



**Impressum:**

**Stadt Büdelsdorf**

Der Bürgermeister

Fachbereich Bauen und Umwelt

Am Markt 1

24782 Büdelsdorf

[www.buedelsdorf.de](http://www.buedelsdorf.de)

**Stand: 04.04.2024**

# Vorwort

Liebe Büdelsdorfer\*innen,

seit nunmehr über zehn Jahren gilt für den historischen Ortskern unserer lebenswerten Stadt eine Gestaltungssatzung. Mit den darin formulierten Regelungen wird seitdem ein wertvoller Beitrag geleistet, um die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Bedeutung dieses Quartiers zu erhalten.

Gleichzeitig unterliegt die Baukultur einem stetigen Wandel. Neue Anforderungen an Baustoffe oder die höhere Nachfrage zur Deckung der Versorgung durch erneuerbare Energien am eigenen Haus führen dazu, dass die Inhalte der Gestaltungssatzung regelmäßig in Bezug auf Aktualität und Umsetzbarkeit überprüft werden.

Nach Aufstellung der Ursprungsfassung im Jahr 2012 und der ersten Überarbeitung im Jahr 2016 liegt nun mit der neuen Fassung der Gestaltungssatzung die dritte und aktualisierte Ausgabe vor. Ziel der neuen Fassung ist neben einer Anpassung an aktuelle Bedarfe insbesondere auch die Vereinfachung der Inhalte zur besseren Anwendbarkeit für jede\*n Eigentümer\*in.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Büdelsdorf dazu entschlossen, neben den eigentlichen Satzungsinhalten auch die vorliegende Broschüre

zu veröffentlichen. Auf den folgenden Seiten erhalten Sie neben einer Aufbereitung der Satzungsinhalte auch eine entsprechende Begründung zu den geregelten Inhalten sowie zahlreiche bebilderte Beispiele. Flankiert wird diese Aufbereitung um ergänzende Informationen zum Antragsverfahren und allgemeine Hinweise zum Sanierungsgebiet „Hollerstraße-West“.

Wir hoffen, Ihnen mit der Broschüre eine Handreichung und Hilfestellung geben zu können, die es Ihnen ermöglicht, die Satzungsvorgaben nachzuvollziehen und bei der Umsetzung Ihrer Vorhaben berücksichtigen zu können.

Die Mitarbeiter\*innen des Fachbereichs Bauen und Umwelt der Stadt Büdelsdorf stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.



## Ihr Ansprechpartner:

Stadt Büdelsdorf  
Fachbereich Bauen und Umwelt  
Am Markt 1  
24782 Büdelsdorf  
rathaus@buedelsdorf.de  
www.buedelsdorf.de

# Inhaltsverzeichnis



## Einleitung

|   |    |
|---|----|
| Historie der Stadt Büdelsdorf .....           | 06 |
| Sanierungsgebiet und Gestaltungssatzung ..... | 10 |
| Das Genehmigungsverfahren .....               | 12 |

## Präambel

|   |    |
|---|----|
| Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern der Stadt Büdelsdorf ..... | 13 |
|---|----|

## Teil I - Geltungsbereich

|  |    |
|--|----|
| § 1 - Örtlicher Geltungsbereich .....  | 14 |
| § 2 - Sachlicher Geltungsbereich ..... | 16 |
| § 3 - Abweichungen .....               | 22 |

## Teil II - Gestaltungsvorschriften

|  |    |
|--|----|
| § 4 - Gliederung der Gebäude .....                       | 24 |
| § 5 - Dächer .....                                       | 25 |
| § 6 - Fassaden .....                                     | 33 |
| § 7 - Fenster und Türen .....                            | 42 |
| § 8 - Einfriedungen .....                                | 47 |
| § 9 - Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile ..... | 49 |
| § 10 - Technische Anlagen.....                           | 52 |

# Inhaltsverzeichnis



## Teil III - Vorschriften zu Werbeanlagen

|  |    |
|--|----|
| § 11 - Allgemeine Anforderungen .....    | 53 |
| § 12 - Größe der Werbeanlagen .....      | 55 |
| § 13 - Gestaltung der Werbeanlagen ..... | 57 |

## Teil IV - Schlussbestimmungen

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| § 14 - Ordnungswidrigkeiten ..... | 59 |
| § 15 - Inkrafttreten .....        | 60 |

## Abkürzungsverzeichnis

|                 |   |
|-----------------|---|
| BauGB .....     | Baugesetzbuch   |
| LBO-SH .....    | Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein          |
| GO-SH .....     | Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein           |
| BekanntVO ..... | Bekanntmachungsverordnung für das Land Schleswig-Holstein |

## Foto- und Abbildungsnachweis

|   |  |
|---|--|
| Seite 6-9 (historische Karte) .....       | Edward Hoop, Rendsburg und Büdelsdorf im Wandel der Zeiten - Büdelsdorfer Hefte Nr. 3<br>Hrsg: Förderverein Freundeskreis Eisenkunstgussmuseum Büdelsdorf e.V., 2007 |
| Seite 6 (Foto Löwenstraße) .....          | Büdelsdorf im Wandel der Zeit, Hrsg.: Sparkasse Büdelsdorf, 1999   |
| Seite 7 (Foto Altes Rathaus) .....        | Büdelsdorf im Wandel der Zeit, Hrsg.: Sparkasse Büdelsdorf, 1999   |
| Seite 8 (topografische Karten) .....      | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein   |
| Seite 9 (Luftbild neues Rathaus) .....    | Uwe Bock, 1985   |
| Seite 31 (Bilder Dachpfannen) .....       | CREATON GmbH, abrufbar unter: <a href="http://www.creaton.de/produkte">www.creaton.de/produkte</a>   |
| Seite 50 (Bild Pflaster Fungen > 20%) ... | Flora Trend GmbH & Co. KG, abrufbar unter: <a href="http://www.flora-trend.com/produkte">www.flora-trend.com/produkte</a>  |
| <i>Alle Übrigen</i> .....                 | <i>Stadt Büdelsdorf - Fachbereich Bauen und Umwelt</i>   |

# Historie der Stadt Büdelsdorf

## Frühgeschichte

Die ältesten Siedlungsspuren in Büdelsdorf stammen von 3.000 v. Chr. und befinden sich überwiegend im südöstlichen Bereich des heutigen Stadtgebietes. Von dieser Trichterbecherkultur zeugen zahlreiche archäologische Funde wie Rückstände von Befestigungsanlagen (Palisaden), Grabstätten (Megalith- u. Großsteingräbern) und Flintwerkzeuge.

## Anfänge gefestigter Siedlungsstrukturen

Die ersten gefestigten Siedlungsstrukturen, wie wir sie heute kennen, sind hingegen stark mit der Entstehungsgeschichte der Nachbarstadt Rendsburg verbunden.

Als Ausgangspunkt dieser Entwicklung lässt sich der Bau der Reinholdsburg auf dem Nordteil der Eiderinsel im 12. Jahrhundert verstehen. Sie entstand an einem strategisch günstigen Kreuzungspunkt des Flusses mit dem Wegesystem durch die jütische Halbinsel. Einer ihrer ersten Burgherren, der Ritter Reinold, war Namensgeber der Burg und somit auch der Stadt Rendsburg.

Das Wachstum des Burgvorlandes begann allerdings erst gegen Ende des 12. Jahrhunderts

bzw. Anfang des 13. Jahrhunderts, mit dem Wiederaufbau der Reinholdsburg durch Adolf III Graf von Holstein (ab 1196) sowie durch den dänischen König Waldemar II (ab 1226). Das heutige Rendsburg wuchs in den darauffolgenden Jahren stetig und erlangte wahrscheinlich um 1235 Stadtrecht.

Zu dieser Zeit wurden nicht nur auf der Eiderinsel selbst, sondern auch im Burgvorland nördlich und östlich der Eiderinsel erste Hütten und Häuser errichtet. Dies führte dazu, dass die Flächen zwischen Eider, Moor und heutiger Heimstraße bereits um 1260 der Reinholdsburg zugeschlagen wurden. Während die Reinholdsburg zu dieser Zeit bereits befestigt war, ist anzunehmen, dass

## Löwenstraße Richtung Hollerstraße



die umliegenden Häuser unbefestigt und durch einen künstlich angelegten Graben im Süden bzw. dem natürlichen Verlauf der Eider im Norden und Osten von der Burg getrennt waren.

## 16. Jahrhundert bis 18. Jahrhundert

Bereits die erste Festungserweiterung der Reinholdsburg hatte zwischen 1536 und 1539 den Abbruch etlicher Häuser im Bereich des heutigen Kronwerks auf Rendsburger Stadtgebiet zur Folge. In dieser Zeit entwickelten sich die Häuser des Burgvorlandes entlang der Chausseestraße, heute bekannt als westlicher Teil der Hollerstraße, sowie entlang der davon abgehenden Nebenstraßen.

Der Ausbau der Reinholdsburg zur Großfestung zwischen 1690 und 1695 bedeutete dann auch für 22 Häuser auf heutigem Büdelsdorfer Stadtgebiet den Abriss. Die Hälfte des damaligen Dorfes, im Bereich zwischen Brunnenstraße und Löwenstraße, hätte im Blickfeld der Kronwerkbefestigung gelegen.

Trotz der zu dieser Zeit aus militärischer Sicht ungünstigen Lage der Siedlungshäuser



# Historie der Stadt Büdelsdorf

entwickelte sich die Bebauung entlang der Alten Dorfstraße, Löwenstraße und Meynstraße bereits um 1700 so weit, dass die heute noch sichtbaren Straßenstrukturen von Büdelsdorf bereits erkennbar waren.

## Umbruch durch die Carlshütte

Das bis dahin durch Dienste für die Burg und teilweise durch Landwirtschaft geprägte Büdelsdorf erlebte mit der Gründung der Carlshütte durch den Rendsburger Holzhändler Marcus Hartwig Holler 1827 einen grundlegenden Wandel. Die Standortwahl fiel auf Büdelsdorf, da aufgrund des 1784 in Betrieb gegangenen Eiderkanals eine direkte wasserseitige Verbindung vorhanden war und Vorkommen von Raseneisenstein zur Roheisengewinnung in der unmittelbaren Umgebung nachgewiesen wurde. Die Roheisenverhüttung selbst wurde allerdings nur zwischen 1841 und 1850 betrieben, da sich die Verhüttung des Raseneisensteins als nicht rentabel erwies. Die Hauptproduktion lag in der Gießerei von Öfen, Dampfmaschinen, landwirtschaftlichen Geräten und auch Eisenkunstguss. Neue Produktionstechniken und Vertriebswege beförderten die Entwicklung der Carlshütte zum größten Eisenwerk Norddeutschlands. Die Bevölkerung Büdelsdorfs verzehnfachte sich in den ersten 70 Jahren nach Gründung der Hütte

von rund 250 Einwohner\*innen (1827) auf über 3.000 Einwohner\*innen (um 1900).

## Hollerstraße-West als Stadtzentrum

Mit dem sprunghaften Anstieg der Bevölkerung ging auch die Ausdehnung des besiedelten Stadtgebietes einher. Im Namen der Carlshütte entstanden mit den Wohnsiedlungen Marienstift, Am Park I und Am Park II Unterkünfte für die Beschäftigten der Hütte.

Aber auch das historische Ortszentrum um den westlichen Teil der Hollerstraße (bis 1934: Chausseestraße) erlebte zu Beginn des 20. Jahrhunderts einen tiefgreifenden Wandel. Bis

### Altes Rathaus - Hollerstraße 3



heute für den Straßenzug prägende Bauten wie das Alte Rathaus in der Hollerstraße 3 (Baujahr 1907), das charakteristische Eckgebäude der Hollerstraße 19 (Baujahr 1914) oder das nach Plänen von Peter Jochimsen als Wohnhaus mit Arztpraxis errichtete Backsteingebäude in der Hollerstraße 4a (Baujahr 1928) wurden in dieser Zeit errichtet.

Auch die prägende Nutzung änderte sich fortlaufend. Landwirtschaftliche Hofstellen wurden ab 1800 vermehrt in Neu-Büdelsdorf, entlang der heutigen Neuen Dorfstraße, angesiedelt, ehe sie mit zunehmender Industrialisierung und Verstädterung sukzessive komplett aus dem Büdelsdorfer Stadtbild verschwanden. Das Quartier um die Hollerstraße-West war zwischen 1900 und 1938 sowohl durch Wohnnutzung als auch durch kleinere Handwerksbetriebe und Ladengeschäfte geprägt.

## Entwicklungen nach 1945

Bereits während des 2. Weltkrieges, besonders aber in den folgenden Nachkriegsjahren entstanden im historischen Stadtzentrum

# Historie der Stadt Büdelsdorf

provisorische Wohnunterkünfte für Geflüchtete und Vertriebene. Teilweise verstetigten sich diese Provisorien, sodass Anbauten, Hinterlandbebauungen und zu Wohnzwecken umgenutzte ehemalige Nebenanlagen in Teilbereichen des Stadtzentrums noch heute charakteristisch sind. Der sprunghafte Anstieg der Bevölkerung in den Kriegsjahren von 5.787 (1940) auf 9.194 (1946) ist untypisch, verdeutlicht aber die überörtliche Bedeutung der Gemeinde als Unterbringungsort für Wohnungssuchende in dieser Zeit.

Wohnungsbau im größeren Stil prägten die nun neu entstehenden Büdelsdorfer Wohnquartiere. In Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und der Heimstättengenossenschaft für den Kreis Rendsburg wurden Mietwohnungen im Bereich Heinrich-Jacobs-Platz (1949), Akazienstraße (1953), Eschenweg (1956) sowie in der Berliner Straße (1960) realisiert. Eigenheime entstanden anfangs als Kleinsiedlungshäuser im Pappelweg und Eschenweg und im Weiteren entlang der Straßen Pommernweg und Am Ring (bis 1962) sowie im nördlichen Stadtgebiet um die Emanuel-Geibel-Straße und Matthias-Claudius-Straße (ab 1965).



## Historische Topografische Karten der Stadt Büdelsdorf



Ausgabe 1 (1877 - 1899)



Ausgabe 2 (1879 - 1940)



Ausgabe 3 (1902 - 1962)



Ausgabe 4 (1953 - 1959)

# Historie der Stadt Büdelsdorf

## Vom Dorf zur Stadt

Mit der Erschließung neuer Wohngebiete und dem damit einhergehendem Bevölkerungswachstum ging auch die Vergrößerung der Gemeindeverwaltung einher. Zudem wuchs innerhalb der Bevölkerung der Bedarf nach öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen. Das historische Ortszentrum um die Hollerstraße-West konnte diese Anforderungen aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Struktur kaum erfüllen, sodass bereits um 1920 erste Überlegungen zur Verlagerung gemeindlicher Einrichtungen bestanden. Während in dieser Zeit der Bereich zwischen Glück-Auf-Allee und Ahlmannallee (heute: Eisenkunstgussmuseum) zur Diskussion stand, wurden in den 1930er-Jahren Pläne zur Realisierung eines Zentrums mit Rathaus, Gemeinschaftshaus, Schule, Kindergarten und Bücherei östlich des Marienstift entwickelt. Beide Vorplanungen sowie verschiedene Überlegungen in der unmittelbaren Nachkriegszeit wurden allerdings verworfen.

Erst ab 1972 wurden die Planungen für ein neues Ortszentrum wieder aufgegriffen. Es wurden Flächen im Bereich „Obstgarten“ erworben und die Umsiedlung der Bewohner\*innen der veralteten Werkwohnungen im Bereich Brunnenkoppel und Park I und II in die neu geschaffenen Wohnquartiere

Am Friedrichsbrunnen, Friedhofsallee und Weichselstraße erfolgte. Die Aufstellung eines städtebaulichen Leitbildes 1979 und die darauf aufbauenden Bebauungspläne lieferten in den Folgejahren die Grundlage für den Neubau des Rathauses mit Bürgerzentrum, Markplatz sowie die umgebenden Wohn- und Geschäftsgebäude im Bereich „Am Markt“. 1982 erfolgte die Abstimmung der architektonischen Entwürfe zum Rathausneubau. Die Grundsteinlegung erfolgte im Juli 1983, das Richtfest konnte im Dezember 1983 und die Einweihung im August 1984 gefeiert werden.

Die Vergrößerung des Gemeindegebietes um ca. 20 % im Jahre 1988 und die anschließende zusätzliche Ausweisung von rund 45 ha

### Neues Rathaus - Am Mark 1



Industrie- und Gewerbeflächen (Bereich um die Fehmarnstraße) sowie rund 12 ha Wohnbauflächen (Bereich um die Konrad-Adenauer-Allee) führten in der Folge zu einem weiteren Verstärkungsprozess der Gemeinde. Das vorhandene „städtische Gepräge“ hat die Landesregierung veranlasst, Büdelsdorf mit Wirkung vom 01.01.2000 die Stadtrechte zu verleihen.

