





Zusammen. Zukunft. Leben.

RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG

TEIL I

Hier: Was ist eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung?



AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

Donnerstag, 20.02.2020

ANLASS



Antrag mit folgendem Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung, für die einzelnen Ortsteile Norderstedts Erhaltungssatzungen/- Verordnungen nach §§ 172 ff. BauGB, bzw. Gestaltungssatzungen nach der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein zu erarbeiten.



BESPRECHUNGSPUNKTE: RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG



- Heute:
 - Was sind die rechtlichen Grundlagen?
 - Welche Beispiele gibt es?
 - Was gilt es zu beachten?
- Am 05.03.2020
 - Welche weitere Möglichkeiten zur Steuerung der baulichen Gestaltung der Stadt gibt es?
- Nach Ostern
 - Welche Anwendungsmöglichkeiten zur baulichen Gestaltung gibt es für Norderstedt?



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

• Erhaltungssatzungen: § 172 BauGB, Abs1, Nr. 1:

Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt



Gestaltungssatzung eigenständig oder als Bestandteil Bebauungsplan gem. § 84 LBO-SH

• Bebauungspläne: § 9 BauGB

Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung i.V. mit § 84 LBO-SH





ERHALTUNGSSATZUNG GEM. § 172 BAUGB



Orientiert sich am <u>städtebaulichen Denkmalschutz</u>,
 Ziel: Erhalt der städtebaulichen Eigenart = Ortsbild (z.B. Straßenbild), Stadtgestalt und Landschaftsbild

 Geschichtliche oder Künstlerische Bedeutung erforderlich ... Erhaltungsziele und Erhaltungsgründe sind hierauf abzustellen

 Festsetzungsmöglichkeiten sind analog zu Regelungen von Bebauungsplänen möglich.
 Erforderlich: Städtebauliche Eigenart

ERHALTUNGSSATZUNG GEM. § 172 BAUGB



 Maßgebliche Merkmale einer <u>städtebaulichen Eigenart</u> sind v.a. ortsprägende Gebäudestellungen, Geschosszahlen und Gebäudehöhen sowie die Zuordnungen zur Straße.

 Maßgebend kann aber auch die Wiederholung von Merkmalen sein, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können(z.B. bestimmte Dach- oder Fassadengestaltungen), oder gerade die <u>eigentümliche</u> <u>Verbindung von Homogenität</u> und Vielfalt einzelner Bauelemente.

BEISPIEL FÜR EINE ERHALTUNGSSATZUNG



Steenkamp – Siedlung, HH Bahrenfeld:



BEISPIEL FÜR EINE ERHALTUNGSSATZUNG



- Aus den Anforderungen, Steenkamp Siedlung, HH Bahrenfeld:
 - (2) Die Anpassung muss sich insbesondere auf folgende charakteristische Gestaltungsmerkmale beziehen:
 - die überwiegend zweigeschossige Doppelhaus- und Zeilenbebauung mit Fassaden aus rotem Klinkermauerwerk oder Putz in hellen Farbtönen;
 - 2. die überwiegend vorhandenen Pfannendächer;
 - die Einfachheit und Klarheit der Formensprache, die sparsam detaillierten Fenster, Türen und sonstigen Fassadenelemente;
 - 4. die durch Hecken und Baumreihen/Alleen sowie ein dichtes Netz rückwärtiger Erschließungen gegliederten Außenanlagen und Gärten und die zugehörigen baulichen Anlagen, wie Tordurchgänge, Stützmauern und Treppen im Vorgartenbereich.

BEISPIEL FÜR EINE ERHALTUNGSSATZUNG



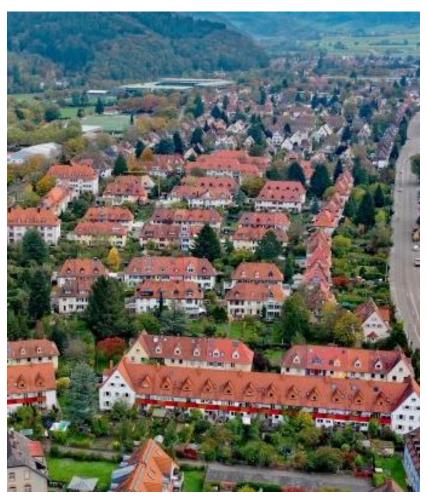
Steenkamp – Siedlung, HH Bahrenfeld:



ERHALTUNGSSATZUNG GEM. § 172 BAUGB



Zusammengefasst:



- Quartier mit besonders charakteristischem Erscheinungsbild
- aufgrund baulicher Dynamik ein hohes Risiko der Überformung prägender Baustrukturen
- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung unter Genehmigungsvorbehalt
- Erhaltungsziele
 - die Kubatur der Gebäude, ihre Stellung auf dem Grundstück,
 - die charakteristischen Freiräume (z.B. die Vorgartenbereiche),
 - einzelne, baugestalterische Merkmale mit städtebaulicher Relevanz (insb. Dachlandschaft).

GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 84 LBO-SH



- Zweck bei <u>Neuplanung</u> von Gebieten kann das Ziel einer zukünftigen Gestaltung sein
- Zweck bei Bestandsgebieten ist der Erhalt und Schutz einer <u>bestehenden, bedeutsamen Gestaltung</u> bzw. Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildes.
- Erforderlich ist eine <u>Homogenität</u> und <u>ästhetische</u> Qualität von städtebaulicher Bedeutung
- Dienen nicht dem Nachbarschutz, sondern ausschließlich öffentlichem Interesse.

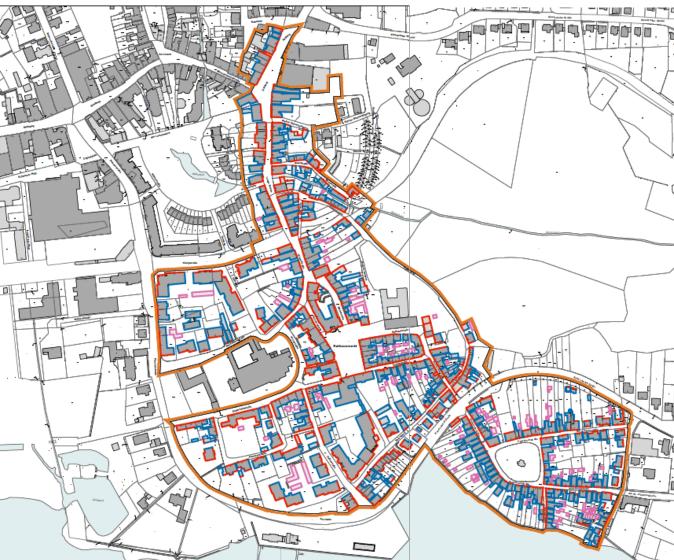
GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 84 LBO-SH



- Je größer das Gebiet, desto schwieriger der Nachweis von Gründen für Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit.
- Bestimmtheitsgrundsatz muss durch ein Gestaltungskonzept gewährleistet werden.
- Mögliche <u>Regelungsinhalte</u>: Gebäudeformen, Fassadengestaltung, Gliederung Fenster, Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben, Einfriedigungen ... Gebot der planerischen Zurückhaltung.
- Aber, keine Regelungen mit <u>bodenrechtlicher Relevanz</u>: das bleibt Bebauungsplanung

BEISPIEL EINER GESTALTUNGSSATZUNG





Stadt Schleswig,
 Altstadt, Holm

BEISPIEL EINER GESTALTUNGSSATZUNG

Im Bereich der Altstadt Schleswigs und des Holms sind Dachloggien, -terrassen und -balkone nicht erlaubt.

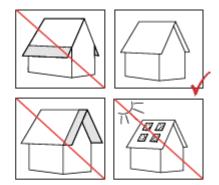




Um ein angemessenes Verhältnis von Fensterfläche zur Dachfläche zu schaffen und die gestalterische Qualität der Dachlandschaft zu erhalten, sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

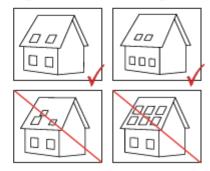
- Größe der Dachfenster: max. 0,9 x 1,4 m
- Gesamtfläche an Dachfenster pro Dachseite: max. 10 %
- Abstand zum Ortgang und First: mind. 1 m
- · Abstand zur Traufe: mind, 0,2 m
- Abstand zwischen Dachfenstern: mind, eine Fensterbreite

Der Überstand des Daches über die Gebäudekante hinaus darf nicht mehr als 30 cm betragen. Grund dafür ist, dass Dachüberstände kein typisches gestalterisches Merkmal in der Schleswiger Altstadt sind.



Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.

Auch die Zulässigkeit an der straßenabgewandten Dachseite ist nicht möglich, da ansonsten eine Benachteiligung giebelständiger Gebäude entsteht, die nicht über eine straßenabgewandte Dachseite verfügen.



In welchen Farben dürfen Fassaden gestaltet sein?

Für das sogenannte Sichtmauerwerk, d.h. Mauerwerk, das weder verputzt, verkleidet oder geschlämmt ist und demnach dauerhaft sichtbar ist, stehen folgende Farben von gebranntem Ziegel zur Auswahl:

- Rot
- Rotbraun
- Braun
- Gelb







Für Fassaden die verputzt oder geschlämmt sind gibt es eine Auswahl von (RAL-)Farben, die zu verwenden sind (siehe Anlage VI, S. 40). Eine Besonderheit besteht in den Teilgebieten "Nördliche Altstadt" und "Holm". Hier sind die Sichtmauerwerksfassaden überwiegend aus hellem bzw. gelbem Ziegel gestaltet.

Um dies beizubehalten, sind bei der Wahl einer Sichtmauerwerksfassade bei Neu- oder Umbau ebenfalls gelbe Ziegel zu verwenden.



