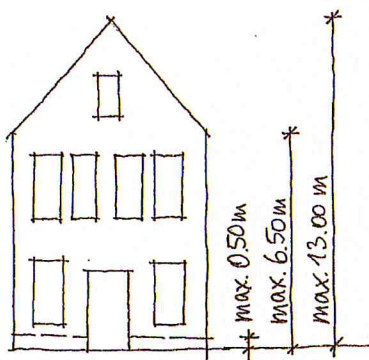


Giebeltyp

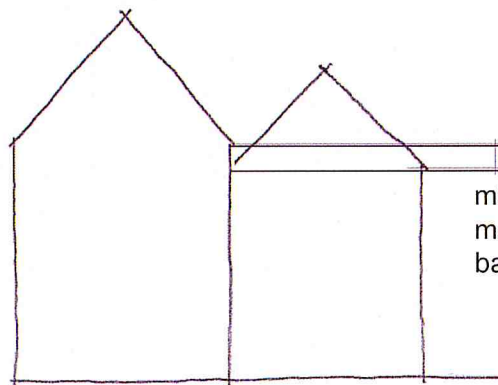


Gliederung von längeren Fassaden

Maximale First-, Trauf und Sockelhöhe



Maximale Höhen



Erforderliche Abweichungen der Traufhöhen benachbarter Gebäude

Die Firsthöhe ist die Höhe zwischen Geländeoberfläche (Straße, Gehweg) und dem oberen Abschluss der Dachhaut.

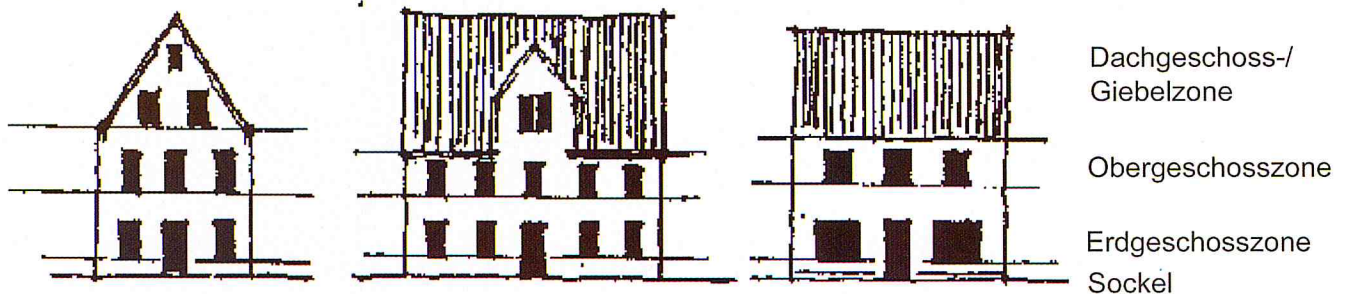
Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen Geländeoberfläche (Straße/Gehweg) bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem Dach oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Der Sockel ist die gestalterisch wirksame und hervorgehobene Zone oberhalb der Geländeoberfläche (Straße/Gehweg).

Um die Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit der Gebäudeabfolgen zu bewahren, müssen sich Fassaden oder Fassadenabschnitte des gleichen Gebäudetypus in mindestens drei Gestaltungsmerkmalen unterscheiden.

Fassadengliederung und Öffnungen (zu § 11)

Gliederung der Fassade



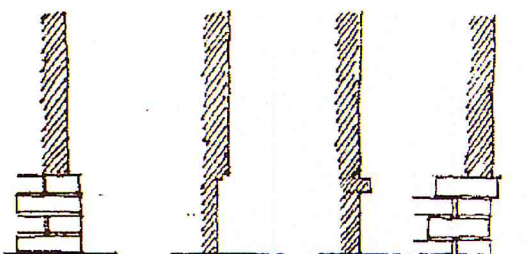
Die unterschiedlichen Fassadenzonen sollen mit geringen Vor- und Rücksprüngen (max. 6 cm) in Sockel und Deckenhöhe ablesbar gemacht werden. Dazu eignen sich z.B. Gesimse oder unterschiedliche Mauerwerksverbände.