Seit 2002 erfolgt mit den Umlandgemeinden eine Kooperation im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung. Die daraus resultierende Gründung der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg AöR im Jahr 2012 zeugt von der engen Verflechtung der Stadt Büdelsdorf mit der Region und dem Umland. Seit der Jahrtausendwende gewinnt zudem die Transformation des baulichen Bestandes zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen die mit der Stadt Rendsburg gemeinsam durchgeführten Sanierungen im Bereich Obereider sowie Hollerstraße-West, wohnbauliche Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsprojekte sowie Investitionen in die Bildungslandschaft durch den Neubau der Heinrich-Heine-Schule sowie des Astrid-Lindgren-Grundschulzentrums.

# Sanierungsgebiet und Gestaltungssatzung

## Städtebauförderung

Die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 die Satzung über die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Hollerstraße-West“ beschlossen. Das Gebiet ist zusammen mit dem Sanierungsgebiet „Eckernförder-Straße / Meynstraße“ der Stadt Rendsburg Teil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-West. Die Förderung wird zu je einem Drittel durch Bundes-, Landes-, und kommunale Mittel gedeckt.

Weitere Informationen zu den Städtebauförderprogrammen erhalten Sie auf der Homepage des zuständigen Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter: [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)

## Sanierungsgebiet „Hollerstraße-West“

Vor Beschluss des Sanierungsgebietes wurden im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung die städtebaulichen und sozialen Verhältnisse im Quartier analysiert. Die Untersuchung stellte unter anderem funktionale und gestalterische Mängel sowie den vermehrten Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen entlang der Hollerstraße-

West heraus. Der erkennbare Aufwertungsbedarf veranlasste die Stadt Büdelsdorf zum Beschluss des Sanierungsgebietes.

Ziel ist es hierbei, einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken und dem Bereich, in dem die Entwicklung Büdelsdorfs begonnen hat, wieder mehr Attraktivität für Anwohner\*innen und Geschäftsleute zu verleihen.

## Besonderes Städtebaurecht

Mit Beschluss des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelten die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Unter anderem sind nach § 144 BauGB Vorhaben und Rechtsvorgänge genehmigungspflichtig, die außerhalb von Sanierungsgebieten genehmigungsfrei sind.



## Private Modernisierungsmaßnahmen

Die Modernisierung privater Gebäude ist für viele Objekte im Sanierungsgebiet grundsätzlich förderfähig. Aufschluss, ob ein Objekt die Fördervoraussetzungen erfüllt, liefert im Wesentlichen der Maßnahmenplan, welcher im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung erstellt wurde. Für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile die dort als Modernisierung bzw. Instandhaltung von Gebäuden gekennzeichnet sind, ist eine Förderung prinzipiell möglich. Der vorbereitenden Untersuchung, inklusive Maßnahmenplan ist auf der Homepage der Stadt einsehbar unter:

[www.buedelsdorf.de/Planung-Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Sanierungsgebiet](http://www.buedelsdorf.de/Planung-Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Sanierungsgebiet)

## Übersicht genehmigungspflichtiger Vorhaben im Sanierungsgebiet (Auszug):

- **Errichtung** sämtlicher (Bau-)Vorhaben i.S. § 29 BauGB
- **Beseitigung** baulicher Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigende **Veränderung** von Grundstücken und baulichen Anlagen
- **Miet- und Pachtverhältnisse** ab 1 Jahr Laufzeit
- **Veräußerung von Grundstücken**, Bestellung und Veräußerung von **Erbbaurechten** sowie deren schuldrechtliche Verträge
- Dingliche Belastungen wie **Hypotheken und Grundschulden** sowie deren schuldrechtliche Verträge
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer **Baulast**
- **Grundstücksteilungen**

# Sanierungsgebiet und Gestaltungssatzung



## Ablauf einer privaten Modernisierungsmaßnahme

Anfrage Eigentümer\*in an die Stadt

Prüfung grundsätzlicher Förderfähigkeit

Gemeinsames Gespräch zu Art, Umfang und zeitlicher  
Umsetzung der geplanten Sanierung

Entscheidung zur Umsetzung der Maßnahme

Beauftragung und Erarbeitung der  
Modernisierungsuntersuchung, inklusive Kostenschätzung

Prüfung der Modernisierungsuntersuchung

Antragsstellung bei der Investitionsbank

Bewilligung durch die Investitionsbank

Abschluss der Modernisierungsvereinbarung

Umsetzung der Maßnahme

Fertigstellung und Nachweis der Erfüllung der  
Fördervoraussetzungen

Abrechnung der Fördermittel zwischen  
Stadt und Eigentümer\*in

Abschluss der Maßnahme

Aufgaben der  
Eigentümer\*in

Aufgaben der  
Stadt

## Abschluss des Sanierungsgebietes

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbetrages der Eigentümer\*innen nach § 154 BauGB. Hierbei wird die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des jeweiligen Grundstückes ermittelt. Die Ermittlung erfolgt durch unabhängige Dritte, beispielsweise den zuständigen Gutachterausschuss oder entsprechend betraute Gutachterbüros. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können insbesondere durch die Investitionen der Stadt in den Ausbau der Straßen und der öffentlichen Flächen entstehen.

## Verhältnis Sanierungsgebiet und Gestaltungssatzung

Die vorliegende Gestaltungssatzung wurde als örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH) erlassen. Demnach können Gemeinden entsprechende Vorschriften unter anderem über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen. Grundsätzlich gelten das Sanierungsgebiet und die Gestaltungssatzung unabhängig voneinander, auch wenn sie den identischen

Geltungsbereich umfassen. Dies bedeutet auch, dass die Gestaltungssatzung nach Abschluss und förmlicher Beendigung des Sanierungsgebietes weiter gilt, solange diese nicht durch die Stadtvertretung aufgehoben oder geändert wird.

Die Gestaltungssatzung findet sowohl bei der Prüfung der Voraussetzungen zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches als auch bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung von genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtigen Vorhaben nach den Bestimmungen der LBO-SH Anwendung. Solange das Sanierungsgebiet besteht, erfolgt die Prüfung auf Vereinbarkeit mit der Gestaltungssatzung im Rahmen des Antrags auf sanierungsrechtliche Genehmigung. Nach Beendigung des Sanierungsgebietes werden genehmigungsfreie Vorhaben nicht mehr geprüft, wenngleich sie mit den Bestimmungen der Satzung vereinbar sein müssen.



# Präambel

## Gestaltungssatzung 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 21.03.2024 folgende Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern der Stadt Büdelsdorf erlassen:

### Zur Präambel

Die Präambel dient der Einleitung des Satzungstextes und stellt die Rechtsgrundlage heraus, auf Basis derer die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf die Gestaltungssatzung beschlossen hat.

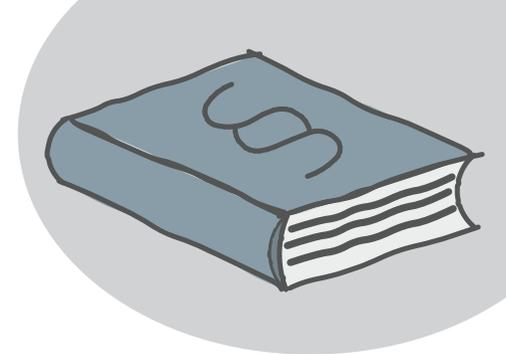
Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO-SH) können die Gemeinden ihre Angelegenheiten durch Satzungen regeln, soweit die Gesetze nichts anderes bestimmen. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Legitimation zum Erlass der Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 der LBO-SH. Demnach können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über besondere

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen.

Nach § 4 Abs. 2 GO-SH sind Satzungen durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister auszufertigen. Die Ausfertigung der vorliegenden Satzung erfolgte am 22.03.2024.

Satzungen sind nach den Vorschriften der Landesverordnung über die örtliche Bekanntmachung und Verkündung des Landes Schleswig-Holstein sowie den ergänzenden Regelungen der Hauptsatzung der Stadt Büdelsdorf öffentlich bekannt zu machen. Die ortsübliche Bekanntmachung der vorliegenden Gestaltungssatzung erfolgte in der „Büdelsdorfer Rundschau mit dem Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Büdelsdorf“ am 04.04.2024.

Die Nennung des Datums der Beschlussfassung dient der Nachvollziehbarkeit und stellt klar, dass die vorliegende Fassung der Gestaltungssatzung als neues Satzungsrecht die bestehende Gestaltungssatzung ersetzt. Zudem wird dadurch verdeutlicht, dass sowohl die Ausfertigung als auch die Bekanntmachung zeitlich nachgelagert erfolgt sind.



Sowohl der Satzungstext als auch die Anlagen sind, ebenso wie die vorliegende Broschüre, dauerhaft während der Öffnungszeiten des Rathauses einsehbar. Die Unterlagen sind weiterhin auf der Homepage der Stadt Büdelsdorf eingestellt.

Die Eigentümer\*innen und Anlieger\*innen im Geltungsbereich der Satzung sind zusätzlich hierzu per Rundschreiben über das neue Satzungsrecht und die vorliegende Broschüre informiert worden.

**Ziel der Satzung ist der Schutz und die zukunftsfähige gestalterische Weiterentwicklung des historischen Ortskerns von Büdelsdorf. Durch die neue Fassung der Gestaltungssatzung sollen die historischen Gestaltungsmerkmale erhalten und für die Zukunft bewahrt bleiben. Andererseits soll die Satzung einen verlässlichen Rahmen für die bauliche Weiterentwicklung des historischen Ortskerns bilden.**

# Örtlicher 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.

### Zu § 1

Die Gestaltungssatzung gilt nur für einen räumlich festgelegten Bereich des Büdelsdorfer Stadtgebietes. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist deckungsgleich mit dem bisher gültigen Geltungsbereich und ebenfalls deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet „Hollerstraße-West“.

Der Geltungsbereich entstammt dem Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes aus der vorbereitenden Untersuchung „Hollerstraße West“ für das Büdelsdorfer Stadtgebiet. Als Hauptachse des Geltungsbereiches fungiert die Hollerstraße-West, deren Erdgeschossbereiche durch eine gemischte Nutzung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzung gekennzeichnet sind. In den Seitenstraßen dominiert die Wohnfunktion.

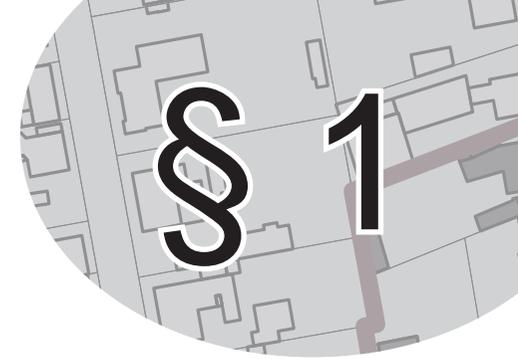
Charakteristisch für das Gebiet ist ein hoher Anteil von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern

mit geringer Geschossigkeit. Entlang der Hollerstraße dominiert eine weitestgehend geschlossene Bebauung mit einer höheren Geschossigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst somit die wesentlichen Teile des historischen Ortskerns von Büdelsdorf, insbesondere die noch bestehenden um 1900 errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich

derartige Gebäude nur noch in Einzellage.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem auf der folgenden Seite aufgeführten Lageplan zu entnehmen. Er ist als **Anlage 1** Bestandteil der Gestaltungssatzung.

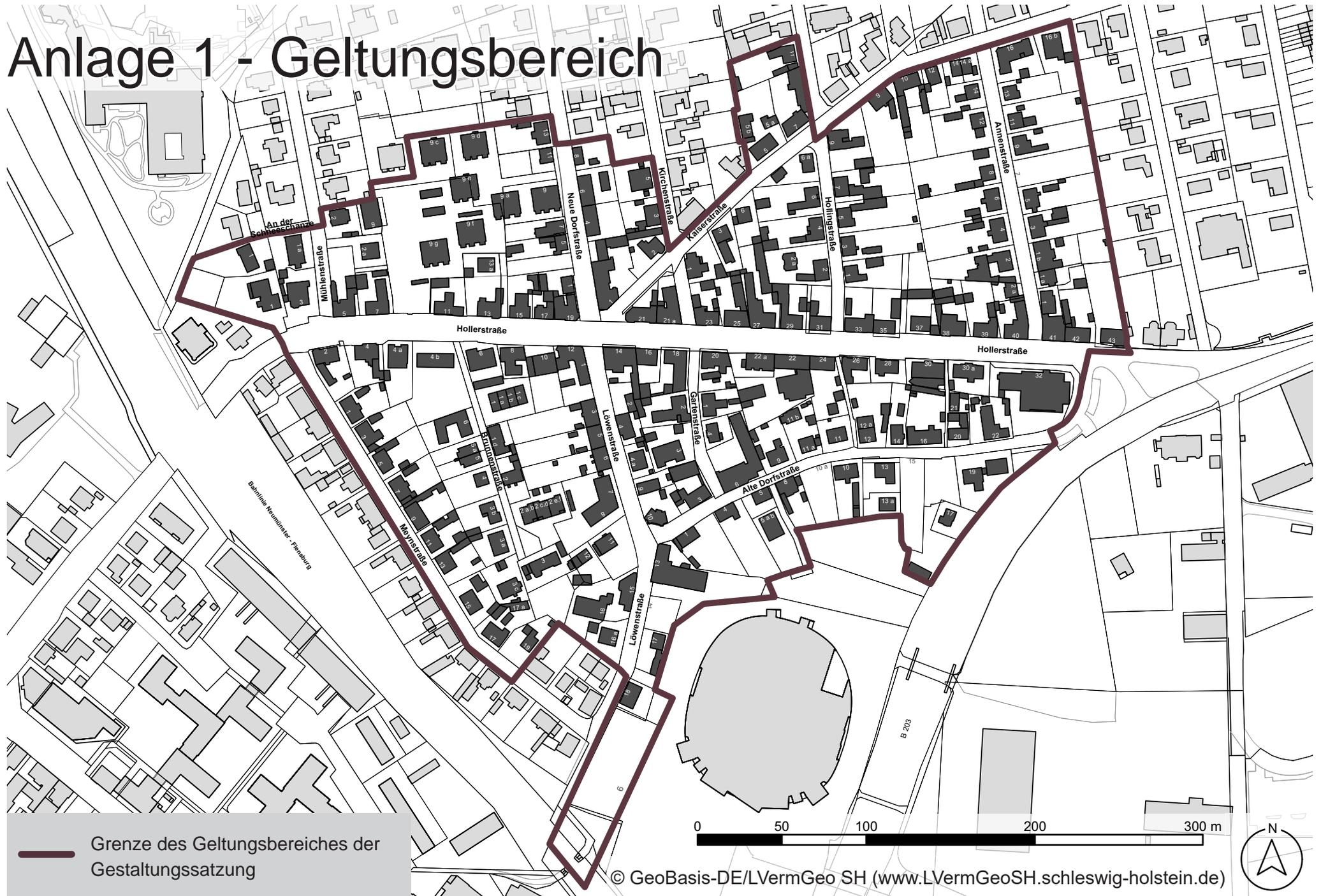


### Liste der im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegenden Grundstücke (Stand 01/2024):

- Alte Dorfstraße\* (komplett): Nr. 1 bis Nr. 19 (ungerade) und Nr. 4 bis Nr. 22 (gerade)
- An der Schneeschanze (tlw.): Nr. 1
- Annenstraße\* (tlw.): Nr. 1 bis Nr. 13 (ungerade) und Nr. 2 bis Nr. 14 (gerade)
- Brunnenstraße (komplett): Nr. 1 bis Nr. 5 (ungerade) und Nr. 2 bis Nr. 6 (gerade)
- Gartenstraße (komplett): Nr. 1 bis Nr. 3 (gerade) und Nr. 2 bis Nr. 4 (ungerade)
- Hollerstraße\* (tlw.): Nr. 1 bis Nr. 43 (ungerade) und Nr. 2 bis Nr. 42 (gerade)
- Hollingstraße (tlw.): Nr. 1 bis Nr. 11 (ungerade) und Nr. 2 bis Nr. 6 (gerade)
- Kaiserstraße (tlw.): Nr. 1 bis Nr. 9 (ungerade) und Nr. 2, Nr. 6, Nr. 6a, Nr. 10 bis Nr. 16, Nr. 16b (gerade)
- Kirchenstraße (tlw.): Nr. 1 bis Nr. 5 (ungerade)
- Löwenstraße (komplett): Nr. 1 bis Nr. 17 (ungerade) und Nr. 2 bis Nr. 18 (gerade)
- Meynstraße (tlw.): Nr. 1 bis Nr. 19 (ungerade)
- Mühlenstraße (tlw.): Nr. 1a (ungerade) sowie Nr. 2 und Nr. 2a (gerade)
- Neue Dorfstraße\* (tlw.): Nr. 1 bis Nr. 13 (ungerade) und Nr. 4 bis Nr. 8 (gerade)

*\* Hinweis: Die Adressen Alte Dorfstraße 2, 7 und 18, Annenstraße 10, Hollerstraße 34 und 36 sowie Neue Dorfstraße 2 sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der vorliegenden Broschüre nicht vergeben. Sie würden im Falle einer Bebauung und entsprechenden Hausnummernvergabe voraussichtlich in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung fallen.*

# Anlage 1 - Geltungsbereich



# Sachlicher Geltungsbereich

## § 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 verfahrensfreie 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.

