

**Gestaltungssatzung der Stadt Uetersen für den
Innenstadtbereich
in der Fassung der 2. Änderung vom 25.09.2017
(Gestaltungssatzung Innenstadt)**

Präambel

Die Stadt Uetersen verfügt immer noch über eine Altstadt mit einer zusammenhängenden Bebauung mit entsprechendem städtebaulichen Charakter. Das Ortsbild ist geprägt durch unterschiedliche Gebäude aus verschiedenen Epochen mit den dazugehörigen Gestaltungsmerkmalen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass viele Festsetzungen der bestehenden Gestaltungssatzung für die Altstadt einer baulichen Entwicklung teilweise im Weg standen und man jeweils Befreiungen erteilen musste, um diese Vorhaben zu realisieren.

Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt der Stadt Uetersen, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) in der Fassung vom 22.01.2009 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Uetersen vom folgende 2. Änderung der Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1	ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	
	(1)	Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
	(2)	Die Satzung gilt, ausgenommen für bauliche Anlagen oder Bauteile, die dem Denkmalschutz unterliegen, für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden oder Bauteilen berühren.
	(3)	Alle Neubauten und Änderungen baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 so ausgebildet werden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.
§ 2	HÖHE UND BREITE VON GEBÄUDEN / FASSADEN	
	(1)	Die Breite benachbarter Gebäude bzw. Fassadenabschnitte soll unterschiedlich sein. Die Differenz darf max. ein Drittel der Breite eines der beiden angrenzenden Häuser betragen. Neubauten, die die vorhandenen Baubreiten überschreiten, müssen in Fassadenabschnitte von mind. 5,50 m

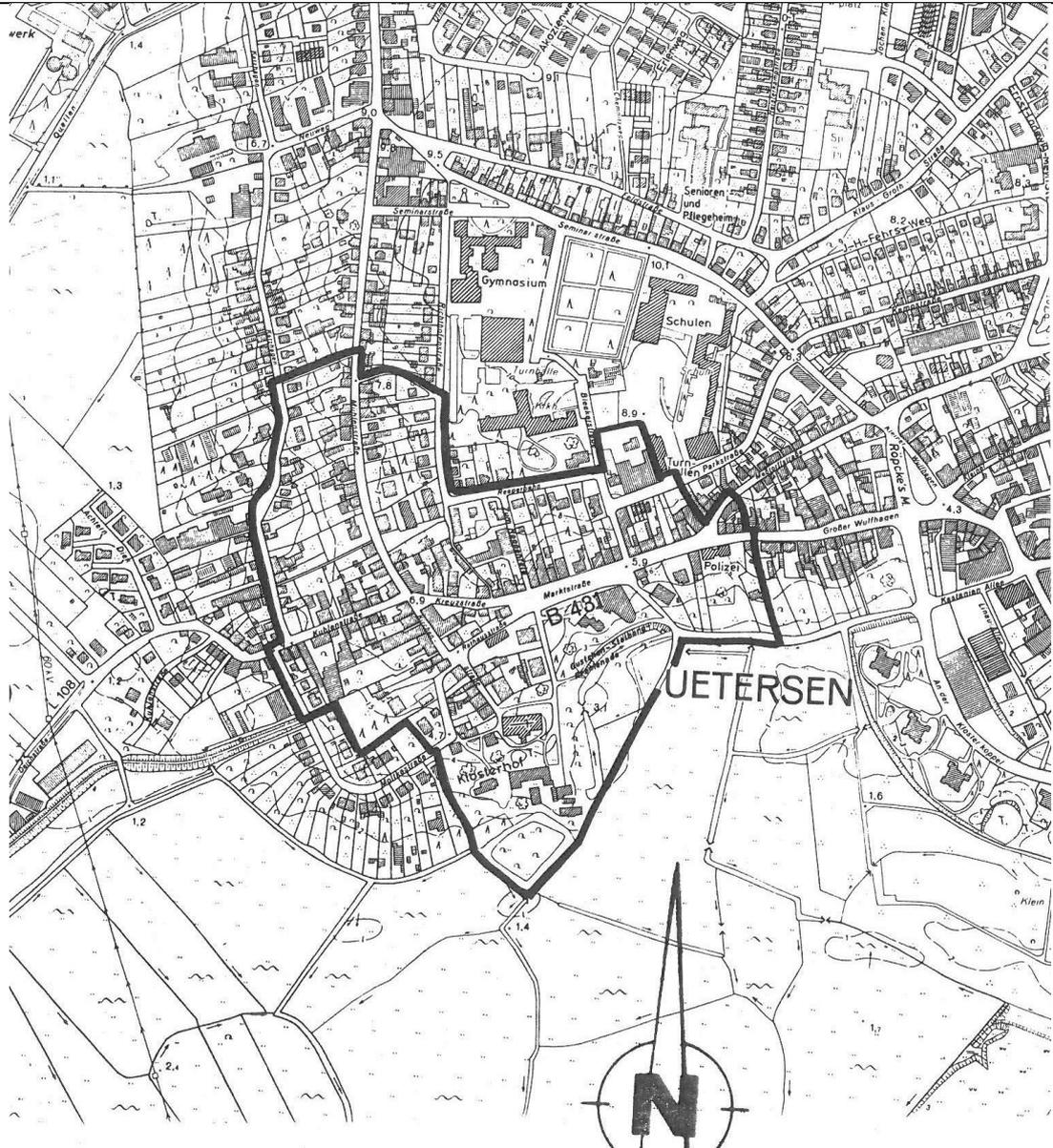
		und max. 14,0 m gegliedert werden, und zwar durch eine vertikale durchgehende Fuge oder durch Vor- und Rücksprünge, Pfeilervorlagen oder andere Bauteile.
	(2)	Trauf- und Firsthöhe benachbarter Gebäude bzw. Fassadenabschnitte dürfen max. 1,50 m voneinander abweichen.
§ 3		BRANDGÄNGE
	(1)	Wenn in einem Straßenabschnitt offene Bauweise mit Brandgängen überwiegt, dürfen die Grenzabstände nach § 6 Abs. 4 und 6 LBO S.-H. unterschritten werden. Brandgänge müssen bei mittiger Grundstücksgrenze mind. 0,35 m je Grundstück und bei seitlicher Grundstücksgrenze insgesamt 0,70 m breit sein.
	(2)	Sollen zwei oder mehrere Grundstücke gemeinschaftlich überbaut werden, muss das Gebäude auf gesamter Höhe durch Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe und 0,60 m bis 1,00 m Breite nach den in § 2 Abs. 1 genannten Abständen gegliedert werden.
	(3)	Die Absätze 1 und 2 kommen in den folgenden Straßenzügen nicht zur Anwendung: Klosterhof, Bleekerstraße, Richthofenstraße und Reeperbahn.
§ 4		FASSADEN, AUSSENWANDFLÄCHEN
	(1)	Außenwandflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, müssen aus Sichtmauerwerk, feinstrukturiertem Feinputz oder geschlammtem Mauerwerk bestehen. Im Sockelbereich sind Natursteine zulässig.
	(2)	Zulässige Farben für das Sichtmauerwerk: ziegelrot, rotbraun, gelb oder grau. Glasierte Ziegel sind nur in Ausnahmefällen als Ziersteine oder im Zierverband zulässig. Geschlammte Kalksandsteinverblender sind unzulässig. Untergeordnete Stahlbetonteile dürfen als Sichtbetonflächen ausgebildet werden.
	(3)	Zulässige Farben bei verputzten oder geschlammten Außenwandflächen: Heller Farbton mit einem Remissionswert von mindestens 65. Dunklere Farben sind nur ausnahmsweise für Fassadenstrukturen und Sockel zulässig.
§ 5		DACHFLÄCHEN
	(1)	Dächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° und maximal 60° zulässig. Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer sind unzulässig. Historisch begründete Ausnahmen sind zulässig und werden im Rahmen des § 10 „Abweichungen“ beschlossen. Für Dächer von Frontspießen, Zwerchgiebeln und Dachgauben sind geringere Dachneigungen möglich.