Beispiel eines Ziergesims zwischen Erdgeschoss- und Obergeschosszone



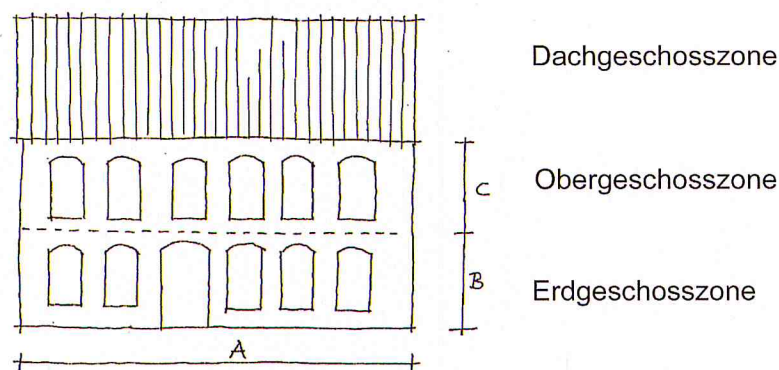
Bei Gebäuden mit Keller kann die Sockelhöhe abweichend bis zur Oberkante der Kellerdecke führen.



Möglichkeiten zur Ausformung eines Sockels.
Die maximale Höhe des Sockels beträgt 50 cm.

Lochfassade

Als Lochfassade bezeichnet man eine in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen. Für das Erscheinungsbild einer flächigen Lochfassade ist ein bestimmter Anteil der Fassade als Wand auszubilden.



Der Obergeschoss-Wandanteil sollte etwa 60 % der Fläche $A \times C$ betragen

Der Erdgeschoss-Wandanteil sollte etwa 40 % der Fläche $A \times B$ betragen

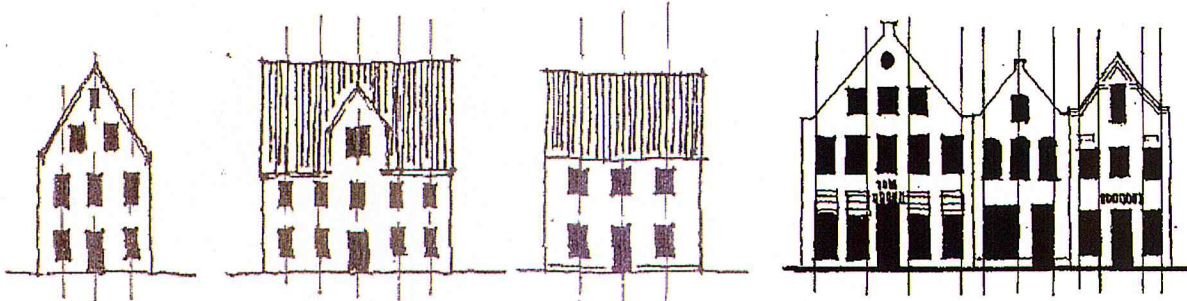
Der Wandanteil des Erdgeschosses ist geringer, um hier auch Schaufenster zu ermöglichen. Wird die Dachgeschosszone als Giebel ausgebildet, sollte auch hier ein Wandanteil wie in der Obergeschosszone berücksichtigt werden.



Historische holländische Fassaden weisen große Fensteröffnungen auf, so dass der Wandanteil bei diesen Häusern geringer ausfällt.

Anordnung von Fenstern

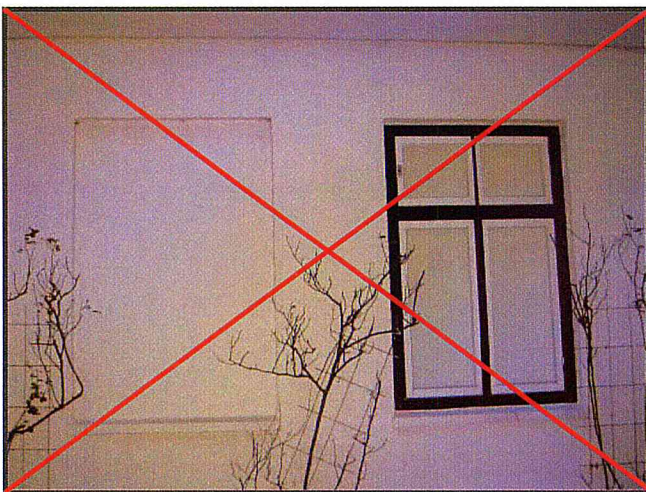
Die Fensteranordnung in den charakteristischen, historischen Fassaden folgt einem strengen Ordnungsprinzip, welches auch bei Neubauten zu beachten ist.



