

G e s t a l t u n g s s a t z u n g

für den historischen Ortskern der Stadt Büdelsdorf

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO-SH) und § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 21. März 2024 folgende Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern der Stadt Büdelsdorf erlassen:

I. Geltungsbereich

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für das im anliegenden Lageplan „Räumlicher Geltungsbereich“ (**Anlage 1 zur Gestaltungssatzung**) mit einer Linie umrandete Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 LBO-SH und für alle Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 10 Abs. 1 LBO-SH. Die Gestaltungssatzung gilt auch für nach § 61 LBO-SH verkehrsfreie Anlagen.
- (2a) Ausgewählte Satzungsinhalte gelten darüber hinaus nur für Hauptgebäude. Hauptgebäude im Sinne dieser Satzung sind Gebäude und Gebäudeteile, welche durch die Hauptnutzung des Grundstückes belegt sind. Die der Hauptnutzung dienenden Gebäude und Gebäudeteile sind Nebengebäude im Sinne dieser Satzung.
- (2b) Abweichend von § 2 Abs. 1 gilt die Gestaltungssatzung nicht für Nebengebäude, Nebenanlagen und Anbauten, die sich vollständig hinter einem am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Hauptgebäude in zweiter Reihe befinden und von diesem nicht einsehbar sind. Der öffentliche Verkehrsraum im Sinne dieser Satzung umfasst die öffentlich zugänglichen Straßen, Wege, Gänge, Plätze, Parkplätze sowie Grün- und Freiflächen.
- (2c) Ausgewählte Satzungsinhalte gelten darüber hinaus nur für Fassadenseiten und Dachflächen, deren Gebäudeseiten vom öffentlichen Verkehrsraum ganz oder teilweise einsehbar sind (einsehbare Gebäudeseiten).

- (2d) Ausgewählte Satzungsinhalte gelten darüber hinaus nur für Neubauten. Neubauten im Sinne dieser Satzung sind Gebäude, die nach Rechtskraft dieser Satzung errichtet wurden.
- (3) Bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung unberührt.
- (4) Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten den Regelungen dieser Gestaltungssatzung gegenüber vorrangig.

§ 3 **Abweichungen**

- (1) Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind nach § 67 Abs. 1 LBO-SH möglich, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der Gestaltungssatzung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2 LBO-SH, vereinbar sind.
- (2) Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung können insbesondere dann zugelassen werden, wenn diese Abweichungen bereits Bestandteil des architektonischen Konzepts bei Errichtung der baulichen Anlage waren.
- (3) Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind gesondert zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen. Anträge über Abweichungen sind bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 61 LBO-SH bei der Stadt Büdelsdorf zu stellen. In den übrigen Fällen sind Anträge auf Abweichungen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu stellen.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 4 **Gliederung der Gebäude**

Bei der Errichtung eines Gebäudes über mehrere Flurstücke hinweg, im Falle der Zusammenlegung mehrerer Flurstücke sowie bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ohne seitlichen Grenzabstand muss eine Gliederung der Fassade über alle Geschosse hinweg anhand der bestehenden Struktur der Flurstücke erfolgen. Die Gliederung hat durch eine unterschiedliche Farb- und/oder Materialwahl der Fassaden zu erfolgen.

§ 5 **Dächer**

Dachform und Dachneigung

- (1a) Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer (inkl. Krüppelwalmdächer) sowie Mansarddächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Die Firstlänge der Dächer muss mindestens die Hälfte der parallel zum First verlaufenden Trauflänge aufweisen.
- (1b) Bei Neubauten sind die Dächer von Hauptgebäuden symmetrisch auszuführen.
- (1c) Bei Neubauten sind für Hauptgebäude auch Flachdächer zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 2/3 der Dachfläche zu begrünen.

Dachmaterial und Dachfarbe

- (2a) Als Dacheindeckung für geneigte Dächer der Hauptgebäude sind nur Tondachpfannen, Betondachsteine oder Naturschieferplatten sowie Reetdacheindeckungen zulässig.
- (2b) Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rot-braun, braun, dunkelgrau (anthrazit) oder schwarz zulässig.

Pro Hauptgebäude ist nur eine Dachfarbe und -material zulässig.
- (2c) Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Als glänzende Dacheindeckung im Sinne dieser Satzung gelten glasierte und edelengobierte sowie sonstige reflektierende Eindeckungen.