### Zu § 2 Abs. 1

Gemäß § 2 Abs. 1 gilt die Gestaltungssatzung für alle baulichen Anlagen im Sinne der LBO-SH. Als bauliche Anlagen gelten mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Weiterhin gilt die Gestaltungssatzung für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne der LBO-SH. Werbeanlagen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder

Berufe dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen der LBO-SH. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßenbild, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Satz 3 stellt klar, dass die Gestaltungssatzung auch für verfahrensfreie Anlagen gilt. Bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes ist auch bei nicht genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtigen Vorhaben ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt Büdelsdorf zu stellen, im Rahmen dessen die Vereinbarkeit mit der Gestaltungssatzung geprüft wird. Nach Abschluss des Sanierungsgebietes ist keine eigenständige Genehmigung erforderlich, wengleich die Inhalte der Gestaltungssatzung weiterhin gültig und einzuhalten sind (siehe Seiten 11 und 12).



### Zu § 2 Abs. 2a

Gemäß Absatz 2a gelten ausgewählte Satzungsinhalte nur für Hauptgebäude. Bauliche Anlagen zählen dann als Hauptgebäude im Sinne dieser Satzung, wenn sie durch die Hauptnutzung des Grundstückes belegt sind.

#### Zuordnung zu Haupt- und Nebengebäuden (Typische Fälle - nicht abschließend)

##### Wohngebäude (Hauptnutzung Wohnen)

**Zum Hauptgebäude:** Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Küchen, Bäder, Flure, Hauswirtschaftsräume, Schuppen und Abstellräume (integriert), Wintergärten  
**Nicht zum Hauptgebäude:** Garagen, Gartenhäuser, Schuppen und Abstellräume (freistehend oder separat zugänglich)

##### Geschäftsgebäude (Hauptnutzung Läden u. Büros)

**Zum Hauptgebäude:** Verkaufsräume, Büroräume, Empfangsräume, Praxis- u. Behandlungsräume, Aufenthaltsräume, Lagerräume (integriert), sanitäre Anlagen  
**Nicht zum Hauptgebäude:** Garagen, untergeordnete Lagerräume (freistehend oder separat zugänglich)

##### Gewerbebetrieb (Hauptnutzung Gewerbe und Handwerk)

**Zum Hauptgebäude:** Produktions- und Werkstätten, Serviceräume, Büroräume, Aufenthaltsräume, Lagerräume (integriert), sanitäre Anlagen  
**Nicht zum Hauptgebäude:** Garagen, untergeordnete Lagerräume (freistehend oder separat zugänglich)

# Sachlicher Geltungsbereich



(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.

## Zu § 2 Abs. 2b

In Absatz 2b wird klargestellt, dass die Gestaltungssatzung keine Anwendung für Nebengebäude, Nebenanlagen und Anbauten findet, wenn sich diese vollständig hinter einem am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Hauptgebäude in zweiter Reihe befinden und von diesem nicht einsehbar sind. In Satz 2 wird der öffentliche Verkehrsraum im Sinne dieser Satzung abschließend definiert.

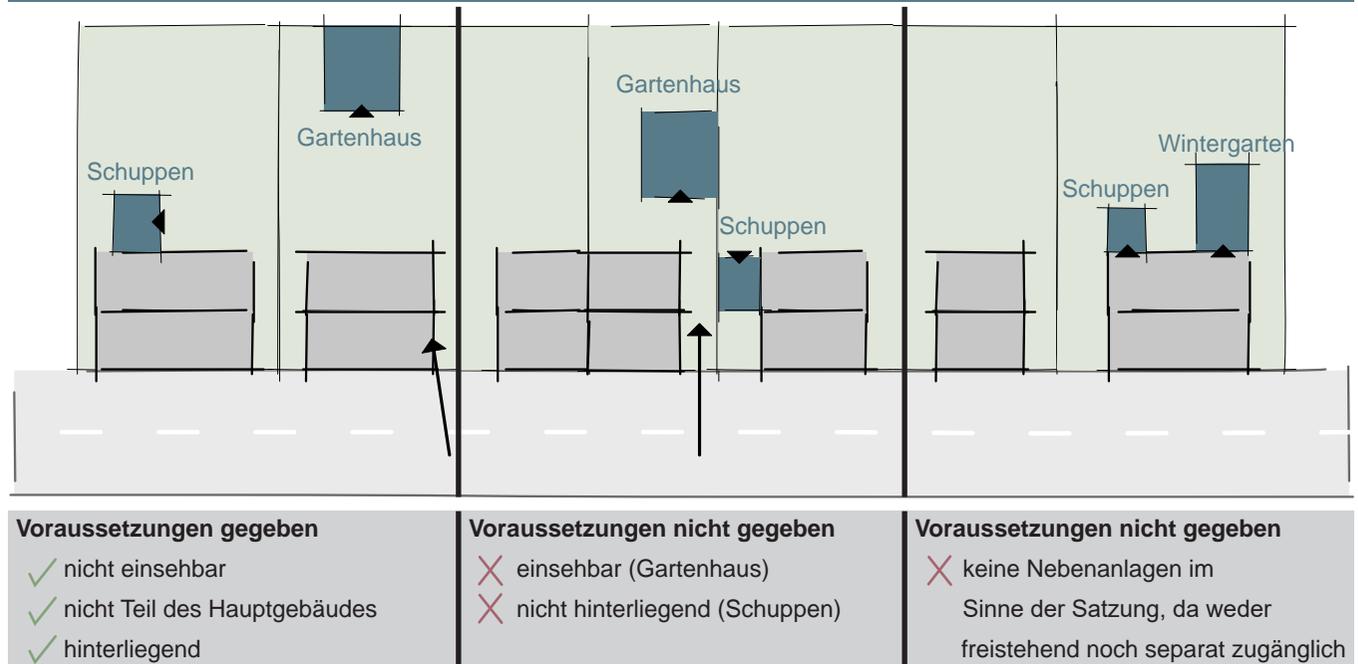
Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung bekannten Nebengebäude, Nebenanlagen und Anbauten, die in den Anwendungsbereich nach Absatz 2 fallen und für die somit die Regelungen der Gestaltungssatzung nicht gelten, sind im Lageplan Fassadenseiten (Seite 19) gekennzeichnet. Bei der Neuerrichtung

von baulichen Anlagen ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen nach Absatz 2 erfüllt sind. Nachfolgende Abbildung soll die Anwendungsvoraussetzungen verdeutlichen.

Mit der Regelung soll Grundstückseigentümer\*innen ein Gestaltungsspielraum bei baulichen Anlagen eingeräumt werden, die aufgrund ihrer Lage und Größe nur eine untergeordnete Rolle für das städtebauliche Erscheinungsbild einnehmen.

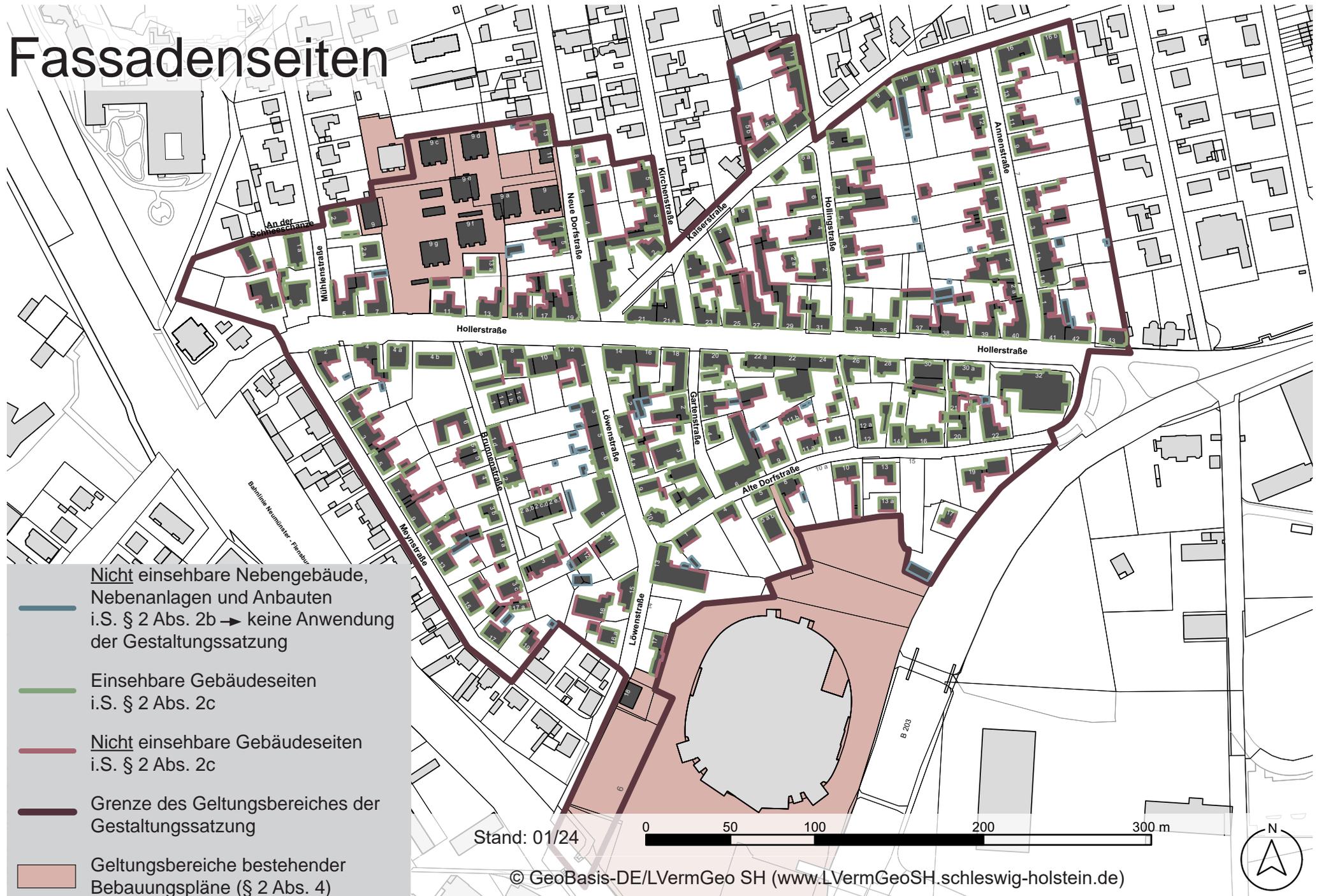
Der für die Beurteilung der nicht einsehbaren Nebengebäude und Nebenanlage (§ 2 Abs. 2b) sowie der (nicht) einsehbaren Gebäudeseiten (§ 2 Abs. 2c) maßgebliche Verkehrsraum ist der Abbildung auf Seite 18 zu entnehmen.

## Voraussetzungen für die Einordnung als nicht einsehbare Nebengebäude, Nebenanlagen und Anbauten





# Fassadenseiten



# Sachlicher Geltungsbereich

(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.

## Zu § 2 Abs. 2d

Durch die Regelung nach Absatz 2d gelten ausgewählte Satzungsinhalte nur für Neubauten, die nach Rechtskraft der Satzung errichtet worden sind. Neubauten im Sinne dieser Satzung sind Gebäude. Gebäude sind nach § 2 Abs. 2 der LBO-SH bestimmt als „*selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.*“ Die Satzung trat am Tag nach ihrer Bekanntmachung und somit am **16.04.2024** in Kraft.

Nach Rechtskraft dieser Satzung ist ein Neubau errichtet, insofern der Beginn der Bauarbeiten

einen Tag nach Bekanntmachung Satzung erfolgt.

Neubauten sollen bewusst architektonische Merkmale ihrer Entstehungsgeschichte aufweisen, sodass der Katalog an zulässigen Materialitäten, Farben und Ausgestaltungen der Gebäude im Sinne der Gestaltungsfreiheit teilweise ausgeweitet werden kann. Architektonische Merkmale, die geeignet sind, einen störenden Einfluss auf den städtebaulichen Charakter des Quartiers zu entfalten, sind weiterhin auch bei Neubauten ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere grelle Farben und glänzende Materialien sowie stark asymmetrische Dachformen und Wandöffnungen.

## Zu § 2 Abs. 3

Der dargelegte Vorrang von bundes- und landesrechtlichen Vorschriften gegenüber der Gestaltungssatzung gemäß Absatz 3 ergibt sich aus dem Grundsatz der Normenhierarchie nach Artikel 31 Grundgesetz und besitzt insofern lediglich deklatorische Wirkung.

In der Praxis können zum Beispiel bundesrechtliche Vorgaben aus dem Immissionsschutzrecht dazu führen, dass erhöhte bautechnische Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bestehen, die im Widerspruch



zur Gestaltungssatzung stehen. Sofern zur Einhaltung dieser Vorschriften die Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht eingehalten werden können, ist eine entsprechende Abweichung pauschal zulässig.

Gleiches gilt für landesrechtliche Vorschriften, beispielsweise Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.

## Zu § 2 Abs. 4

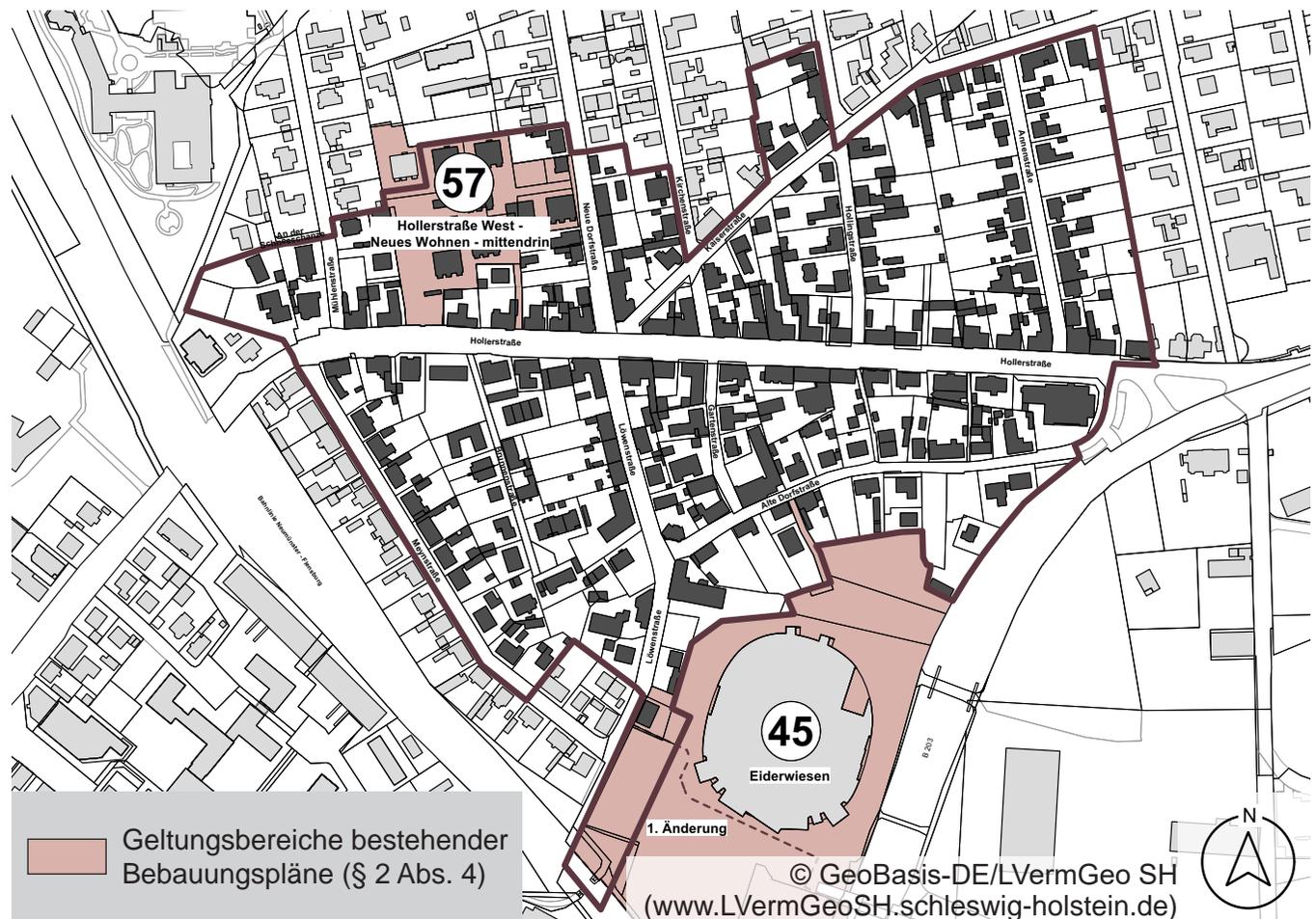
Der Vorrang von Festsetzungen geltender sowie zukünftig geltender Bebauungspläne gegenüber der Gestaltungssatzung ergibt sich aus Absatz 4. Die Klarstellung ist nötig, da Festsetzungen von Bebauungsplänen ebenso wie die Gestaltungssatzung als kommunales Satzungsrecht grundsätzlich gleichrangig gelten. Die neue Fassung der Gestaltungssatzung würde ohne diese Klarstellung somit als neueres Satzungsrecht die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne ablösen. Zu den Festsetzungen in Bebauungsplänen gehören gemäß § 9 Abs. 4 BauGB auch die nach § 86 Abs. 2 LBO-SH im Rahmen des Bebauungsplans erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

# Sachlicher Geltungsbereich



Da Festsetzungen in Bebauungsplänen an die Verfahrensvorschriften des BauGB gebunden und somit Gegenstand der Begründung, Abwägung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind, ist ihnen ein höheres öffentlich-rechtliches Gewicht einzuräumen als den ausschließlich nach LBO-SH erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung. Sie treffen zudem oftmals differenziertere und räumlich zugeschnittene Regelungen.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden neuen Fassung der Gestaltungssatzung bestehen mit dem Bebauungsplan Nr. 45 „Eiderwiesen“ (inkl. 1. Änderung) und dem Bebauungsplan Nr. 57 „Hollerstraße West - Neues Wohnen - mittendrin“ im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zwei Bebauungspläne (s. nebenstehende Abbildung).