Nördliche Altstadt gelbe Sichtmauerwerksfassaden



Holm gelbe Sichtmauerwerksfassaden

Gestaltungssatzung Teil I Donnerstag, 20.02.2020 norderstedt de

BEISPIEL EINER GESTALTUNGSSATZUNG



§ 6 Attikatyp

- (1) Der Attikatyp hat ein Sattel-, Pult- oder Flachdach. Die Attika besteht aus einem horizontalen Band, einem flachgeneigten symmetrischen Dreieck von 15 bis 20 Grad oder einem Kreisoder Korbbogen, dessen Scheitelpunkt nicht höher ist, als die Höhe des vorgenannten Dreiecks. Sie reicht über die gesamte Fassadenbreite und deckt den Ortgang oder die Dachtraufe vollständig ab.
- (2) Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist stehend.
- (3) Die Straßenfassade ist geschossweise gegliedert; die Zonen k\u00f6nnen durch horizontale Gliederungselemente getrennt sein. In der Gesamterscheinung der Straßenfassade \u00fcberwiegt die Vertikalgliederung.

§ 7 Trauftyp

- (1) Der Trauftyp hat ein Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach mit der Firstrichtung parallel zur Straße. Als Trauftypen sind auch das gekappte Satteldach einschließlich seiner Varianten im Sinne des § 4 Abs. 3 einzustufen, wenn eine Traufhöhe von 10,50 m (§ 14 Abs. 2) erreicht ist oder die Vorschriften der §§ 14 (1) und 15 (1) dieser Satzung wegen der Gebäudetiefe nicht eingehalten werden können.
- Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist liegend.
- (3) In der Straßenfassade ist die Horizontalgliederung dominierend.

Stadt Rendsburg,

Altstadt und Stadterweiterungen



GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 84 LBO-SH



Zusammengefasst

- Die Gestaltungssatzung zielt auf die baugestalterischen Aspekte der Quartiersentwicklung.
- Maßgebliche, inhaltliche Regelungen für <u>städtebaulich</u> bedeutsame Quartiere steuern dabei beispielsweise die
 - Fassadengestaltung und -Gliederung,
 - Fensterformate,
 - Dachform und Dachaufbauten,
 - Werbeanlagen,
 - Einfriedungen und Freiflächengestaltung,
 - Farbgebung der einzelnen Elemente.



UNTERSCHIEDE DER SATZUNGEN?



Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB	Gestaltungssatzung gem. § 84 LBO-SH
Zweck: Erhalt ortsbildprägendes und erhaltenswertes Stadtbild	Zweck 1. Bewahrung schutzwürdiges Ortsbild 2. Neubaugebiet: Gestaltung zukünftiges Ortsbild
Voraussetzung: "Erhaltenswert" ist keine Frage des Geschmacks. Künstlerische oder geschichtliche Eigenart erforderlich	Voraussetzung: Ästhetische Qualität und Homogenität von städtebaulicher Bedeutung
Regelungsinhalt, Städtebauliche Ziele: Gebäudekubatur, Baukörperstellung, Freiräume	Regelungsinhalt, Gestalterische Ziele: Ausgestaltung von Dächern, Fenstern, Fassaden, Einfriedigungen usw.
Eher den städtebaulichen Gesamtkontext erfassend	Eher baugestalterische Regelungen
Hürde hinsichtlich der künstlerischen oder geschichtlichen Eigenart	Hürde hinsichtlich der Frage welche Merkmale verbindlich geregelt werden sollen bzw. können

ZU BEACHTEN FÜR ALLE SATZUNGEN



- Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums, d.h.: Stadt bestimmt detailscharf, wer was bauen darf.
- Es müssen gebietsspezifische Absichten verfolgt werden, Hürde: Charakter Ortsbild, Gefahr der Beliebigkeit oder Willkür
- Die Absichten müssen hinreichend bestimmt zum Ausdruck gebracht werden und tatsächlich umsetzbar und erreichbar sein.
- Zielkonflikte zu Nachverdichtung oder Lärm abschirmende Bauweise an Magistralen
- Die Umsetzung und Kontrolle muss gewährleistet sein, gerichtliche Auseinandersetzungen müssen in Kauf genommen werden.



KERNAUSSAGEN FÜR DAS WEITERE VORGEHEN



- Die Wahl des rechtlichen Mittels ist abhängig vom Schutzzweck.
- Wenn nicht städtebaulich bedeutsame Eigenarten vorliegen, muss die bauliche Nutzung von Grundstücken über Bebauungspläne geregelt werden.
- Die Erhaltungs-/ Gestaltungsziele müssen konkret definiert werden
- Eine Beliebigkeit der Satzungen ist auszuschließen, die Akzeptanz der Eigentümer ist herbeizuführen.



BESPRECHUNGSPUNKTE: RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG



- Heute:
 - Was sind die rechtlichen Grundlagen?
 - Welche Beispiele gibt es?
 - Was gilt es zu beachten?
- Am 05.03.2020
 - Welche weitere Möglichkeiten zur Steuerung der baulichen Gestaltung der Stadt gibt es?
- Nach Ostern
 - Welche Anwendungsmöglichkeiten zur baulichen Gestaltung gibt es für Norderstedt?



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Fachbereich Planung Mario Helterhoff

Gestaltungssatzung Teil I Donnerstag, 20.02.2020 norderstedt de