Die Fenster liegen auf symmetrischen Achsen oder beziehen sich auf diese

Verschließen von Wandöffnungen

Das Verschließen von Wandöffnungen (Fenster, Türen) ist unzulässig, um die symmetrische Anordnung der Wandöffnungen nicht zu stören.



Nachträglich geschlossene Wandöffnungen heben die Symmetrie der Fassadengestaltung auf und sind unzulässig

Trauf- und Ortganggesimse

Beim Trauf- und Zwerchgiebeltyp ist ein profiliertes Traufgesims und beim Giebeltyp ein profiliertes Ortganggesims im Material der Fassade herzustellen.

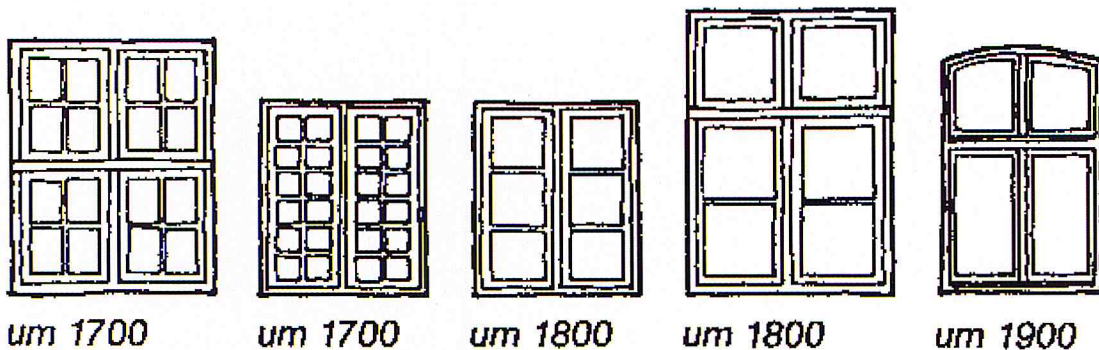
Da bei Eckgebäuden üblicherweise ein Trauf- und ein Giebeltyp entsteht, sind hier Trauf- und Ortganggesims auszuführen.



Beispiel für ein Eckgebäude mit Trauf- und Ortganggesims

Fenster und Türen (zu § 12)

Fenster bestimmen maßgeblich das Erscheinungsbild und die Architektur von Gebäuden. Jeder Baustil hat seine charakteristischen Fensterausformungen. Durch technischen Fortschritt wurden die Fensterflächen im Laufe der Zeit immer größer. Für die historischen Gebäude in der Altstadt von Friedrichstadt sind bestimmte, im Vergleich zu heute kleine, Fensterformate und eine Unterteilung der Fenster in einzelne Fensterscheiben typisch. Bei Einbau neuer Fenster sollte die Entstehungszeit eines Gebäudes berücksichtigt werden.



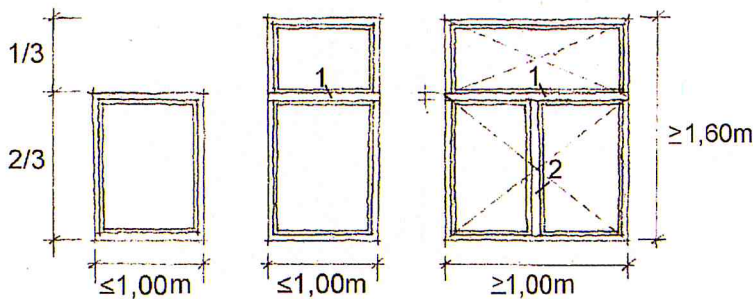
Historische Fensterbeispiele aus Schleswig-Holstein



Beispiele für dem Baustil entsprechende Fensterausführungen in Friedrichstadt

Zum Erhalt und Sicherung des historischen Stadtbildes trifft die Ortsgestaltungssatzung differenzierte Festsetzungen zur Ausformung von Fenstern. Werden bestimmte Größen der Fenster überschritten, sind die Fenster funktional in mehrere Fensterteile zu unterteilen.

Unter einer **funktionalen** Unterteilung von Fenstern versteht man die Trennung in zwei oder mehr eigenständige Fensterteile durch ein konstruktives Bauteil (Kämpfer, Mittelpfosten). Dieses ermöglicht es, die Fensterteile unabhängig voneinander zu öffnen bzw. als feststehende Elemente zu nutzen.