# Abweichungen

## § 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.

## Zu § 3

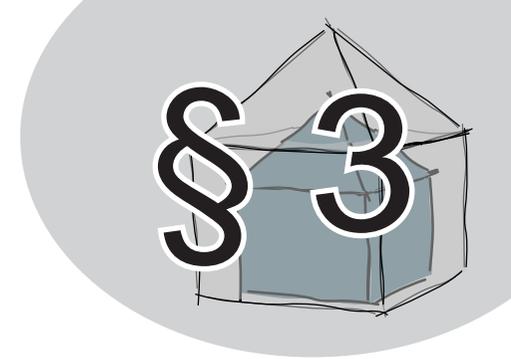
In § 3 der Gestaltungssatzung werden die Voraussetzungen und das Verfahren zu Abweichungen von der Gestaltungssatzung beschrieben. Aufgrund der Vielfältigkeit der bestehenden Gebäude in Bezug auf Baualter, Kubatur des Baukörpers und Materialität ist nicht auszuschließen, dass die Inhalte der Gestaltungssatzung in Einzelfällen zu einer unbeabsichtigten Härte führen.

## Zu § 3 Abs. 1

In Absatz 1 sind die grundsätzlichen Anforderungen dargestellt, die zu erfüllen sind, damit einer Abweichung von der Gestaltungssatzung stattgegeben werden kann. Die Formulierung orientiert sich eng an den allgemein für Abweichungen geltenden Bestimmungen nach § 67 Abs. 1 LBO-SH. Bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung gegeben sind, sind die Zwecke der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen. Die zu beantragende Abweichung darf somit nicht dazu führen, dass diese den Zielen der Gestaltungssatzung (vgl. Seite 13) zuwiderläuft. Sobald ein entsprechender Widerspruch zu befürchten ist, kann der Abweichung nicht stattgegeben werden. Weiterhin gelten die allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 2 LBO-SH, wonach *„Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben, Gesundheit, nicht gefährdet werden und keine unzumutbaren Belästigungen entstehen; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 zu berücksichtigen.“*

## Zu § 3 Abs. 2

Die Regelung in Absatz 2 dient als Klarstellung im Sinne der Zielsetzung der Gestaltungssatzung. Es ist demnach beabsichtigt, den historischen Charakter des Quartiers zu erhalten. Sofern die Bewahrung oder Rekonstruktion eines historischen Zustandes zu einem Widerspruch mit den Inhalten der Gestaltungssatzung führen sollte, ist diesem Umstand bei der Entscheidung über eine Abweichung ein besonderes Gewicht beizumessen.



# Abweichungen

(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.

## Zu § 3 Abs. 3

Sofern ein geplantes und in den Anwendungsbereich dieser Satzung fallendes Vorhaben eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erfordert, ist diese Abweichung gesondert zu beantragen und zu begründen.

Im Falle von Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist dieser Antrag bei der Gemeinde zu stellen. Bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes kann dieser Antrag parallel zum Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt werden (siehe Seite 12). In diesen Fällen entscheidet die Gemeinde im eigenen Ermessen über den Abweichungsantrag.

Sofern das Vorhaben genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtig ist, ist der Antrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. In diesen Fällen entscheidet die

Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über den Abweichungsantrag. Zu beachten ist, dass bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes auch bei genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtigen Vorhaben ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung zu stellen ist (siehe Seite 12).

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit einer Abweichung ist von der jeweilige Stelle die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Absatz 1 zu prüfen. Hierbei sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen und das Abweichungsinteresse gegenüber dem Zweck der gesetzlichen Anforderungen, den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen sowie den öffentlichen Belangen abzuwägen.

Sofern die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind, muss die bescheidende Behörde ihr Ermessen ausüben und nach sachlichen Gesichtspunkten entscheiden, ob und ggf. mit welchen Maßnahmen (z. B. Nebenbestimmungen) sie die Abweichung zulässt. Sollte dem Antrag auf Abweichung nicht stattgegeben werden können, werden im Ablehnungsbescheid die entsprechenden Gründe dargelegt. Mit dem Vorhaben darf in der Regel erst begonnen werden, wenn ein Bescheid vorliegt. Je nach Antragsverfahren ist eine Bearbeitungsdauer von bis zu drei Monaten möglich.



## Verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 LBO (Auszug)

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten und ohne Feuerstätten [...] mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m<sup>3</sup>
- Notwendige Garagen und Fahrradgaragen [...] mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>
- Überdachungen ebenerdiger Terrassen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m
- Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen [...] und die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes
- Stützwände und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m
- Selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen, die nicht größer als 1.000 m<sup>2</sup> sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> beträgt
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup>, Warenautomaten, Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden

# Gliederung der Gebäude

## 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.

#### Zu § 4

Der historische Ortskern von Büdelsdorf ist geprägt durch eine kleinteilige Parzellenstruktur. Diese Struktur hat zur Folge, dass auch im Falle einer geschlossenen Bauweise, überwiegend im Bereich der Hollerstraße, eine kleinteilig differenzierte Gebäudestruktur vorherrscht. Diese kann durch unterschiedliche Gebäudehöhen oder Traufkanten geprägt sein, entfaltet ihre gestalterische Wirkung aber insbesondere durch die unterschiedlichen Fassadenmaterialitäten bzw. -farben.

Um diese städtebauliche Struktur zu erhalten, trifft die Gestaltungssatzung Regelungen, um

längere Fassadenabschnitte ohne Materialität- oder Farbwechsel zu verhindern. Hierbei werden drei Fallkonstellationen erfasst, die dazu führen könnten, dass ungewollt lange ungegliederte Raumkanten entstehen.

#### Fall I: Errichtung eines Gebäudes über mehrere Flurstücke hinweg

In diesem Fall wird ein zusammenhängendes Gebäude über mehrere Flurstücke hinweg errichtet. Die Farbgebung und/oder die Materialität hat sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen zu orientieren und muss zwischen den Flurstücken variieren.

#### Fall II: Zusammenlegung von Flurstücken

Bei der Zusammenlegung von Flurstücken, beispielsweise im Zuge von Grundstücksverkäufen, sind die bislang bestehenden Flurstücksgrenzen für den notwendigen Farb- bzw. Materialwechsel maßgeblich.

#### Fall III: Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand

Ähnlich zu Fall I, welcher für ein einzelnes Gebäude gilt, sind auch mehrere Einzelgebäude, die ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden und damit den Charakter einer geschlossenen Bauweise besitzen, durch unterschiedliche Materialitäten bzw. Farbgebungen untereinander zu gliedern.



### Beispiele



Erkennbare Parzellenstruktur durch unterschiedliche Materialität u. Farbgebung



Nicht erkennbare Parzellenstruktur durch einheitliche Materialität u. Farbgebung

# Dächer - Dachform und Dachneigung



## § 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.

### Zu § 5

Die Erscheinung der Dächer hinsichtlich Form, Neigung, Farbe und Materialität der Eindeckung prägt das Erscheinungsbild eines Stadtquartiers maßgeblich. In Bezug auf die Regelungstiefe sind dabei die Ziele der Gestaltungssatzung in Abwägung mit den Belangen der Grundstückseigentümer\*innen in Bezug auf Gestaltungsfreiheit und Nutzbarkeit der Gebäude zu bringen. Die nachfolgend erläuterten Satzungsinhalte zur Dachgestaltung gelten zum Teil sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude, zum Teil nur für Hauptgebäude. Weiterhin gelten ausgewählte Inhalte sowohl für Bestandsgebäude als auch für Neubauten, andere Inhalte ausschließlich für Neubauten (siehe nachfolgende Übersicht.)

| Übersicht der Anwendungsbereiche - § 5 Dächer |                               | Haupt- und Nebengebäude | Nur Hauptgebäude | Bestand und Neubau | Nur Neubau |
|---|-------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------|------------|
| § 5 (1a)                                      | Dachform                      |                         | x                | x                  |            |
| § 5 (1b)                                      | Dachsymmetrie                 |                         | x                |                    | x          |
| § 5 (1c)                                      | Flachdächer                   |                         | x                |                    | x          |
| § 5 (2a)                                      | Eindeckung - Material         |                         | x                | x                  |            |
| § 5 (2b)                                      | Eindeckung - Farbe            |                         | x                | x                  |            |
| § 5 (2c)                                      | Eindeckung - Glanz            | x                       |                  | x                  |            |
| § 5 (3a)                                      | Dachgauben                    | x                       |                  | x                  |            |
| § 5 (3b)                                      | Dachfenster + Solar / Neigung | x                       |                  | x                  |            |
| § 5 (3c)                                      | Dachfenster + Abstand         | x                       |                  | x                  |            |
| § 5 (3d)                                      | Solar + Abstand               | x                       |                  | x                  |            |
| § 5 (3e)                                      | Dacheinschnitte               | x                       |                  | x                  |            |

### Zu § 5 Abs. 1a

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist geprägt durch typische historische Dachformen. HierzuzähleninsbesonderegeneigteSattel-, Walm- und Mansarddächer. Um diese charakteristischen Dachformen zu erhalten, wird festgelegt, dass als Dachformen für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer (inkl. Krüppelwalmdächer) sowie Mansarddächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig sind.

Als Sonderform der Satteldächer zählen die Frackdächer, die entlang der Hollerstraße vereinzelt vertreten sind, ebenfalls zu den zulässigen Dachformen. Frackdachgebäude sind in der Regel geprägt durch eine traufständige Gebäudeausrichtung sowie ein asymmetrisches Dach, welches straßenseitig steil- und rückseitig flachgeneigt ist.

Die festgelegte Mindestdachneigung von 20° stellt sicher, dass bei Umbauten bestehender Gebäude keine zu geringen Dachneigungen gewählt werden. Eine geringe Dachneigung kann dazu führen, dass vom öffentlichen Raum der



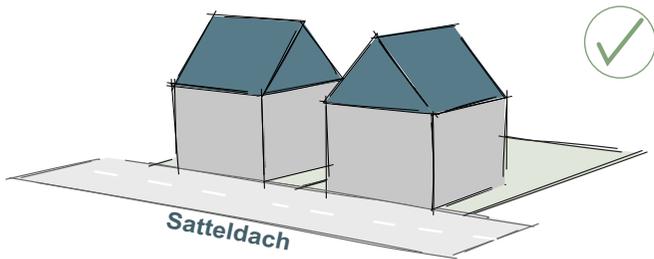
# Dächer - Dachform und Dachneigung

Eindruck eines Flachdaches entsteht, was eine für die historischen Bestandsgebäude untypische Dachform wäre.

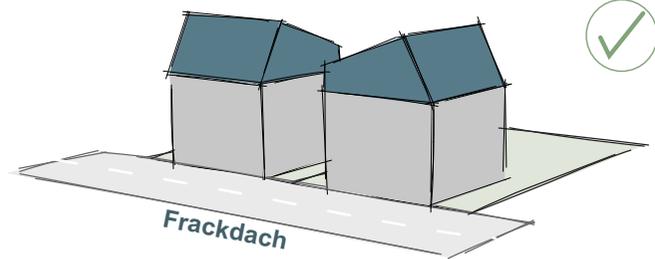
Neben Flachdächern werden für Bestandsgebäude auch weitere untypische Dachformen wie Pultdächer ausgeschlossen. Weiterhin sind Zeltdächer im Bestand untypisch. Sie sind

eine Sonderform der Walmdächer, bei der sich die jeweiligen Dachseiten zu einem Firstpunkt treffen. Durch den Zusatz, dass die Firstlänge der Dächer mindestens die Hälfte der parallel zum First verlaufenden Trauflänge aufweisen muss, werden Zeltdächer bzw. zeltdachähnliche Dachkonstruktionen ausgeschlossen.

## Allgemein zulässige Dachformen im Bestand



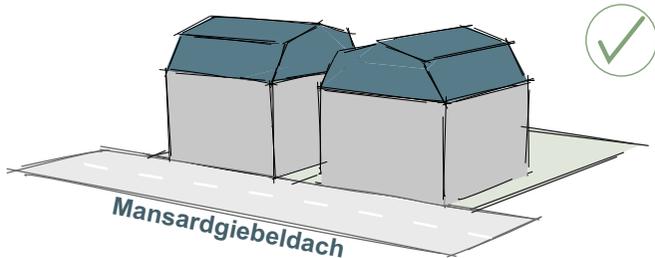
Satteldach



Frackdach



Walmdach



Mansardgiebeldach

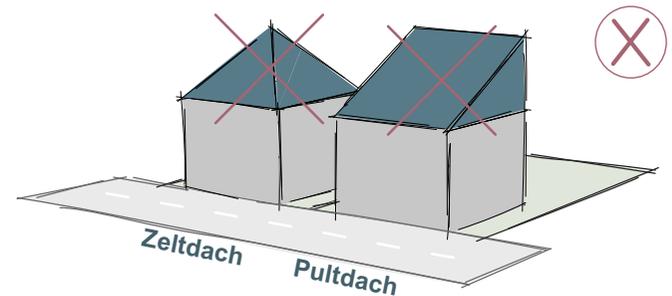


Krüppelwalmdach



Mansardwalmdach

## Allgemein unzulässige Dachformen



Zeltdach

Pultdach

## Mindestfirstlänge

Mind. 1/2 der parallel zum First verlaufenden Trauflänge



Parallel zum First verlaufende Traufe

# Dächer - Dachform und Dachneigung



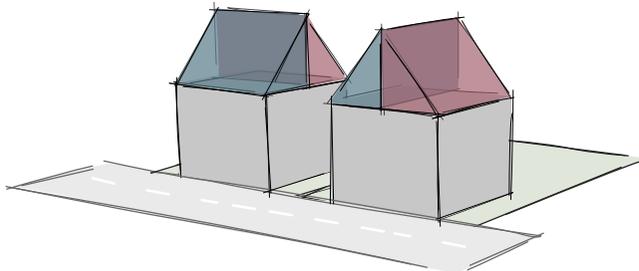
(1b) Bei Neubauten sind die Dächer von Hauptgebäuden symmetrisch auszuführen.

(1c) Bei Neubauten sind für Hauptgebäude auch Flachdächer zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 2/3 der Dachfläche zu begrünen.

## Zu § 5 Abs. 1b

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dächer symmetrisch auszuführen. Diese Regelung wird getroffen, da im Bestand bereits größtenteils symmetrische Dachformen vorherrschen. Das Frackdach (siehe § 5 Abs. 1a) als einzige typische asymmetrische Dachform ist eine Besonderheit historischer Bestandsgebäude, welche auf diese beschränkt bleiben soll. Eine symmetrische Dachform trägt dazu bei, dass sich Neubauten harmonisch in das städtebauliche Erscheinungsbild des Bestandes eingliedern.

## Symmetrisches Dach im Neubau



## Zu § 5 Abs. 1c

Neubauten sollen bewusst architektonische Merkmale Ihrer Zeit aufweisen. Wenn diese typischen Merkmale ortsverträglich sind und keine negativen städtebaulichen Wirkungen auf das Erscheinungsbild der umgebenden historischen Bauten haben, sollen sie auch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bewusst zugelassen werden.

Auch wenn Flachdächer für die historische Bausubstanz in Büdelsdorf untypisch sind, so sind sie doch vereinzelt im Plangebiet vertreten, insbesondere bei Bauten ab den 1960er-Jahren. Eine störende Wirkung dieser Gebäude auf die umgebende Bebauung aufgrund der Dachform lässt sich in der Regel nicht feststellen, sodass Flachdächer bei der Neuerrichtung von Gebäuden grundsätzlich zugelassen werden. Auch die bisher geltende Gestaltungssatzung lässt Flachdächer bei Neubauten zu.