Dachaufbauten und -einschnitte

- (3a) Die Gesamtbreite von Dachgauben darf bei einsehbaren Gebäudeseiten (§ 2 Abs. 2c) nicht größer als 1/3 der seitenzugehörigen Traufe sein. Dachgauben sind nur symmetrisch zur Fassadenachse zulässig.
- (3b) Dachflächenfenster und Dachvorrichtungen zur Nutzbarmachung von Solarenergie müssen bei einsehbaren Gebäudeseiten (§ 2 Abs. 2c) die gleiche Neigung wie das Dach haben. Sie dürfen maximal 0,2 m aus der Dachfläche herausragen.

Bei Flachdächern können die Vorrichtungen zur Nutzbarmachung von Solarenergie auch aufgeständert errichtet werden, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.
- (3c) Dachgauben sowie Dachflächenfenster haben untereinander sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage den darunter liegenden Fenstern zuzuordnen.
- (3d) Vorrichtungen zur Nutzbarmachung von Solarenergie haben zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

(3e) An einsehbaren Gebäudeseiten (§ 2 Abs. 2c) sind Dacheinschnitte unzulässig.

An nicht einsehbaren Gebäudeseiten (§ 2 Abs. 2c) haben Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang einzuhalten.

§ 6 **Fassaden**

Fassadenöffnungen

(1a) Fassaden der Hauptgebäude sind als Lochfassaden auszubilden. Die jeweiligen Fassadenseiten müssen einen überwiegenden Wandanteil aufweisen.

(1b) Zwischen den einzelnen Wandöffnungen und zwischen den Wandöffnungen und den Fassadenaußenkanten sind Außenwandflächen vorzusehen. Wandöffnungen dürfen nicht über mehrere Geschosse hinweg ausgeführt werden.

Fassadenmaterial

(2a) Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu schlämmen oder als Fachwerkfassade auszuführen. Für den Sockelbereich sind Natursteine zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur ein Mauerwerkstyp zulässig.

Das Sichtmauerwerk ist mit gebrannten Einzelmauersteinen und als Mauerwerksverband auszuführen. Mauerwerksimitationen sind unzulässig.

Die Ausfachungen bei Fachwerk können als Sichtmauerwerk oder als geputzte sowie geschlämmte Flächen hergestellt werden. Dabei dürfen die Balken nicht überputzt oder überschlämmt werden.

Putz- und Holzfassaden sind bei Hauptgebäuden nur zulässig, wenn diese den ursprünglichen Errichtungszustand der Fassade zeigen.

(2b) Fassadenverkleidungen sind bei Hauptgebäuden nur in Holz und Schiefer und nur an Giebelwänden oberhalb der Traufe sowie an den Außenwandflächen von Gauben zulässig.

(2c) Bei Neubauten sind Verkleidungen aus Holz, Metall oder Putz bis zu 30 % der umlaufenden Fassadenfläche zulässig.

Fassadenfarbe

(3a) Sichtmauerwerk bzw. gemauerte Ausfachungen im Fachwerk sind in brauner, roter bis rotbunter oder gelber Farbe auszuführen. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

Geschlämmte Fassaden bzw. geschlämmte Ausfachungen im Fachwerk sind nur in folgenden NCS-Farbbereichen zulässig:

Schwarzwert (B)	Farbsättigung (C)	Farbton (H)
≤ 15	-	N
≤ 10	≤ 10	Y – R

Putzfassaden bzw. geputzte Ausfachungen im Fachwerk sind nur in folgenden NCS-Farbbereichen zulässig:

Schwarzwert (B)	Farbsättigung (C)	Farbton (H)
≤ 15	-	N
≤ 10	≤ 10	G90Y – R10B

- (3b) Für geschlämmte Fassaden und Putzfassaden ist je Gebäude nur ein Farbton zulässig.

Untergeordnete Bauteile, plastische Gliederungselemente und Sockel können in einem weiteren Farbton ausgeführt werden. Die hierfür zulässige Farbe darf nach dem NCS-Farbbereich weder die Farbsättigung (C) noch einen Schwarzanteil (B) von 50 überschreiten.

§ 7 Fenster und Türen

Anordnung

- (1) Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sind auf gleicher Höhe anzuordnen.

Formate

- (2a) Fenster und Türen sind rechteckig oder im gebogenen Format (Rundbogen, Segmentbogen, Korbbogen) auszuführen.
- (2b) Fenster und Türen sind im stehenden Format auszuführen. Bei Fenstern sind hierfür die Glasflächen der jeweiligen Fensterflügel maßgeblich. Bei Türen sind hierfür die jeweiligen Türflügel maßgeblich.
- (2c) Liegende Fensterformate (Schaufenster) sind im Erdgeschoss nur für gewerbliche Nutzungseinheiten zulässig. Zwischen der Außenkante des Schaufensters und der Fassadenaußenkante sind Außenwandflächen von min. 0,5 m Breite vorzusehen.