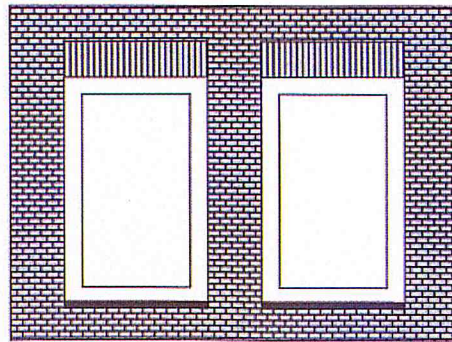
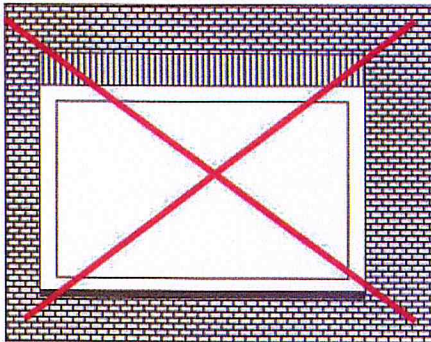
Fensterflächen mit einer Höhe von mehr als 1,60 m Höhe oder über 1,00 m Breite sind funktional zu unterteilen.

Ursprüngliche Fensterteiler, wie Kämpfer (1) und Mittelpfosten (2) sollten erhalten bzw. wieder aufgenommen werden.



Altes Fenster mit Kämpfer (waagrecht) und Mittelpfosten (senkrecht)

Das ebenfalls zulässige **Stulpfenster** besitzt zwei Stulpflügel und wirkt von außen wie ein Fenster mit einem Mittelpfosten. Das Stulpprofil ist jedoch, anders als bei einem Fenster mit Mittelpfosten, Bestandteil des einen beweglichen Fensterflügels und öffnet sich mit diesem. Bei dieser besonderen Konstruktion darf die maximale Breite der vertikalen Unterteilung das ansonsten festgesetzte maximale Maß von 10 cm geringfügig überschreiten.

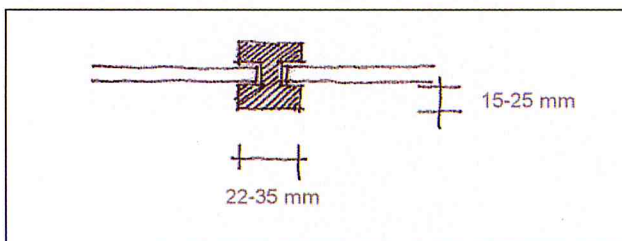


Wandöffnungen für Fenster sind in stehenden Formaten, mindestens im Verhältnis 1:1,2 (Breite zu Höhe) herzustellen. Fensterflügel oberhalb des Kämpfers sowie die Scheiben bei Sprossenteilungen dürfen liegende Formate erhalten.



Gewölbte Fensterscheiben sollen „alt“ wirken, entsprechen aber nicht der historischen Ausführung von Fenstern und sind nicht zulässig.

Fenstersprossen



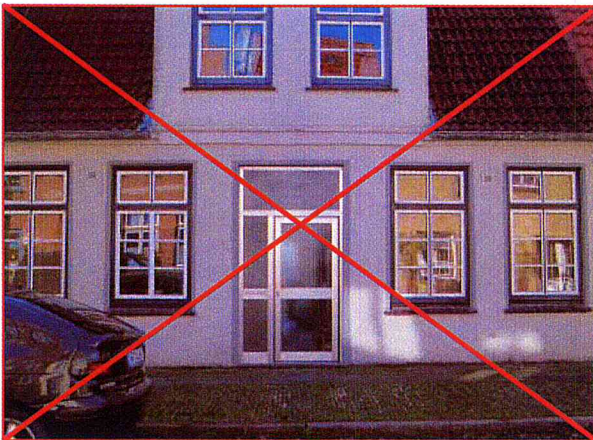
Es sind nur konstruktive Sprossen zulässig. Zwischen oder auf den Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig.

Auch **Haustüren und Tore** sollen als das Besondere in einer Fassade gestaltet sein. Durch die Festlegung einer Maximalbreite wird jedoch die Kleinteiligkeit der Fassade bewahrt.

Das **lichte Maß** ist das Öffnungsmaß der Wandöffnung in welche die Tür oder das Fenster eingebaut wird.