Neu aufgenommen wird die Regelung, dass die Flachdächer zu mindestens 2/3 der Dachfläche zu begrünen sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser bereits stark begrenzt. Zur Förderung des Mikroklimas und zur Verbesserung

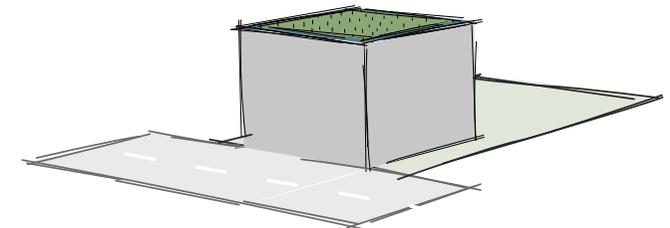
des Wasserhaushalts wird eine verbindliche Dachbegrünung für Flachdächer bei Neubauten festgesetzt.

## Bestehende Flachdächer im Gebiet



## Zulässiges Flachdach im Neubau

Begrünung mind. 2/3 der Dachfläche



# Dächer - Dachmaterial und Dachfarbe



## 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.

## Zu § 5 Abs. 2a

Als Dacheindeckung herrschen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überwiegend Tondachpfannen und Betondachsteine vor. Entlang der Alten Dorfstraße treten vereinzelt Reetdacheindeckungen auf, entlang der Hollerstraße vereinzelt Naturschieferedeindeckungen. Jene Dachmaterialien werden gemäß § 5 Abs. 2a als Dacheindeckung für Hauptgebäude allgemein zugelassen.

Tondachpfannen und Betondachsteine sind als langjährig gängige Eindeckungen unabhängig vom Baualter vorherrschend. Auch bei Neubauten stellen diese Eindeckungen bei geneigten Dächern

die Regel dar.

Naturschieferplatten wurden vermehrt im Zeitraum zwischen 1900 und 1940 verbaut und weisen eine lange Tradition als Dacheindeckung, insbesondere in Norddeutschland auf. Als charakteristische Dacheindeckung im Zeitraum der Entstehung des Gebietes, sind sie allgemein zulässig. Gleiches gilt für Reeteindeckungen, die in Büdelsdorf eine noch längere Tradition aufweisen und die für historische Bauernhäuser vor 1900 prägend waren.

Andere gängige Dacheindeckungen wie Faserzementplatten oder Metalleindeckungen aus Zink, Kupfer oder Aluminium sind hingegen ortsuntypisch. Während Metalleindeckungen auch aufgrund ihrer potenziell reflektierenden Wirkung ausgeschlossen werden, sind Faserzementplatten ausgeschlossen, da sie in der Regel glatte und unstrukturierte Oberflächen aufweisen und damit als Fremdkörper wirken können.

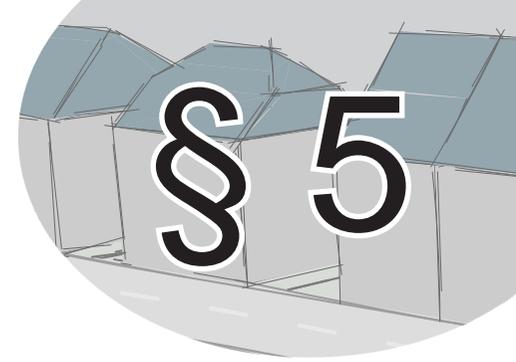
## Zu § 5 Abs. 2b

Neben der Materialität trägt auch die Farbgebung der Dacheindeckung wesentlich zum Erscheinungsbild bei. Als ortsübliche Farben werden die Farbtöne rot, rot-braun, braun, dunkelgrau (anthrazit) oder schwarz zugelassen.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind darüber hinaus in einem Farbton und einheitlichem Material zu decken. Dachflächen, die in mehreren Farbtönen oder -materialien eingedeckt sind, führen zu einer unruhigen Dachlandschaft. Durch die Regelung wird auch klargestellt, dass Dachgauben das gleiche Material sowie die gleiche Farbgebung wie das Hauptdach aufweisen müssen.

## Typische Dacheindeckungen





# Dächer - Dachmaterial und Dachfarbe

**(2c)** Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Als glänzende Dacheindeckung im Sinne dieser Satzung gelten glasierte und edelengobierte sowie sonstige reflektierende Eindeckungen.

## Zu § 5 Abs. 2c

Glänzende Dacheindeckung beeinträchtigen durch ihre reflektierende Wirkung die Dachlandschaft. Sie sind zudem untypisch für das Ortsbild und sind daher ausgeschlossen. Eine glänzende bzw. reflektierende Wirkung kann eine Dacheindeckung entweder durch die verwendeten Materialien selbst oder durch die Behandlung im Herstellungsprozess erhalten. Metalleindeckungen sind aufgrund ihrer potenziell reflektierenden Wirkung bereits nach § 5 Abs. 2a ausgeschlossen.

Zudem können grundsätzlich zulässige Dachziegel und mit Einschränkungen auch Dachsteine im Rahmen des Fertigungsprozesses ein glänzendes Erscheinungsbild erhalten.

Bei der Ziegelglasur werden die unbehandelten Ziegelrohlinge im Rahmen der Fertigung mit einem ausgemahlenden, vorgeschmolzenen Glaspartikeln bestehenden Glasurschlick besprüht, sodass eine glänzende Oberfläche entsteht. Diese glasierten

Ziegel reflektieren stark und sind aufgrund dessen ausgeschlossen.

Beim Engobieren werden die Ziegelrohlinge im Rahmen der Fertigung mit einem tonhaltigen Schlick beschichtet und gebrannt. Je nach gewünschtem Farbton werden dem Gemisch Metalloxide oder Pigmente beigefügt. Engobierte Dachpfannen in matter bzw. semi-matter Optik fügen sich in Bezug auf den Glanz grundsätzlich in das bestehende Erscheinungsbild ein und besitzen keine störende Reflektionswirkung.

Edelengobierte Dacheindeckungen besitzen hingegen eine von glasierten Dachpfannen kaum zu unterscheidene Optik. Durch die Beimischung von Glas im Fertigungsprozess der Engobierung entsteht eine glänzende bzw. reflektierende Beschichtung. Aufgrund dieser Wirkung sind sie den glasierten Dachpfannen gleichzusetzen und ebenfalls ausgeschlossen.

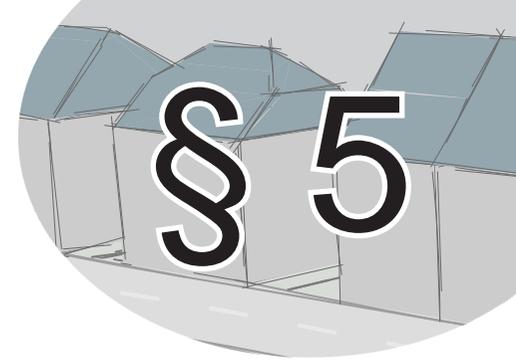
Um weitere potenziell störende Dacheindeckungen auszuschließen werden neben den oben genannten Eindeckungen bzw. Fertigungsweisen auch alle weiteren reflektierenden Eindeckungen ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung eines maximal zulässigen Reflektionswertes wird verzichtet, da sich die

tatsächliche Reflektionswirkung vom öffentlich einsehbaren Verkehrsraum aus betrachtet, in Abhängigkeit von der Dachneigung, der Stellung der baulichen Anlage bzw. den altersbedingten strukturellen Veränderungen der Dacheindeckung unterscheidet. Der grundsätzliche Ausschluss von glasierten und edelengobierten Dachpfannen ist aus o. g. Gründen sachgerecht. Über die Zulässigkeit weiterer Dacheindeckungen mit potenziell glänzender Wirkung ist im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu entscheiden.

## (Un-)zulässige Dacheindeckungen





# Dächer - Dachaufbauten und -einschnitte

## 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.

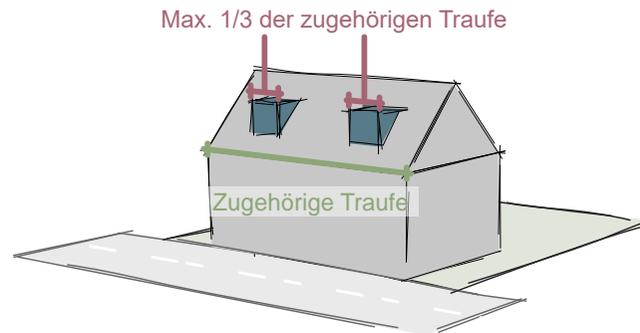
Bei Flachdächern können die Vorrichtungen zur Nutzbarmachung von Solarenergie auch aufgeständert errichtet werden, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

### Zu § 5 Abs. 3a

Dachgauben dienen in der Regel zur verbesserten Nutzbarkeit des Dachgeschosses, da in den Gaubenbereichen höhere Deckenhöhen erreicht werden können. Der historische Ortskern von Büdelsdorf ist sowohl durch gaubenlose als auch durch mit Gauben gestaltete Gebäude geprägt. Dabei sind die Gauben in Bezug auf die Traufhöhe in der Regel untergeordnet. Größere Gauben, insbesondere bei traufständigen

Gebäuden können den Eindruck einer höheren Geschossigkeit vermitteln. Daher wird festgesetzt, dass die Gesamtbreite von Dachgauben bei einsehbaren Gebäudeseiten nicht größer als 1/3 der seitenzugehörigen Traufe sein darf. Die Gauben nicht einsehbarer Gebäudeseiten sind entsprechend von den Regelungen ausgenommen und können zur verbesserten Ausnutzbarkeit der oberen Geschosse auch größer ausgestaltet sein.

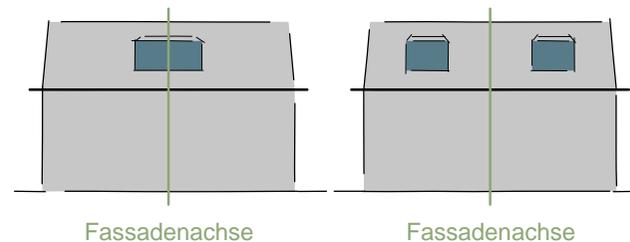
### Gestaltung der Gauben - Länge



### Gestaltung der Gauben - Symmetrie

Variante 1: Eine Gaube

Variante 2: Zwei Gauben

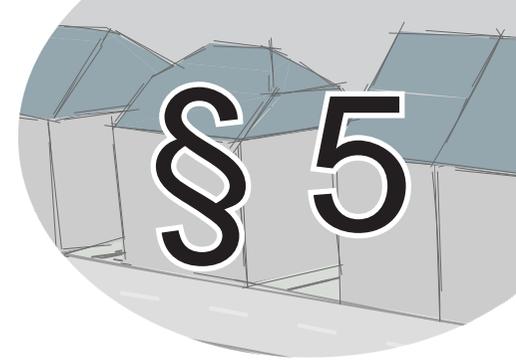


Zwecks Erhalt des charakteristischen Ortsbildes und zur Vermeidung untypischer und unruhiger städtebaulicher Strukturen ist darüber hinaus festgelegt, dass die Dachgauben nur symmetrisch zur Fassadenachse zulässig sind. Die Fassadenachse im Sinne dieser Satzung ist die Vertikalachse eines Gebäudes, welche die Fassade in zwei Hälften unterteilt.

### Zu § 5 Abs. 3b

Weiterhin prägen auch Dachflächenfenster sowie Dachvorrichtungen zur Nutzbarmachung von Solarenergie die Dachlandschaft. Diese Gebäudeteile bzw. technischen Anlagen sind in gleicher Neigung wie die dazugehörige Dachfläche auszugestalten, da andernfalls das städtebauliche Erscheinungsbild gestört wird. Weiterhin dürfen sie einen Abstand von 0,2 m zur Dachfläche nicht überschreiten. Auch diese Festsetzung gilt nur für einsehbare Gebäudeseiten.

Zur Förderung der Errichtung technischer Anlagen für erneuerbare Energien sind Anlagen zur Nutzbarmachung von Solarenergie auf Flachdächern von dieser Regelung befreit.



# Dächer - Dachaufbauten und -einschnitte

(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.

Zur Wahrung des Ortsbildes ist einschränkend festgesetzt, dass die Anlagen in diesen Fällen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sein dürfen (s. Karte S. 18). Da bei Flachdächern die zugehörige Gebäudeseite nicht klar bestimmbar ist, dient diese Regelung der Klarstellung im Umgang mit entsprechenden Anlagen auf Flachdächern und ermöglicht den Bauherren eine entsprechende Errichtung auch in aufgeständerter Bauweise. Dies ist für eine effektive Nutzung auf Flachdächern in der Regel erforderlich.

## Beispiel für Solaranlagen



Gleiche Neigung wie das Dach, flache Anbringung (max. 0,2 m) und mind. 1,0 m Abstand zum Ortgang

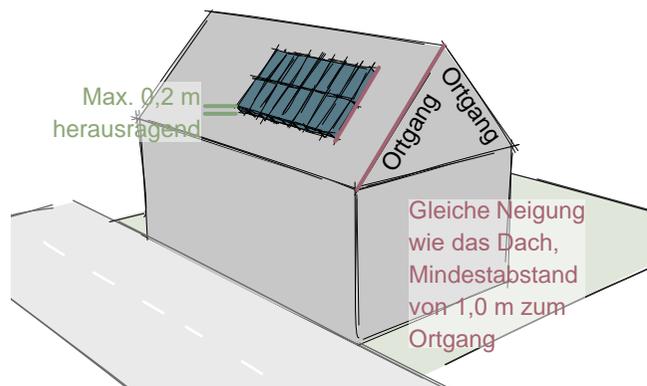
## Zu § 5 Abs. 3c

Neben einer symmetrischen Anordnung der Gauben zur Fassadenachse (vgl. § 5 Abs. 3a) trägt auch die geordnete Position von Gauben, Gaubenfenstern und Dachflächenfenstern in der Gebäudeansicht zur städtebaulichen Qualität bei. Der historische Ortskern von Büdelsdorf ist geprägt durch Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil (vgl. § 6 Abs. 1). Über Gebäudeecken verlaufende oder aneckende Wandöffnungen sind untypisch. Um diese Typik auch im Bereich der Dachflächen zu berücksichtigen, ist festgelegt, dass Dachgauben sowie Dachflächenfenster untereinander sowie zum Ortgang einen

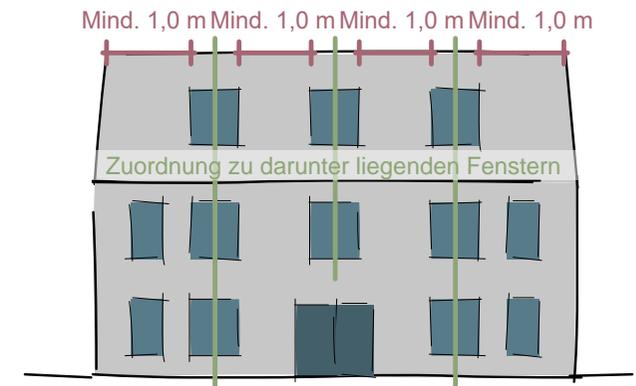
Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten haben.

Bei dem Ortgang handelt es sich um die Dachkante an der Giebelseite eines Gebäudes. Die Festlegung des Mindestabstandes dient der Ordnung des Fassadenbildes. Nahe an den Ortgang errichtete Gauben führen häufig dazu, dass diese auch auf andere Fassadenseiten einwirken und den Eindruck der Massivität des Gebäudes erhöhen. Um nachteilige Auswirkungen auf einsehbare Gebäudeseiten bei nachträglichem Gauben- oder Dachfenstereinbau auf nicht einsehbaren Gebäudeseiten zu verhindern, gilt die Regelung nach § 5 Abs. 3c auch für nicht

## Dachfenster und Solaranlagen



## Anordnung Dachfenster



# Dächer - Dachaufbauten und -einschnitte



**(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.

einsehbare Gebäudeseiten i. S. § 2 Abs. 2c.

Nahe an den Ortgang errichtete Dachflächenfenster können, je nach Betrachtungswinkel, den Eindruck eines Glasdaches erwecken. Da auch für die Wandöffnungen von Fassaden Abstände zu den Außenkanten festgelegt sind (vgl. § 6 Abs. 1b), wird eine vergleichbare Regelung auch für Dächer bzw. Dachfenster getroffen.

Die Festlegung von Mindestabständen zwischen den jeweiligen Dachfenstern bzw. Gauben dient der Vermeidung von unerwünschten Häufungen derartiger Bauteile.

Weiterhin ist festgelegt, dass Dachflächenfenster in Bezug auf die Lage den darunter liegenden Fenstern zuzuordnen sind. Die bisher geltende Gestaltungssatzung trifft eine derartige

Festsetzung nicht nur für Dachflächenfenster, sondern auch für jegliche Dachaufbauten und fordert eine Zuordnung auch in Bezug auf die Breite. Hiervon wird in der vorliegenden neuen Fassung der Gestaltungssatzung Abstand genommen. So können zukünftig Gauben bzw. Gaubenfenster unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Symmetrie (siehe § 5 Abs. 3b) auch ohne Zuordnung zu den darunter liegenden Fenstern errichtet werden. Mit Anpassung der Festsetzung soll den Bauherren eine flexiblere Möglichkeit des Dachgeschossausbaus eingeräumt werden. Das typische städtebauliche Erscheinungsbild bleibt durch die übrigen Regelungen ausreichend gewahrt.