Liegende Fensterformate sind in den obersten Geschossen nur als gebogene Fenster und nur im Giebelbereich zulässig.

- (2d) Die Glasflächen der Fenster sind ab einer Breite von 1,0 m mit mindestens einer senkrechten bzw. ab einer Höhe von 1,5 m mit mindestens einer waagerechten Unterteilung zu gliedern. Die Unterteilung darf nicht aufgesetzt, aufgeklebt oder zwischen den Fensterscheiben angebracht werden. Liegende Fensterformate (Schaufenster) nach § 7 Abs. 2c sind hiervon ausgenommen.

Farbe und Gestaltung

(3a) Pro Gebäude ist nur eine Fensterfarbe zulässig.

(3b) Fensterfarben sind nur in folgenden NCS-Farbbereichen zulässig:

Schwarzwert (B)	Farbsättigung (C)	Farbton (H)
≤ 10	-	N
$\geq 70 - \leq 80$	-	N

(3c) Reflektierende oder spiegelnde Fensterflächen sind unzulässig.

§ 8 **Einfriedungen**

- (1) Am öffentlichen Verkehrsraum gelegene Grundstückseinfriedungen sind als verputzte oder unverputzte Ziegelmauer, Steinmauer (Friesenwall), lebende Hecke, Holzlattenzaun oder Metallzaun zu errichten.

Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig, auch wenn diese als (Sichtschutz-) Elemente in Verbindung mit einem Holzlattenzaun oder Metallzaun errichtet werden.

- (2) Blickundurchlässige am öffentlichen Verkehrsraum gelegene Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Blickdurchlässige am öffentlichen Verkehrsraum gelegene Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Als blickundurchlässig im Sinne dieser Satzung gelten verputzte oder unverputzte Ziegelmauern, Steinmauern (Friesenwälle) und lebende Hecken. Holzlattenzäune und Metallzäune gelten als blickundurchlässig, wenn mehr als 50% der Ansichtsfläche überdeckt ist.

§ 9 **Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile**

- (1) Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
- (2) Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o. ä. sind als Schotterrasen, Kiesbelag, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Klein-, Mittel- bzw. Großpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20% herzustellen. Verbundpflaster, Betonplatten, Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.
- (3) Schotter- oder Kiesgärten sind nur zulässig, sofern mindestens 75% der nicht befestigten Grundstücksfläche begrünt oder bepflanzt sind.

§ 10

Technische Anlagen

- (1) Alle gebäudetechnischen Anlagen, mit Ausnahme von Regenfallrohren, sind so zu errichten, dass sie zum Zeitpunkt der Errichtung vom öffentlichen Verkehrsraum (nach § 2 Abs. 2b) nicht einsehbar sind.
- (2) Bei Gebäuden, bei denen nach § 2 Abs. 2c alle Gebäudeseiten vom öffentlichen Verkehrsraum ganz oder teilweise einsehbar sind, sind gebäudetechnische Anlagen an der für die Gestaltung des Ortsbildes am wenigsten relevanten Gebäudeseite zu errichten.
- (3) Die Zulässigkeit von Dachvorrichtungen für die Nutzbarmachung von Solarenergie richtet sich ausschließlich nach § 5 Abs. 3b sowie Abs. 3d dieser Satzung.

III. Vorschriften zu Werbeanlagen

§ 11

Allgemeine Anforderungen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Unterkanten der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- (3) Plastische Gliederungselemente von Fassaden dürfen durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

§ 12

Größe der Werbeanlagen

- (1) Je Stätte der Leistung ist eine Gesamtfläche von Werbeanlagen bis maximal 3,0 m² Ansichtsfläche zulässig. Bei Werbeanlagen mit unregelmäßigen Formen gilt das die Werbeanlage umschließende Rechteck als Ansichtsfläche.
- (2) An (Schau-) Fenster angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 25% der jeweiligen (Schau-) Fensterfläche nicht überschreiten.
- (3) Die Gesamtansichtsflächen von Werbeanlagen je Gebäudeseite darf maximal 10% der jeweiligen Erdgeschossfassadenfläche betragen.