In die Gestaltung des Gebäudes eingepasste Türen



Die „neue“ Tür passt nicht zum historischen Gebäude



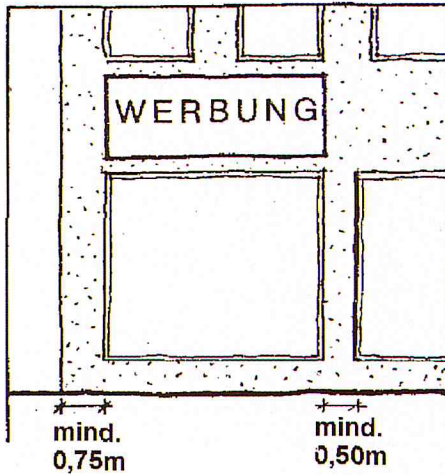
Gestaltung und Format fügen sich nicht ein



Für Türen und Tore in Einfriedigungen oder als Durchgang zu Hofbereichen / Schubkarrenwegen ist auch eine Ausführung als schmiedeeiserne Gittertür historisch nachweisbar, so dass diese Ausführung auch zukünftig möglich ist.

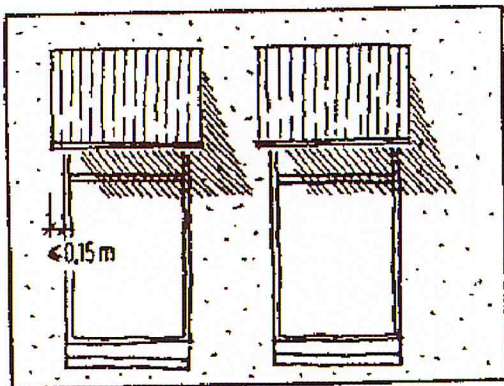
Türen mit Maschendraht oder Metallstäben sind unzulässig.

Schaufenster (zu §13)



Schaufenster haben zu Gebäudeecken und zum nächsten Schaufenster Mindestabstände einzuhalten. Der Mindestabstand zur Gebäudeecke von 75 cm kann bei einer Bebauung in der Reihe auf 50 cm bis zum Nachbargebäude reduziert werden. Die Länge des einzelnen Schaufensters darf max. 1/3 der gesamten Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch über zwei Fensterbreiten einschließlich Pfeiler des darüber liegenden Geschosses reichen.

Schaufensterüberdeckungen (zu § 14)



Seitlicher Überstand

Markisen sind entsprechend der Schaufensterbreiten konstruktiv zu unterteilen, der Überstand darf zu den Seiten max. 15 cm betragen.



Markisenkästen, Volants und Werbung auf den Markisen sind unzulässig.

Materialien (zu § 15)

Die Friedrichstädter Altstadt ist durch bestimmte, historische Baumaterialien charakterisiert. Dieses sind als Fassadenmaterial Mauerwerk sowie geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk. Es sind die für die Altstadt typischen Baumaterialien zulässig.



Mauerwerk



Geschlämmtes Mauerwerk

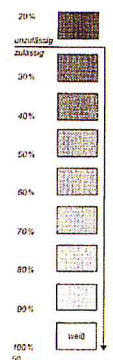


Geputztes Mauerwerk

Farbgebung (zu § 16)

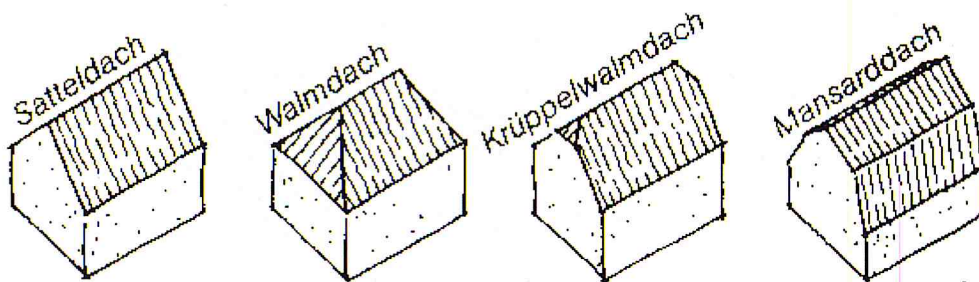
Der Remissionswert (Helligkeitswert) ist das Verhältnis der Leuchtdichte der remittierenden Fläche. Das bedeutet, dass absolut weiße Flächen das Licht zu 100 % zurückwerfen, schwarze Flächen dagegen das Licht vollständig absorbieren.

Es sind nur helle oder gedeckte Farben mit einem Remissionswert über 30 % zulässig.