Auch für Dachflächenfenster wird eine Zuordnung zu den darunter liegenden Fenstern in Bezug auf die Breite nicht mehr festgesetzt. Die Zuordnung in Bezug auf die Lage bleibt bestehen, da andernfalls eine unruhige Gebäudeansicht entstehen kann.

## Zu § 5 Abs. 3d

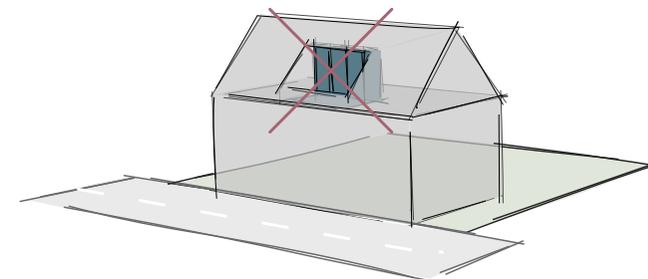
Zur Ordnung des Fassadenbildes haben Anlagen zur Nutzbarmachung von Solarenergie auf dem Dach ebenfalls einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang einzuhalten. Zur effektiveren Ausnutzung der Dachflächen wird auf weitere Festlegungen von Mindestabständen zwischen

den Kollektoren bzw. zu weiteren Dachaufbauten und -einschnitten verzichtet.

## Zu § 5 Abs. 3e

Dacheinschnitte können, ähnlich wie Dachgauben, auch auf andere Gebäudeseiten wirken, sofern der Abstand zum Ortgang gering ist. Im Allgemeinen sind Dacheinschnitte im historischen Ortskern von Büdelsdorf untypisch. Sie sind daher für alle einsehbaren Gebäudeseiten grundsätzlich ausgeschlossen. Für nicht einsehbare Gebäudeseiten sind Dacheinschnitte zulässig, sofern diese einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang einhalten.

## Ausschluss von Dacheinschnitten



# Fassaden - Fassadenöffnungen

## § 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 Fassadenußenkanten sind Außenwandflächen vorzusehen. Wandöffnungen dürfen nicht über mehrere Geschosse hinweg ausgeführt werden.

### Zu § 6

Das Erscheinungsbild eines Gebäudes ist maßgeblich von der Gestaltung der Fassade abhängig. Dabei wirkt eine Fassade durch das Zusammenspiel zwischen Material, Farbgebung sowie Anteil und Ausgestaltung der Fassadenöffnungen. Vor- und Rücksprünge von Fassaden, z. B. in Form von Erkern oder Vorbauten prägen das Erscheinungsbild ebenso. Die Satzungsinhalte gelten zum Teil sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude, zum Teil ausschließlich für Hauptgebäude. Sie gelten entweder für Bestandsgebäude und Neubauten oder nur für Neubauten (siehe folgende Abbildung).

| Übersicht der Anwendungsbereiche - § 6 Fassaden |                         | Haupt- und Nebengebäude | Nur Hauptgebäude | Bestand und Neubau | Nur Neubau |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------|--------------------|------------|
| § 6 (1a)  | Gestaltung Lochfassaden |                         | x                | x                  |            |
| § 6 (1b)  | Abstände Wandöffnungen  | x                       |                  | x                  |            |
| § 6 (2a)  | Fassadenmaterial        |                         | x                | x                  |            |
| § 6 (2b)  | Fassadenverkleidungen   |                         | x                | x                  |            |
| § 6 (2c)  | Verkleidungen Neubauten | x                       |                  |                    | x          |
| § 6 (3)   | Fassadenfarbe           | x                       |                  | x                  |            |

### Zu § 6 Abs. 1a

Für Hauptgebäude wird festgesetzt, dass die Fassaden als Lochfassade auszubilden sind. Als Lochfassaden gelten Fassaden dann, wenn die jeweiligen Öffnungen allseitig von Wandflächen

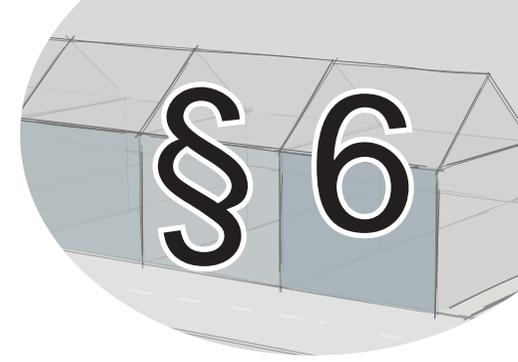
umgeben sind.

Weiterhin ist festgelegt, dass die Fassaden einen überwiegendem Wandanteil aufzuweisen haben. Die hierbei maßgebliche Fläche ist die jeweilige Fassadenseite.

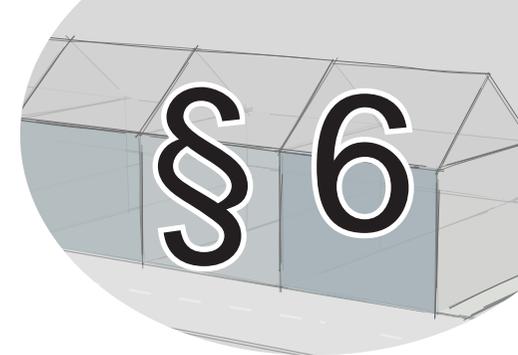
Für Nebengebäude gilt die Festsetzung nach § 6 Abs. 1a nicht, da diese typischerweise sowohl öffnungslose Fassadenseiten (z. B. Garagenwand) als auch Fassadenseiten mit überwiegender Öffnung (z. B. Garagentore) aufweisen können. Sie nehmen aufgrund ihrer Eigenart regelmäßig nur einen untergeordneten Stellenwert in Bezug auf die gesamte Straßenansicht ein, sodass der Verzicht auf ergänzende Regelungen für Nebengebäude diesbezüglich begründbar ist.

### Zu § 6 Abs. 1b

Um die typischen Gestaltungsmerkmale im historischen Ortskern zu erhalten, ist zudem festgelegt, dass zwischen den einzelnen Wandöffnungen selbst sowie zwischen



# Fassaden - Fassadenöffnungen



Wandöffnungen und Fassadenaußenkanten Außenwandflächen vorzusehen sind.

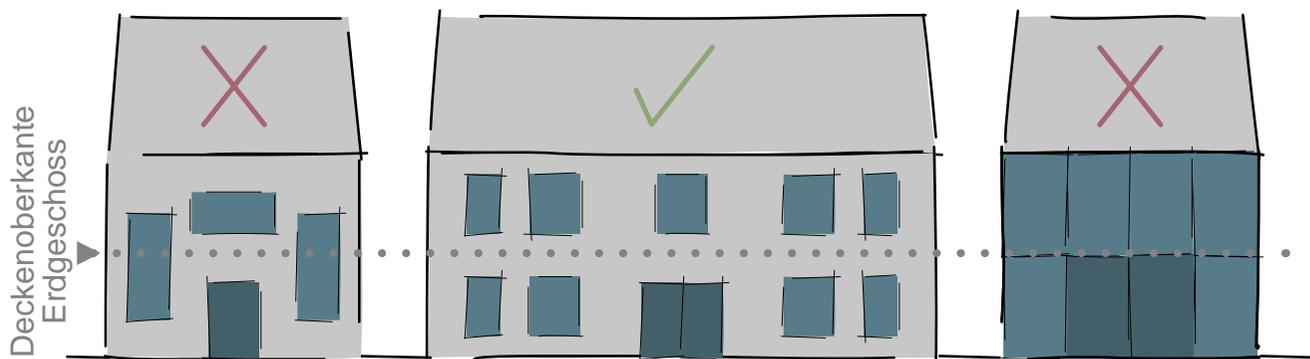
Durchgängige bzw. durchgängig erscheinende Glasfassaden sind somit ausgeschlossen, da zwischen den jeweiligen Öffnungen keine Außenwandflächen vorhanden sind. Ebenso werden durch die Regelung Eckfenster ausgeschlossen, da hier keine Außenwandflächen zwischen Wandöffnung und Fassadenaußenkante verbleiben.

Um eine klar strukturierte Fassadengliederung zu sichern, ist weiterhin festgelegt, dass Wandöffnungen nicht über mehrere Geschosse hinweg ausgeführt werden dürfen. Der Begriff des Geschosses ist nach § 2 Abs. 6 LBO-SH wie folgt definiert:

*“Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“*

Über mehrere Geschosse hinweggehende Fassadenöffnungen sind ortsuntypisch. Die historischen Gebäude im Gebiet sind durch eine

Fassadengliederung gekennzeichnet, welche anhand ihrer Öffnungen eine klare Trennung der Geschosse erkennen lässt. Um diese Charakteristik sowohl im Bestand als auch bei Neubauten zu erhalten, sind über mehrere Geschosse hinweggehende Fassadenöffnungen ausgeschlossen.



## Unzulässig:

- ✗ Wandöffnungen gehen über mehrere Geschosse hinweg

## Zulässig:

- ✓ Überwiegender Wandanteil
- ✓ Außenwandflächen zwischen den Wandöffnungen
- ✓ Außenwandflächen zur Außenkante der Fassade
- ✓ Wandöffnung auf das jeweilige Geschoss begrenzt

## Unzulässig:

- ✗ Kein überwiegender Wandanteil
- ✗ Keine Außenwandflächen zwischen den Wandöffnungen
- ✗ Keine Außenwandflächen zur Außenkante der Fassade

# Fassaden - Fassadenmaterial

## 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.

## Zu § 6 Abs. 2a

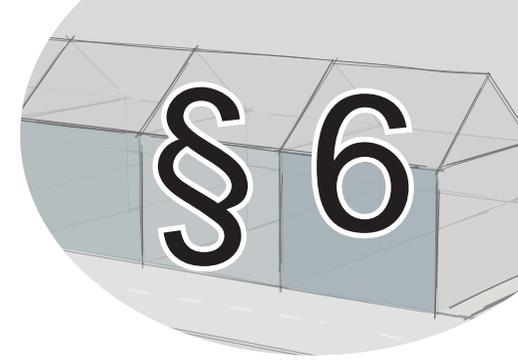
Im historischen Ortskern Büdelsdorf dominieren in **Sichtmauerwerk** ausgeführte Fassaden. Sie stellen das zum Zeitpunkt der Entstehung des Quartiers vorherrschende Fassadenmaterial dar

und sind auch in den darauffolgenden Jahrzehnten überwiegend verbaut worden.

Zu dem allgemein zulässigen Sichtmauerwerk, d. h. Mauerwerk, das weder verputzt, verkleidet noch geschlämmt und demnach dauerhaft sichtbar ist, zählt sowohl Ziegelmauerwerk als auch Klinker. Der Klinker, welcher aufgrund seines Mix aus sehr aluminiumsilikat- und feldspatreichem Ton und Lehm sowie der hohen Brenntemperatur besonders witterungsbeständig ist, eignet sich hierbei besonders für die Außenfassadengestaltung.

Weiterhin ist festgelegt, dass das Mauerwerk mit gebrannten Einzelmauersteinen und als Mauerwerksverband herzustellen ist. Dabei sind die einzelnen Mauersteine mit Mörtel zu einem Mauerwerksverband zusammenzusetzen.

Der Verbaugenannter Mauerwerksimitationen ist explizit ausgeschlossen, da diese industrialisierte Bauweise einen anderen Eindruck als eine im traditionellen Mauerwerksverband gemauerte Außenwand vermittelt. Unter den Begriff der Mauerwerksimitation im Sinne dieser Satzung fallen sämtliche nicht einzeln aufgemauerte Verblendschichten, wie beispielsweise vorgefertigte Platten, auf denen bereits mehrere Mauersteine aufgebracht sind, sonstige



## Zulässige Fassadenmaterialien



Ziegelmauerwerk



Geschlämmte Fassade



Fachwerk

# Fassaden - Fassadenmaterial

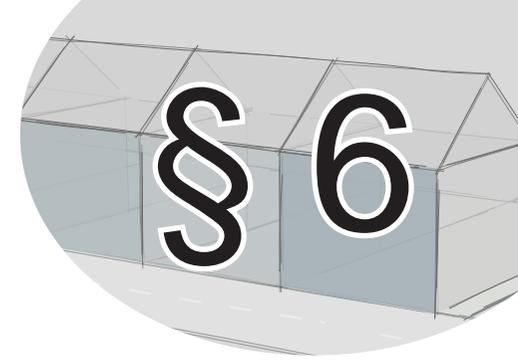
Verkleidungen ohne einzelne Mauersteine (siehe § 6 Abs. 2b) sowie auf die Fassade aufgeklebte Flachverblender (Riemchen-Klinker). Um störende Wirkungen zu vermeiden ist weiterhin festgelegt, dass pro Gebäude jeweils nur ein Mauerwerkstyp zulässig ist.

Als weiteres allgemein zulässiges Fassadenmaterial sind **geschlämmte Fassaden** festgelegt. Hierbei handelt es sich um gemauerte Fassaden, bei denen eine dünne Deck- und Farbschicht mit Hilfe eines Schlämmputzes aufgebracht wird. Die Struktur des Mauerwerks ist weiterhin erkennbar, eine unregelmäßige Oberfläche sowie das Abzeichnen der Mauerwerksfugen ist charakteristisch.

**Fachwerk** bildet das dritte allgemein zulässige Fassadenmaterial. Hierbei bleibt der Skelettbau aus Holz von Außen sichtbar. Auch wenn die Bauart im historischen Ortskern von Büdelsdorf nur noch vereinzelt vorkommt, ist sie doch charakteristisch für historische Bauten von Büdelsdorf, insbesondere für die älteren Bauernhäuser. Für die Gestaltung der Zwischenräume (Gefache) gelten die allgemeinen Bestimmung für zulässige Materialien. Die Ausfachungen können somit als Sichtmauerwerk, geputzte oder geschlämmte Flächen hergestellt werden. Dabei dürfen die Balken nicht überputzt oder überschlämmt werden.

**Natursteinsockel** sind, unabhängig von dem übrigen Fassadenmaterial, allgemein zulässig. Da Sockelbereiche in der Regel höheren Beanspruchungen, z.B. durch Feuchtigkeit und Temperaturunterschiede, ausgesetzt sind, soll die Errichtung in witterungsbeständigen und strapazierfähigen Natursteinen ermöglicht werden.

**Holz- und Putzfassaden** sind im historischen Ortskern untypisch. Zwar treten diese Fassadenmaterialien teilweise auf, allerdings sind sie häufig Ausdruck nachträglicher Sanierungsmaßnahmen und einer damit einhergehenden Überformung des ursprünglichen Fassadenbildes. Um die nachträgliche Umgestaltung mit diesen nicht ortstypischen Materialien zu vermeiden und bei anstehenden Fassadensanierungen von nachträglich verputzten bzw. holzverschalten Fassaden eine Wiederherstellung mit typischen Material zu gewährleisten, ist festgelegt, dass Putz- und Holzfassaden nur zulässig sind, wenn diese den ursprünglichen Errichtungszustand der Fassade zeigen. Zum Nachweis können historische Baubeschreibungen oder Fotos dienen. Sofern Arbeiten an bereits bestehenden aber nicht originalgetreuen Putz- bzw. Holzfassaden vorgesehen sind, ist im Einzelfall über die Zulässigkeit einer Abweichung nach § 3 zu entscheiden.



## Eingeschränkt zulässige Materialien



Putzfassaden

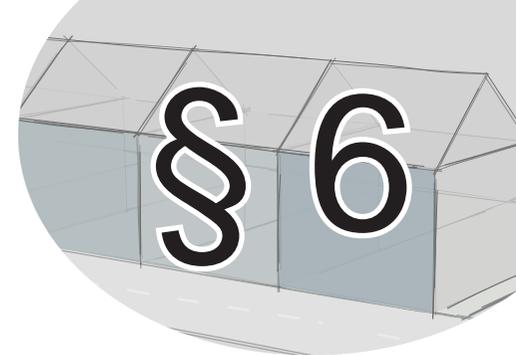


Holzfassaden

## Zulässige Natursteinsockel



# Fassaden - Fassadenmaterial



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

oberhalb der Traufe sowie von Außenwandflächen der Gauben. Derartige Verkleidungen spezieller Gebäudeelemente sind daher allgemein zulässig. Alle übrigen Verkleidungsmaterialien, wie Kunststoff, Stahl, Glas, Holz oder Kacheln, sind auch in diesen Bereichen nicht zulässig.

## Zu § 6 Abs. 2b

Fassaden können durch verschiedene Techniken verkleidet werden, beispielsweise als so genannte Vorhangverkleidung, bei der das gewünschte Material an einem tragenden Gerüst befestigt wird, oder als geklebte Verkleidung, bei der das Material direkt auf die bestehende Fassade angebracht wird. Insbesondere bei nachträglichen Dämmmaßnahmen an der Außenfassade sind Fassadenverkleidungen üblich.