	(2)	Die Dachdeckung ist mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Dachpfannen oder Naturschieferplatten auszuführen. Glasierte Materialien sind unzulässig.
	(3)	Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Frontspießern und Dachflächenfenstern zulässig. Dacheinschnitte wie Loggien, Balkone und Dachterrassen sind nur auf der dem öffentlichem Verkehrsraum abgewandten Seite zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf pro Dachseite maximal ein Drittel der Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens ein Sechstel der jeweiligen Dachlänge betragen. Zwischen den Dachaufbauten und Dachflächenfenstern muss ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Es dürfen nicht mehr als vier Dachaufbauten je Dachseite angebracht werden. Dachgauben mit geneigten Dachflächen sind in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend einzudecken.
	(4)	Solaranlagen (Solarthermie und Fotovoltaikanlagen) sind dann zulässig, wenn sie sich in der Ebene oder parallel zur Ebene der Dachfläche befinden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht erlaubt.
	(5)	Staffelgeschosse sind generell unzulässig.
§ 6		FENSTER UND TÜREN
	(1)	Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechttes Element symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,30 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element im oberen Drittel (Kämpfer) geteilt werden.
	(2)	Die Unterteilung darf nicht aufgesetzt, aufgeklebt oder zwischen den Glas-scheiben angebracht werden. Bei Verbundfenstern genügt die Teilung des außenliegenden Fensters.
§ 7		SCHAUFENSTER
	(1)	Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone und nur für gewerbliche Nutzungen zulässig. Bei Wohnnutzungen in ehemaligen Gewerbeeinheiten sind ausnahmsweise auch Schaufenster zulässig. Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen den Wandteilen darf die zulässige Breite von zwei Fenstereinheiten plus Pfeiler im Ober-geschoß nicht überschreiten.
	(2)	Schaufensterüberdeckungen sind nur als einrollbare oder einklappbare Markisen zulässig, die entsprechend der Schaufensterteilung gegliedert sein müssen.
§ 8		ZUSÄTZLICHE BAUTEILE
	(1)	Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Vordächer, Balkone und Fensterläden sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtfassade unterordnen.