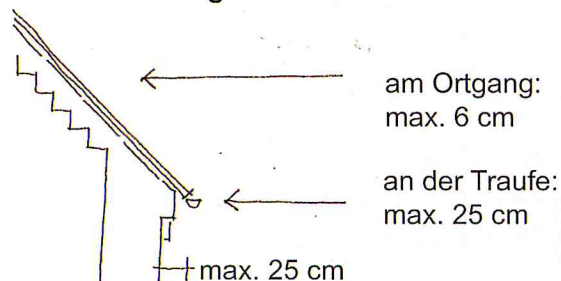


Dächer (zu § 17)

Erläuterungen



Maximal zulässige Dachüberstände



Am Ortsgang ist der Dachüberstand das Maß zwischen der Außenwand und der Vorderkante Dachziegel.

Traufgesimse sind im Material der Fassade auszuführen.



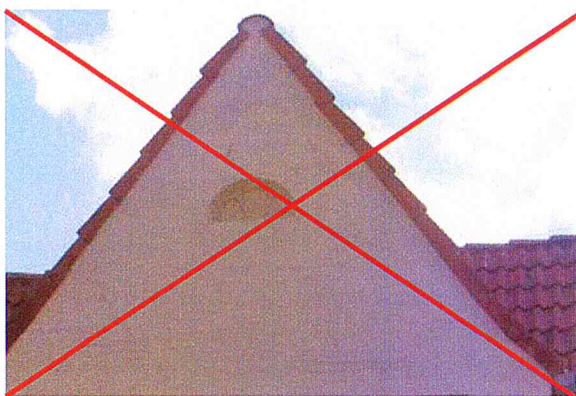
Beispiel eines Traufgesimses im Material der Fassade

Ortgangabdeckungen

Ortgangsteine/-pfannen sind eine relativ neue Form der Dacheindeckung und bieten für die historische Altstadt einen untypischen Anblick. Um Gebäuden, die keine Ziergesimse haben, eine Möglichkeit zu bieten, den Ortgang zu überdecken, sind Stirnbretter/Windfedern als Holzkonstruktion mit deckendem Anstrich zulässig.



Historisch typischer Giebelortgang
mit Stirnbrett / Windfeder



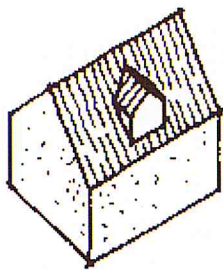
Ausformung des Ortgangs mit „modernen“ Ortgangstei-
nen, untypisch für die historische Gestaltung und daher
nicht zulässig

Dachaufbauten, Dacheinschnitte (zu § 18)

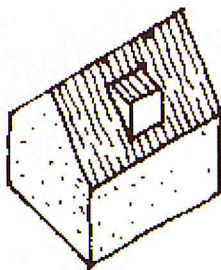
Die weitgehend geschlossenen Dächer sowie die ruhige Dachlandschaft sind ein charakteristisches Merkmal der Friedrichstädter Stadtarchitektur.

Damit die Dachlandschaft nicht gestört wird und die Architektur des einzelnen Gebäudes gewahrt bleibt, sind einige Regeln einzuhalten.

Erläuterung Dachaufbauten

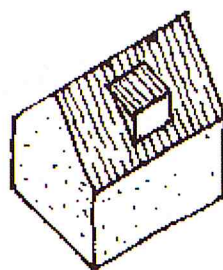


Giebelgaube



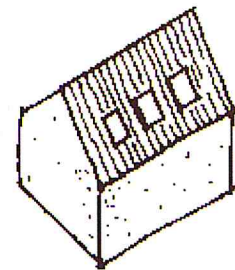
Kastengaupe

(Gaupe mit Flachdach
ca. 0-10° Neigung)



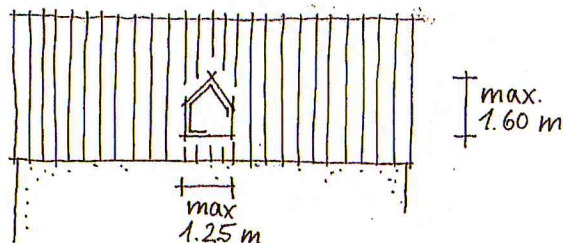
Schleppgaube

(Gaupe mit geneigtem Dach
ca. >10° Neigung)