Da Fassadenverkleidungen untypisch für die historische Bausubstanz im Stadtgebiet sind und bei Bestandsgebäuden den Ursprungszustand der Fassade überformen, sind sie, unabhängig vom gewählten Material, bei Hauptgebäuden grundsätzlich unzulässig.

Einzelne Verkleidung besitzen allerdings ein historisches Vorbild und dienten bereits bei der Errichtung der historischen Gebäude als gestalterisches Gliederungselement der Fassaden. Hierzu zählen insbesondere Holz- und Schieferverkleidungen von Giebelwänden

## Übersicht zulässiger und unzulässiger Fassadenverkleidungen



# Fassaden - Fassadenmaterial

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

## Zu § 6 Abs. 2c

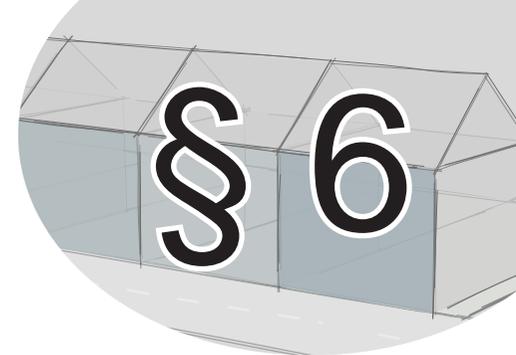
Gemäß § 2 Absatz 2e der Gestaltungssatzung gelten ausgewählte Satzungsinhalte nur für Neubauten, die nach Rechtskraft der Satzung errichtet worden sind.

Das Ziel hierbei ist, dass Neubauten eine harmonische Ergänzung zum Gebäudebestand darstellen. Sie sollen trotz der Einfügung in das Stadtbild nicht auf charakteristische architektonische Merkmale ihrer Entstehungszeit verzichten müssen.

Durch § 6 Abs. 2c der Gestaltungssatzung wird somit den Eigentümer\*innen Gestaltungsspielraum an die Hand gegeben, an ihrem Gebäude flächenmäßig untergeordnet von der Gestaltungssatzung abweichende Materialien, z. B. zur architektonischen Hervorhebung des Obergeschosses eines Gebäudes, zu verwenden.

Um störende Wirkungen zu vermeiden ist festgesetzt, dass die Verkleidungen bei Neubauten nur aus Holz, Metall oder Putz zulässig sind und einen maximalen Anteil von bis zu 30% der

umlaufenden Fassadenfläche nicht überschreiten dürfen.



## Beispiel für Verkleidungen



Abweichende Fassadenverkleidung in max. 30 % der umlaufenden Fassadenfläche (Zink)



Abweichende Fassadenverkleidung in max. 30 % der umlaufenden Fassadenfläche (Putz)

# Fassaden - Fassadenfarbe

## Fassadenfarbe

**(3a)** Sichtmauerwerk bzw. gemauerte Ausfachungen im Fachwerk sind in brauner, roter bis rotbrauner 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:

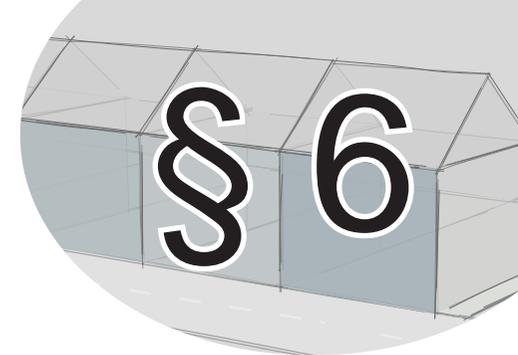
| Schwarzwert (B) | Farbsättigung (C) | Farbton (H) |
|-----------------|-------------------|-------------|
| ≤ 15            | -                 | N           |
| ≤ 10            | ≤ 10              | G90Y – R10B |

## Zu § 6 Abs. 3a

Für Sichtmauerwerk ist das Farbspektrum zulässiger Ziegel auf die Farben Braun, Rot bis Rotbraun sowie Gelb beschränkt. Die historisch ableitbaren Farbtöne des Sichtmauerwerks sind der rote bis rotbraune Farbton. Es finden sich jedoch vereinzelt auch Gebäude mit Sichtmauerwerk in braunem bzw. gelbem Farbton. Da sie keine störende Wirkung auf den historischen Baubestand besitzen, sind diese Farbtöne bei Sichtmauerwerk ebenfalls zulässig. Darüber hinausgehende Farbtöne würden das Erscheinungsbild des Quartiers allerdings stören, sodass sie ausgeschlossen sind.

Eine Glasur von Ziegelsteinen betont die Individualität und kann den Stein aufgrund der glatten Oberfläche besser gegen äußere Einflüsse schützen. Aufgrund der damit einhergehenden dominanten und oftmals unruhigen Wirkung im Mauerbild sowie fehlender historischer Vorbilder sind glasierte Ziegel allerdings ausgeschlossen.

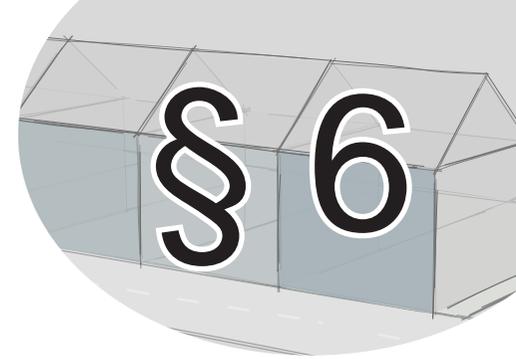
Zur Bestimmung der zulässigen Farben bei Sichtmauerwerk sind lediglich beschreibende Farbtöne gewählt. Die Festlegung spezieller Farbwerte, wie z. B. nach dem Natural Colour System (NCS), ist hier nicht zweckmäßig, da Ziegelsteine aufgrund ihres Herstellungsprozesses



Farbverläufe, Brandflecken oder farbliche abgesetzte Einschlüsse enthalten können. Die Bestimmung eines einheitlichen Farbwertes ist für Sichtmauerwerk somit nicht möglich. Nachfolgende Fotos sollen das zulässige Farbspektrum verdeutlichen. Im Zweifelsfall sollte vor Beginn der Arbeiten eine Abstimmung der vorgesehenen Mauerwerksfarbe mit dem Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Büdelsdorf erfolgen.

## (Un-)zulässiges Sichtmauerwerk





# Fassaden - Fassadenfarbe

Für geschlämmte bzw. geputzte Fassaden werden seitens der Gestaltungssatzung Farbvorgaben basierend auf den Natural Colour System (NCS) gemacht. Hierbei handelt es sich um ein herstellerunabhängiges und allgemeingültiges Farbsystem.

Jeder Farbton setzt sich hierbei aus den drei Komponenten Farbton (H), der Farbsättigung (C) und dem Schwarzanteil (B) zusammen. Der Farbton besteht aus den vier Grundtönen Y (Yellow = gelb); R (Red = rot); B (Blue = blau); G (Green = grün) und deren Mischfarben. Der Wert der Farbsättigung reicht von 00 (keine Farbanteile) bis 100 (reine Farbe), der Wert des Schwarzanteils von 00 (weiß) bis 100 (schwarz).

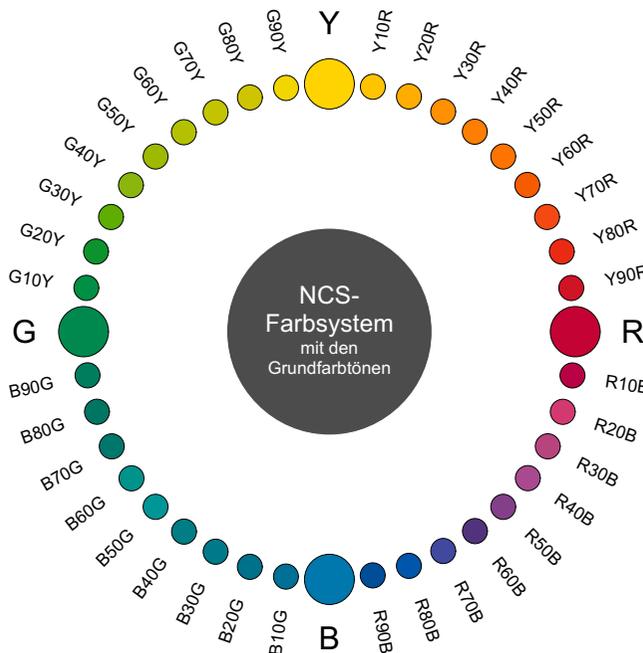
Geschlämmte Fassaden sind in Farbtönen zwischen Gelb und Rot, mit einem Schwarzanteil  $\leq 10$  und einer Farbsättigung  $\leq 10$  zulässig. Zudem ist eine graue Farbgebung (Farbton N) mit einem Schwarzwert  $\leq 15$  zulässig. Mit dieser Festlegung werden ortstypische helle Farben mit einem geringen Sättigunganteil zugelassen. Dunkle und damit erdrückend wirkende Farben sind ebenso wie grelle und störend wirkende Farben ausgeschlossen. Grünliche und bläuliche Farben sind weiterhin unzulässig.

Für geputzte Fassaden gilt das das vorgenannte

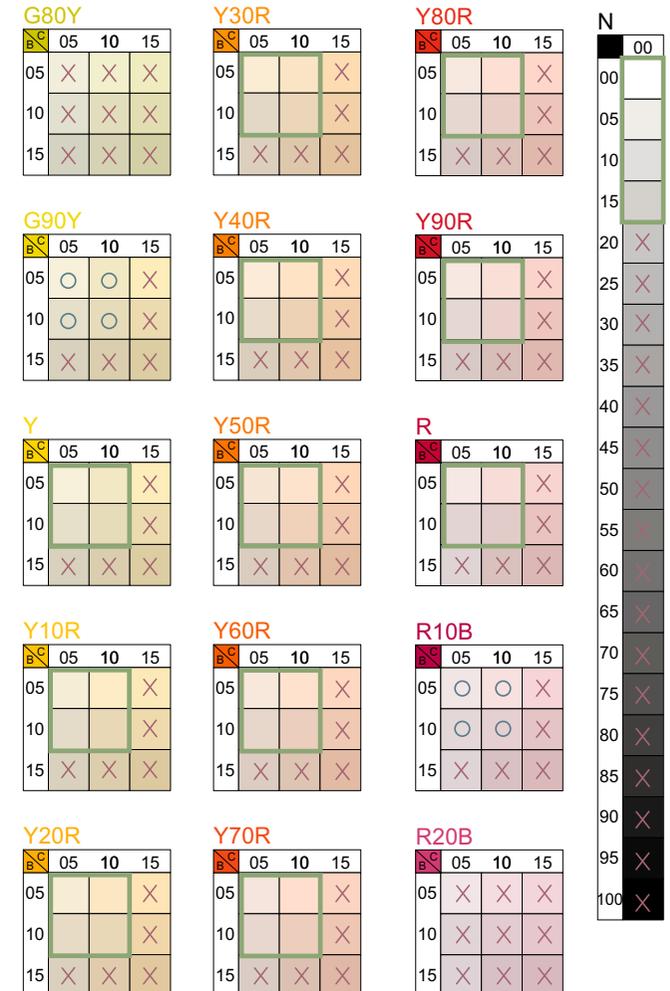
## Natural Colour System (NCS)

| B \ C | 05 | 10 | 15 |
|-------|----|----|----|
| 05    |    |    |    |
| 10    |    |    |    |
| 15    |    |    |    |

- Allgemein zulässige Farbe
- Nur für Putzfassaden zulässige Farbe
- × Unzulässige Farbe
- H** Farbton
- C** Farbsättigung
- B** Schwarzanteil



## (Un-)zulässige Farben § 6 Abs. 3a



# Fassaden - Fassadenfarbe

**(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.

Farbspektrum ebenfalls. Zudem werden für Putzfassaden Farben im leicht grünlichen bzw. leicht bläulichen Farbbereich zugelassen, sofern sie einen entsprechenden Farbanteil von 10 % nicht überschreiten. Verdeutlicht wird dies durch einen festgelegten Farbton (H) von G90Y (entspricht Grün mit einem 90 % Gelbanteil) bzw. R10B (entspricht Rot mit einem 10 % Blauanteil).

Putzfassaden sind in der Regel auf glatter Oberfläche aufgebracht und weisen daher eine einheitliche Farbgebung auf. Geschlämmte Fassaden sind hingegen geprägt durch die Strukturen und Unebenheiten des darunterliegenden Mauerwerks, sodass Schattierungen und leichte Farbverläufe nicht unüblich sind. Um die damit einhergehenden Abweichungen auszugleichen, ist das Farbspektrum bei geschlämmten Fassaden im Vergleich zu Putzfassaden leicht eingeschränkt.

## Zu § 6 Abs. 3b

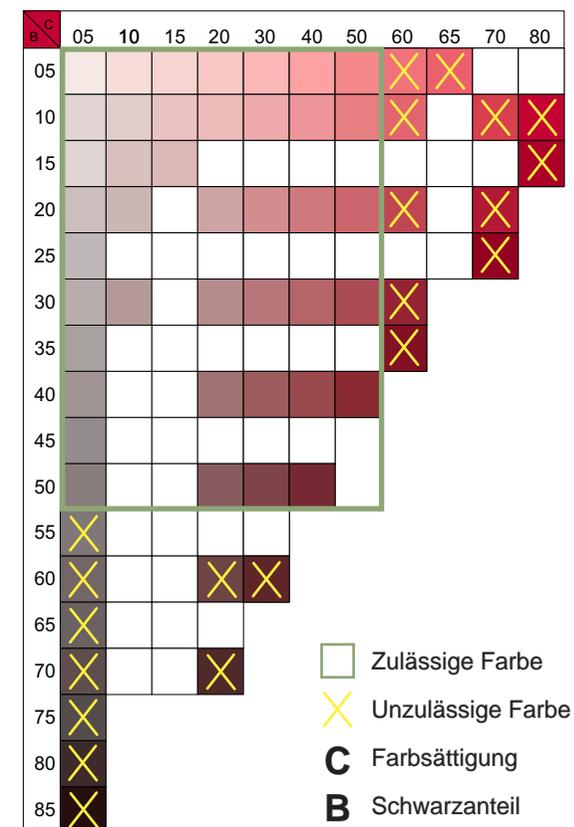
Zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes wird festgesetzt, dass für geschlämmte Fassaden und Putzfassaden je Gebäude nur ein Farbton zulässig ist.

Zur Gliederung und Gestaltung der Fassade sind geputzte bzw. geschlämmte Fassaden oftmals durch untergeordnete Bauteile, plastische Gliederungselemente oder Sockel gekennzeichnet. Diese Bauteile bzw. Gestaltungselemente nehmen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenfläche ein und können durch eine farblich abgesetzte Ausführung zur Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Daher ist gemäß § 6 Abs. 3b festgelegt, dass diese auch in einem weiteren Farbton ausgeführt werden können. Das zulässige Farbspektrum muss sich, aufgrund der Unterordnung, nicht auf die wenig intensiven, überwiegend rot-gelblichen Töne der zulässigen Hauptfarbe nach § 6 Abs. 3a beschränken. Andererseits sollten extrem dunkle bzw. extrem grell wirkende Farben zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes unzulässig sein. Es wird daher festgelegt, dass sämtliche Farben für untergeordnete Bauteile, plastische Gliederungselemente und Sockel zulässig sind, sofern sie im NCS-Farbbereich weder eine Farbsättigung (C) noch einen Schwarzanteil (B) von 50 überschreiten.



von 50 überschreiten. Nachfolgendes Beispiel für den Farbton Rot verdeutlicht das Spektrum der zulässigen bzw. unzulässigen Farben. Für übrige Farbtöne gilt die Festsetzung entsprechend.

## (Un-)zulässige Farben § 6 Abs. 3b



# Fenster und Türen - Anordnung



## § 7 Fenster und Türen

### Anordnung

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

### Zu § 7

Die Anordnung, Farbgebung und Gliederung der Fenster trägt wesentlich zum gestalterischen Gesamteindruck der Fassade bei.

Historisch prägend sind Sprossenfenster im stehendem Format. Bei Sprossenfenstern wird eine Vielzahl von kleineren Fenstergläsern zusammengesetzt und über Fenstersprossen verbunden. Die Herstellung von größeren Fensterflächen mit nur einer Glasscheibe war zum Zeitpunkt der Ersterung prägender Bauten im historischen Ortskern von Büdelsdorf technisch noch nicht umsetzbar.