	(2)	Rollädenkästen dürfen in der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassade nicht sichtbar sein.
	(3)	Feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen sind unzulässig. Bewegliche Markisen und bewegliche Sonnenschutzanlagen dürfen höchstens über eine Fenster und Türöffnung plus einen maximal 0,50 m breiten Wandpfeiler reichen.
	(4)	Parabol-Antennen sind nur auf den von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstückes zulässig.
§ 9		WERBEANLAGEN
	(1)	Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung an den Fassaden der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
	(2)	Gliedernde Fassadenelemente (Gesimse, Lisenen, Zierbänder) dürfen nicht durch Werbeanlagen überdeckt werden.
	(3)	Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Abfolge der Fassade negativ beeinträchtigt werden.
	(4)	Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
	(5)	Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 10 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen. Für senkrechte zur Fassade angeordnete oder auskragende Werbeanlagen können weitere 5 % der Erdgeschossfläche in Anspruch genommen werden. Die Fassadenfläche berechnet sich aus der Länge an der öffentlichen Verkehrsfläche und der Höhe bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses. Großflächiges Übermalen und -kleben von Schaufenstern für dauernde Werbezwecke ist unzulässig.
	(6)	Waagerechte Werbeschriften oder -zeichen müssen 0,50 m von der Hauskante zurückbleiben.
	(7)	Nasenschilder dürfen nicht weiter als 0,70 m von der Fassadenflucht hervortreten, dies gilt nicht für Handwerks- oder Innungsschilder.
	(8)	Grelles, bewegliches sowie wechselndes Licht ist unzulässig.
§ 10		ABWEICHUNGEN - AUSNAHMEN
	(1)	Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

		Über die Abweichung entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auf der Grundlage des § 71 Abs. 3 LBO S.-H. Über das gemeindliche Einvernehmen entscheidet der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen durch einfachen Beschluss.
§ 11		ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
	(1)	Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Anforderungen der §§ 1- 10 dieser Satzung verstößt oder einer aufgrund dieser Satzung erlassenen vollziehbaren schriftlichen An-ordnung gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung Schleswig -Holstein (LBO S.-H.) zuwiderhandelt.
	(2)	Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Ziffer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.
§ 12		INKRAFTTRETEN
		Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
		Andrea Hansen Bürgermeisterin

Anlage 1 - Geltungsbereich



Bekanntmachung der Stadt Uetersen

Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat in der Sitzung vom 01.10.2019 die 3. Änderung der Gestaltungssatzung mit Ausweitung des Planungsgebietsbereichs auf die Moltkestraße beschlossen.

3. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Uetersen

Satzung der Stadt Uetersen über eine 3. Änderung der Gestaltungssatzung mit Ausweitung auf den Geltungsbereich Moltkestraße

Aufgrund der § 2 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlusserfassung durch die Ratsversammlung als Gemeindevertretung vom 01.10.2019 folgende

Satzung über eine Änderung des Planungsgebiets erlassen:

In dem bezeichneten Gebiet bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) um die Ausgestaltung des Gebietes zu wahren.

Die Gestaltungssatzung wurde zum Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erlassen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und soll um den markierten Bereich Moltkestraße (s. Anlage 1) erweitert werden.

Die an den Klosterbereich angrenzende Moltkestraße beherbergt zahlreiche historische und architektonisch wertvolle Gebäude von besonderer gestalterischer Qualität. Zur Sicherung des erhaltenswerten Gebäudebestandes ist eine Aufnahme der Moltkestraße in die Gestaltungssatzung der Stadt Uetersen vorzusehen.

Die Genehmigung i. V. m. der Gestaltung darf nur versagt werden, wenn die Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung städtebaulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Aufstellung der 3. Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt der Stadt Uetersen (Anlage 1) wurde am 01.10.2019 von der Ratsversammlung beschlossen. Das Gebiet der aktuellen Gestaltungssatzung wird um den in der Anlage 1 markierte Bereich ergänzt (Erweiterung des Geltungsbereichs).

Der als Anlage beigefügte Plan ist Bestandteil der Satzung.

Die Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise

Die 3. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Uetersen tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Alle Interessierten können diese Bekanntmachung mit Begründung dazu ab dem Tage der Veröffentlichung im Rathaus Uetersen, Wassermühlenstraße 7, Bürgerservice Stadtplanung, Zimmer 304, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erlangen.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Satzung in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 und 4 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung von Bebauungsplan-Satzungen und sonstigen städtebaulichen Satzungen oder eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Uetersen unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Uetersen, den 17.02.2020

Stadt Uetersen
Andrea Hansen
Bürgermeisterin

Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung

Anlage 1 – Geltungsbereich 3. Änderung