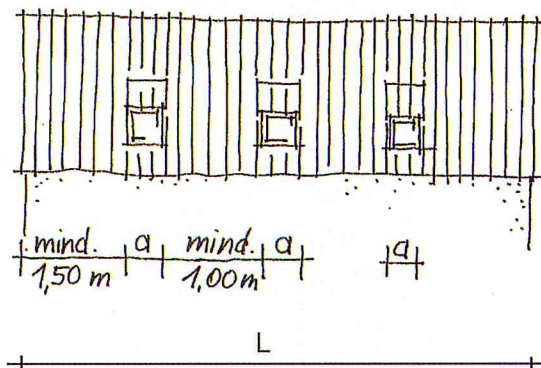
Dachflächenfenster

Maximal zulässige Größe Gauben



Bei den festgesetzten Maßen (Höhe 1,60 m, Breite 1,25 m) ist die Höhe und die Breite des Giebels bzw. des Schleppdaches mit einzubeziehen.

Mindestabstände und maximale Gesamtlänge Dachaufbauten



Die Summe aller Dachaufbauten ($a+a+a$) darf maximal $\frac{2}{5}$ der Firstlänge L betragen.

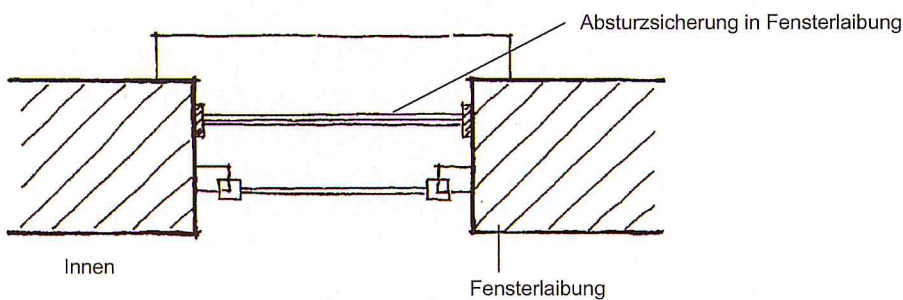
Zu den Dachseiten und zwischen den Dachaufbauten sind Mindestabstände einzuhalten.

Antennen (zu § 19)

Rundfunk- und Parabolantennen sowie Satellitenempfangsanlagen führen zu Störungen in der historischen Dachlandschaft und werden daher bezüglich ihrer Anordnung eingeschränkt.

Zusätzliche Bauteile (zu § 20)

Anordnung Absturzsicherung

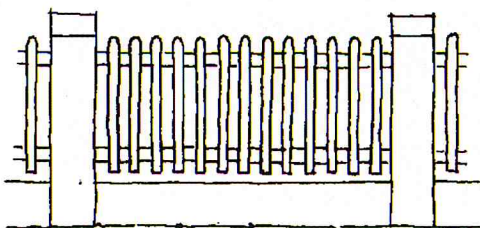


Nebengebäude und Anbauten (zu § 21)

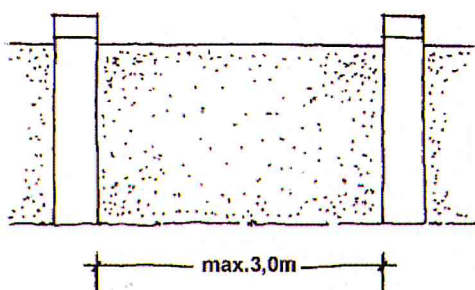
Nebengebäude und Anbauten sollen den Merkmalen der Stadtarchitektur Friedrichstadts entsprechen. Dieses gilt insbesondere für solche Nebengebäude und Anbauten, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Einfriedungen und Sichtschutzwände (zu § 22)

Einfriedungen, die das Grundstück gegen die Straßenseite / Erschließungsseite im Bereich geschlossener Bebauung und der historischen Bauflucht abgrenzen:



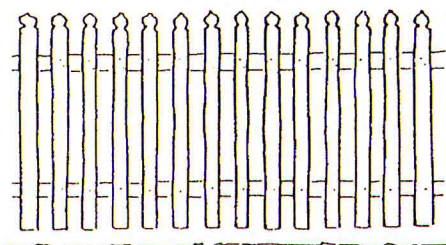
Höhe der Einfriedungen zwischen 1,5 und 2,0 m,
Unterteilung der Einfriedung durch Mauerwerkspfeiler
mindestens alle 3 m



Mögliche Füllelemente zwischen den Pfeilern: Ziegel- oder
Putzmauerwerk, Holz-, Schmiede- oder Gusseisenele-
mente

Einfriedungen unbebauter Grundstücke sowie Gartenbereiche:

Als scheitgerechter Staketzaun oder als Guss- oder Schmiedeeisenkonstruktion mit einer Höhe von 0,8 - 1,2 m.