§ 13

Gestaltung der Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

- (2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Bild sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen mit grellen Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO-SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer erlassenen Gestaltungsvorschrift nach II. (§ 4 - 10) oder einer Vorschrift zu Werbeanlagen nach III. (§ 11 - 13) zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 15

Inkrafttreten

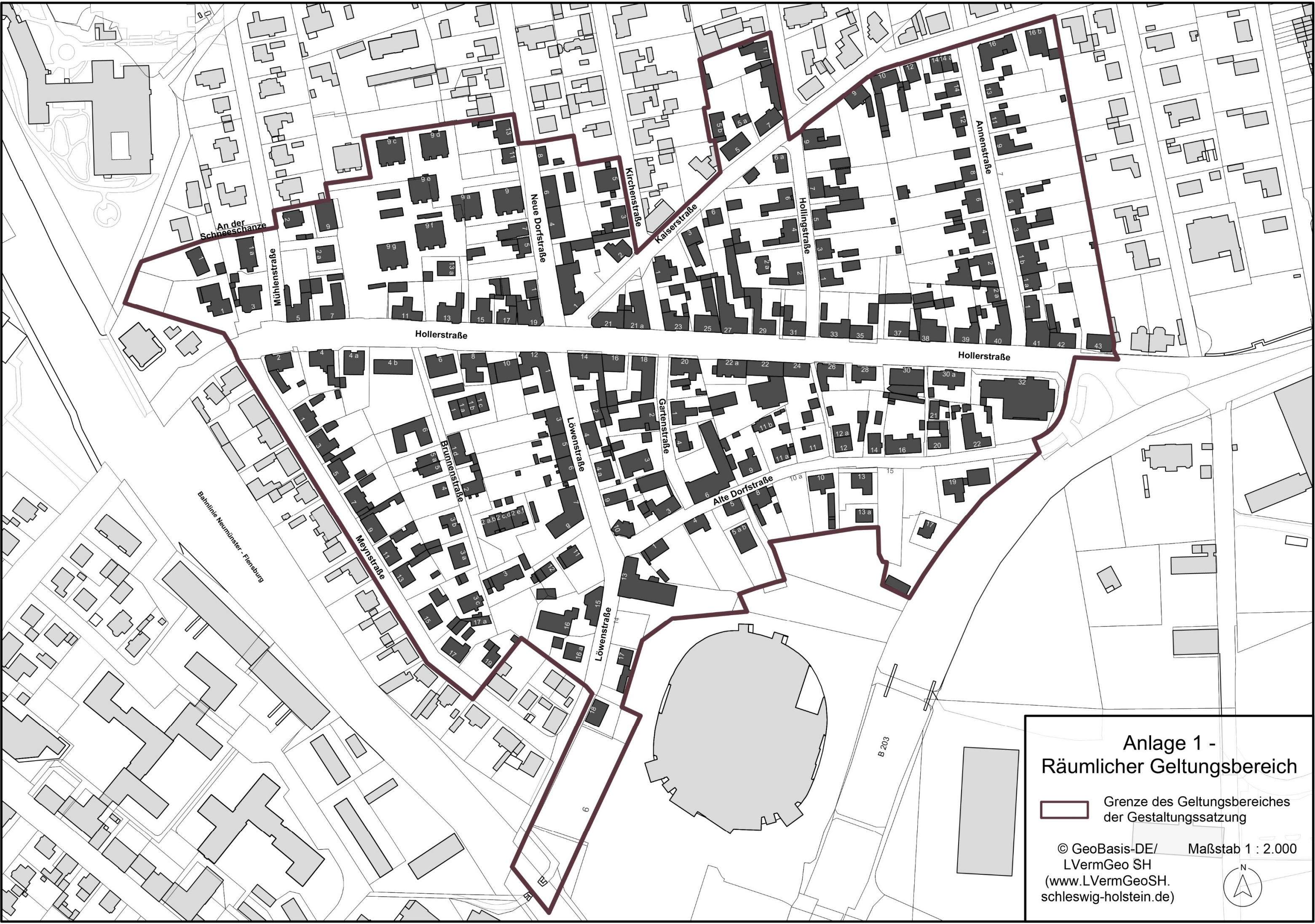
Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Büdelsdorf“ vom 16.08.2016 außer Kraft.

Büdelsdorf, den 22.03.2024

L.S.

Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister

gez. Hinrichs



Anlage 1 - Räumlicher Geltungsbereich

 Grenze des Geltungsbereiches
der Gestaltungssatzung

© GeoBasis-DE/
LVerGeo SH
(www.LVerGeoSH.schleswig-holstein.de)

Maßstab 1 : 2.000