Scheitgerechter Staketzaun (gerader Zaun mit senkrechter Lattung)

Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich und zu Nachbargrundstücken sowie Wasserflächen:

Hecken (keine Nadelhölzer) und oben genannte Einfriedungen

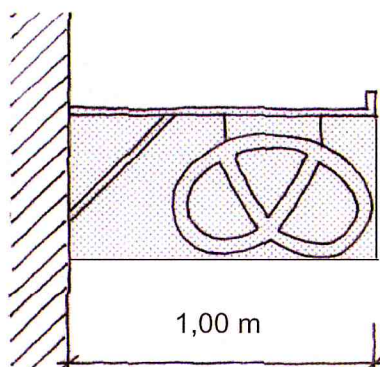
Werbeanlagen (zu § 23)

Werbeanlagen sind ein wesentliches Element der Stadtatmosphäre. Sie sollen mit ihrer Gestaltung die Architektur des Einzelhauses ergänzen und sie nicht überlagern oder schlimmstenfalls dominieren. Eine Werbeanlage „klein aber fein“ entspricht der Stadtarchitektur von Friedrichstadt mehr als eine schreiende Werbung. Zulässig sind Flachwerbeanlagen und Ausleger, außerdem Wandbeschriftungen. Grelle und aufdringliche Farben sind bei Werbeanlagen unzulässig, hierzu gehören vor allem Leucht- und Neonfarben.

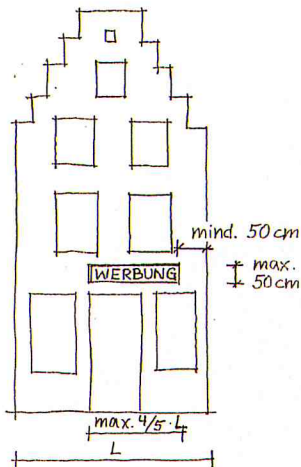
Ausleger sind z.B. handwerklich und künstlerisch gestaltet Berufs- und Gewerbeschilder. Sie enthalten keinen Text, dürfen jedoch den Geschäftsnamen als Einzelbuchstaben enthalten.



Zunftzeichen als historisches Berufs- und Gewerbeschild, eine dem historischen Standort besonders angemessene Form der Werbung



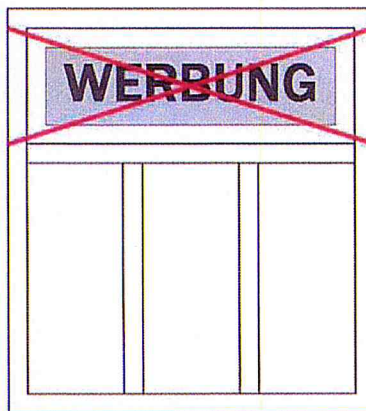
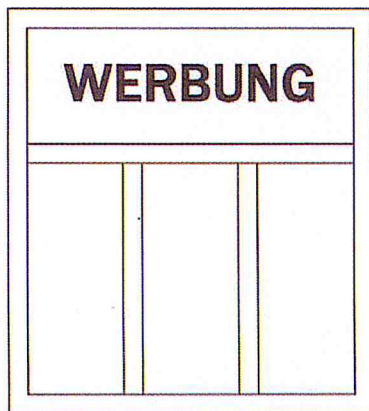
Berufs- und Gewerbeschilder dürfen rechtwinklig bis zu 1,00 m in die öffentliche Fläche ragen und eine Größe von 0,60 m² nicht überschreiten. Als Größe gilt das den gesamten Ausleger umfassende Rechteck (siehe Grauschraffur Abbildung). Eine Ausführung von Werbeschildern als Ausleger bietet sich an, wenn auf Grund der Fassadengliederung kein Flachwerbeschild angebracht werden kann.



Zwischen Gebäudeecke und der Werbung ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

Die Höhe der Werbeanlage darf max. 50 cm betragen, die horizontale Abwicklung darf nicht länger als $\frac{4}{5}$ der Straßenfassade betragen.

Werbeanlagen sind nur in dem Bereich unterhalb der Sohlbank des 1. Obergeschosses bzw. bei eingeschossigen Gebäuden unterhalb des Dachgeschosses zulässig.



Schriftwerbung auf Fenster- und Schaufensterflächen ist nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig.



Der historischen Bebauung angemessene Gestaltung der Werbung