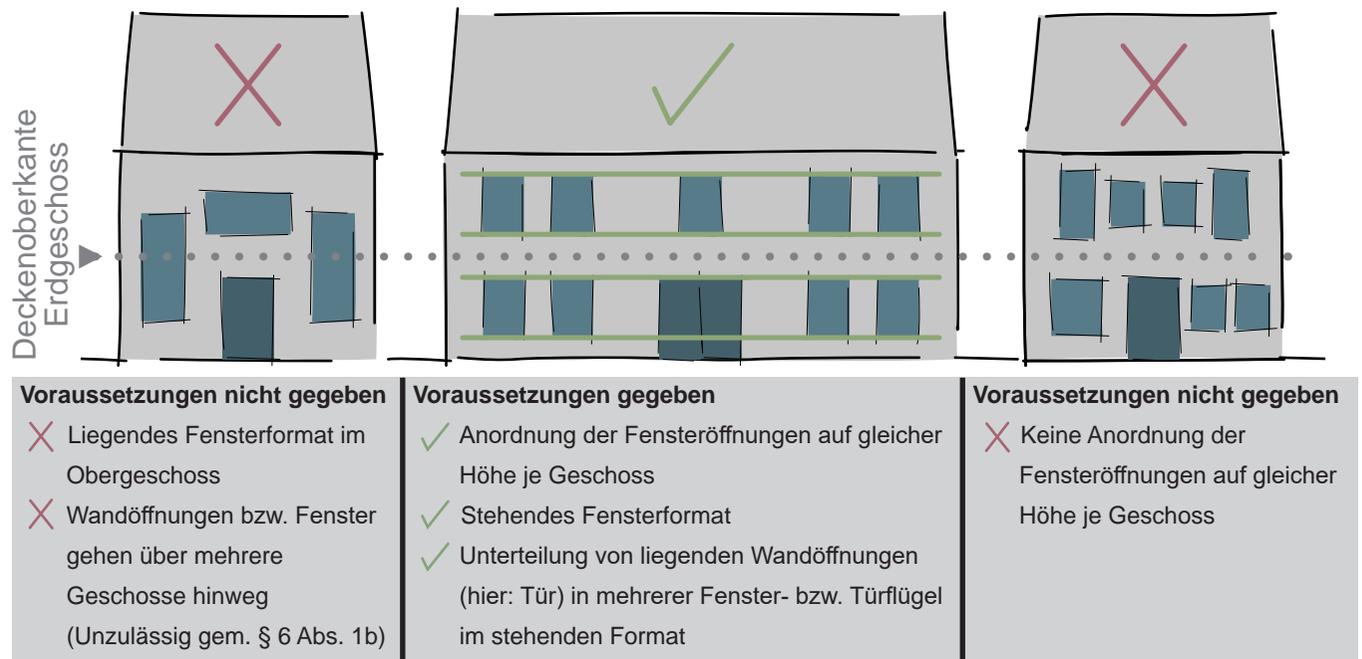
Über die folgenden Jahrzehnte nahm insbesondere im Bereich der Hollerstraße der Bedarf nach repräsentativen Schaufensterflächen im Erdgeschoss zu. Es entstanden in der Folge große ungegliederte Fensterfronten in liegenden Formaten, teilweise ohne oder nur mit geringem

Abstand zur Fassadenaußenkante. Heute bilden auch die energetischen Anforderungen an die Fenster eine bei der Gestaltung zu beachtende maßgebliche Rahmenbedingung.

### Zu § 7 Abs. 1

Um eine klare, harmonische und historisch angepasste Gliederung der Fassade zu sichern, ist festgelegt, dass die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen sind. Teilweise weicht die Gestaltung der Bestandsgebäude von dieser

Vorschrift ab. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob die erleichterten Abweichungsbedingungen gemäß § 3 Abs. 2 zur Anwendung kommen können, wonach Abweichungen von den Festsetzungen insbesondere dann zugelassen werden können, wenn diese Abweichungen bereits Bestandteil des architektonischen Konzepts bei Errichtung der baulichen Anlage waren.



# Fenster und Türen - Formate

## 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.

## Zu § 7 Abs. 2a

In der Regel sind die Fenster und Türen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung rechteckig ausgeführt. Bei älteren Gebäuden sind auch gebogene Fensterformate, überwiegend Segmentbogenfenster, prägend. Diese Fensterformate sind daher allgemein zulässig.

## Zu § 7 Abs. 2b

Sämtliche Fenster und Türen sind grundsätzlich im stehenden Format auszubilden. Das stehende Format zeichnet sich dadurch aus, dass die maßgebliche Fenster- bzw. Türhöhe größer ist als die jeweilige Fassadenelement ein liegendes Format auf. Bei gleicher Höhe wie Breite (z.B.

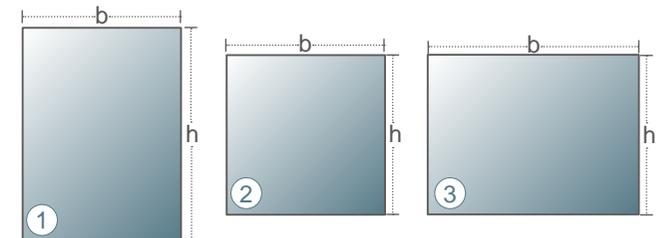
bei quadratischen Fenstern) ist weder ein liegendes noch ein stehendes Format gegeben. Bei nicht rechteckigen Fenstern bemisst sich das maßgebliche Verhältnis zwischen Länge und Breite aus dem umschließende Rechteck der jeweiligen Außenkanten.

Zur Beurteilung des Formates sind nicht die Wandöffnungen selbst, sondern die Glasflächen der jeweiligen Fensterflügel bzw. die entsprechenden Türflügel maßgebend. Wandöffnungen im liegenden Format sind somit durch Fenster mit mehreren Flügeln zu unterteilen. Die Glasflächen der jeweiligen Fensterflügel haben entsprechend ein stehendes Format aufzuweisen.

Diese Regelung dient auch der Erleichterung des Umbaus von Schaufensterbereichen in Erdgeschossen. Bei Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnen entsprechen breite Schaufensterfronten oftmals nicht den geänderten Anforderungen. Durch den Einbau von Fenstern mit mehreren Flügeln können die Anforderungen an die Gestaltungssatzung erfüllt werden, ohne die Wandöffnung der Fassade selbst zu ändern. Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die zulässigen bzw. unzulässigen Formate sowie Hinweise zur Berechnung der maßgeblichen Höhen und Breiten zur Beurteilung des Formates.



## Berechnung Fensterformate

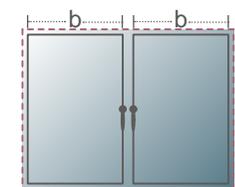


- 1 Höhe ( $h$ ) > Breite ( $b$ ) = stehendes Format
- 2 Höhe ( $h$ ) = Breite ( $b$ ) = quadratisches Format
- 3 Höhe ( $h$ ) < Breite ( $b$ ) = liegendes Format



Bei gebogenen Fensterformaten:

Verhältnis zwischen Höhe ( $h$ ) und Breite ( $b$ ) aus dem umschließende Rechteck der Außenkanten.



Bei Wandöffnungen im liegenden Format:

- Einbau von Fenstern mit mehreren Flügeln
- Jeder Fensterflügel besitzt ein stehendes Format

# Fenster und Türen - Formate



**(2c)** Liegende Fensterformate (Schaufenster) sind im Erdgeschoss nur für gewerbliche Nutzungseinheiten zulässig. Zwischen der Außenkante des Schaufensters und der Fassadenaußenkante sind Außenwandflächen von mind. 0,5 m Breite vorzusehen.

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

## Zu § 7 Abs. 2c

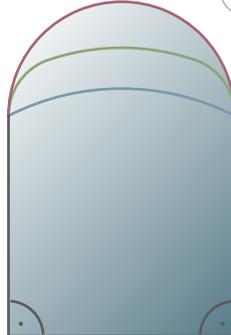
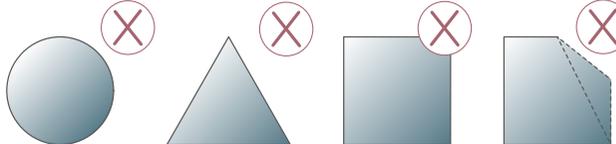
Auch wenn liegende Fensterformate grundsätzlich ausgeschlossen sind, sind sie in speziellen Ausprägungen und unter besonderen Umständen entweder gemäß historischen Vorbildern vorhanden oder für eine zweckmäßige Nutzung des Gebäudes sinnvoll. Es werden daher zwei Ausnahmetatbestände aufgenommen, unter denen liegende Fensterformate allgemein zulässig sind.

Bei gewerblichen Nutzungseinheiten sind liegende Fensterformate im Erdgeschoss zulässig, wenn zwischen der Außenkante des Schaufensters und der Fassadenaußenkante Außenwandflächen von mind. 0,5 m Breite vorhanden sind. Die Festlegung einer Mindestbreite von Außenwandflächen zwischen Schaufenster und

Fassade ist aus gestalterischer Sicht sinnvoll und konkretisiert die Festsetzung gemäß § 6 Abs. 1b, wonach zwischen den Wandöffnungen und den Fassadenaußenkanten Außenwandflächen vorzusehen sind. Mit einer festgelegten Mindestbreite von 0,5 m werden zu nahe an die Außenkante laufende Schaufensterfronten vermieden, die bei Aneinanderreihung mehrerer Schaufensterelemente den Eindruck einer durchlaufenden Schaufensterfront bilden könnten.

Weiterhin sind liegende Fensterformate in Giebeldreiecken ortstypisch. Sie sind in der Regel als Bogenfenster ausgebildet. Es wird daher festgelegt, dass liegende Fensterformate auch im obersten Geschoss eines jeweiligen Gebäudes allgemein zulässig sind, sofern die Fenster im Giebelbereich liegen und als gebogenes Fenster ausgebildet sind. Bei der Bestimmung des obersten Geschosses ist es nicht maßgeblich, ob es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt. Es muss sich allerdings um das letzte Geschoss vor der Oberkante des Gebäudes handeln, alle übrigen Obergeschosse die zwischen Erdgeschoss und oberstem Geschoss liegen, fallen nicht in den Anwendungsbereich.

## (Un-)zulässige Formate

|   |   |
|---|---|
|  <p>Rechteckig, stehend</p>  |  <p>Gebogen, stehend</p>   |
|  <p>Rechteckig, liegend</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur im EG</li> <li>• nur i.V.m. Gewerbe</li> <li>• mit 0,5 m Abstand zur Außenkante der Fassade</li> </ul> |  <p>Gebogen, liegend</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur im obersten Geschoss</li> <li>• nur im Giebelbereich</li> </ul> |
|  <p>Alle übrigen Formate (z. B. Rundfenster, Dreiecksfenster, Quadratfenster, Schrägfenster)</p>   |   |

# Fenster und Türen - Formate

(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.

## Zu § 7 Abs. 2d

Die historisch begründete Kleinteiligkeit der Fensterflächen wird dadurch gesichert, dass die Glasflächen der Fenster 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 sind. Große Fensterfronten erhalten auf diese Weise eine Strukturierung, gängige Fensterformate von Wohnhäusern können bei Einhaltung der festgelegten Maße aber auch ohne eine entsprechende Gliederung errichtet werden.

Die Fenstergliederung kann durch Kämpfer, Pfosten, Stulp oder Sprossen oder eine Kombination dieser Gliederungselemente erfolgen. Die Elemente dürfen weder aufgesetzt, aufgeklebt noch zwischen den Fensterscheiben angebracht sein. Kämpfer, Pfosten und Stulp erfüllen diese Bedingungen per Begriffsdefinition.

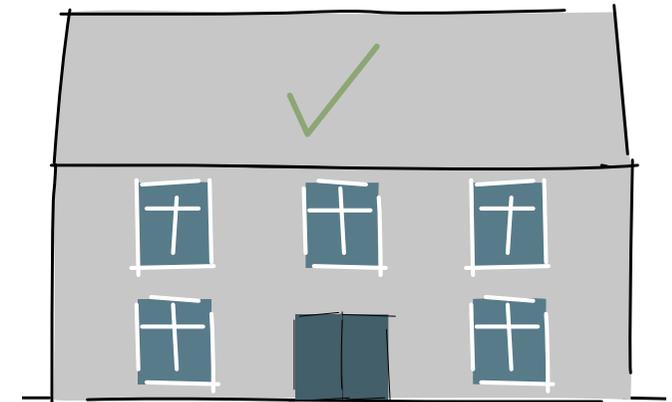
Für Sprossen gilt, dass beispielsweise so genannte Helima-Sprossen, die im Zwischenraum von zwei Glasscheiben angebracht ebenso ausgeschlossen sind wie so genannte Wiener-Sprossen, bei denen zusätzliche Sprossenattrappen auf der Glasscheibe angebracht werden. Sprossengitter, die mit Hilfe eines Clip-Mechanismus auf die Außen- und Innenseite des Fensterflügels montiert werden, sind ebenso unzulässig. Zulässig sind nur „echte“ bzw. glasteilende Sprossen, bei denen das Fensterglas durch die Sprossen in mehrere Teilstücke unterteilt wird. So besteht das Fenster aus mehreren einzelnen Glasflächen, die durch die Sprossen verbunden werden.

## Begriffserklärung Gliederungselemente Fenster:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Kämpfer:</b>               | Waagerechtes, fest verbautes Element zwischen Oberlicht und Hauptflügel                        |
| <b>Pfosten:</b>               | Senkrecht, fest verbautes Element zwischen zwei Fensterflügeln                                 |
| <b>Stulp (loser Pfosten):</b> | Senkrechte Profilleiste im Fensterflügel, welche sich mit dem Fenster öffnet                   |
| <b>Sprosse:</b>               | Waagerechte oder senkrechte Unterteilung eines Fensterflügels                                  |
| <b>„Echte“ Sprosse:</b>       | Waagerechte oder senkrechte Unterteilung eines Fensterflügels in mehrere einzelnen Glasflächen |



## Gliederung der Fensterflächen



# Fenster und Türen - Farbe und Gestaltung



## 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           |
| ≥ 70 - ≤ 80     | -                 | N           |

**(3c)** Reflektierende oder spiegelnde Fensterflächen sind unzulässig.

## Zu § 7 Abs. 3a, 3b und 3c

Die Fenster sind in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Es ist daher festgelegt, dass pro Gebäude nur eine Fensterfarbe zulässig ist.

Die Fenster sind in weiß, hellgrau oder anthrazit auszuführen. Bei der Festsetzung nach § 7 Abs. 3b der Gestaltungssatzung wird erneut auf das Natural Colour System (NCS) zurückgegriffen (Erläuterungen hierzu siehe § 6 Abs. 3a). Es sind nur Farbtöne in Grauabstufungen (Farbton N) zulässig. Der Schwarzwert (B) darf einen Wert von 10 nicht überschreiten (weiß bzw. hellgrau)

oder muss im Bereich zwischen 70 und 80 liegen (anthrazit). In der nebenstehenden Übersicht sind die zulässigen Farbstufen aufgeführt. Damit wird ein im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für Fensterfarben typisches Farbspektrum abgebildet. Während der überwiegende Anteil historischer Bauten weiße Fenster aufweist, sind bei neueren Gebäuden vermehrt auch anthrazitfarbene Fenster verbaut. Ein störender Einfluss geht hiervon nicht aus, anders als bei Fensterfarben mit einem gelben, blauen, roten oder grünen Farbanteil.

Zur Vermeidung von störenden Auswirkungen auf die umliegende Bebauung bzw. den angrenzenden Straßenraum ist zudem festgelegt, dass die Fensterflächen weder reflektieren noch spiegeln dürfen. Nicht zu vermeidende Reflektionen von Fensterscheiben in konventioneller Fertigung sind hiervon ausgenommen. Die Regelung dient insbesondere dazu, Spiegelglasfenster auszuschließen, welche durch ihre besonders bei Sonneneinstrahlung stark spiegelnde Wirkung störenden Einfluss auf den öffentlichen Straßenraum haben können. Um die Einsehbarkeit von direkt am Straßenraum gelegenen Wohnräumen zu vermeiden, sind andere lichtdurchlässige und blickundurchlässige Materialien bzw. Herstellungsprozesse zulässig (bspw. Einbau von satiertem Glas oder Milchglas).

## (Un-)zulässige Fensterrahmenfarben

| N  |    |     |   |
|----|----|-----|---|
| 00 | 00 |     |   |
| 00 | ✓  | 35  | ✗ |
| 05 | ✓  | 40  | ✗ |
| 10 | ✓  | 45  | ✗ |
| 15 | ✗  | 50  | ✗ |
| 20 | ✗  | 55  | ✗ |
| 25 | ✗  | 60  | ✗ |
| 30 | ✗  | 65  | ✗ |
|    |    | 70  | ✓ |
|    |    | 75  | ✓ |
|    |    | 80  | ✓ |
|    |    | 85  | ✗ |
|    |    | 90  | ✗ |
|    |    | 95  | ✗ |
|    |    | 100 | ✗ |

# Einfriedungen

## § 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.

## Zu § 8

Der historische Ortskern von Büdelsdorf ist durch Vorgartenbereiche unterschiedlicher Größe geprägt. In der Regel sind die Gebäude allerdings verhältnismäßig dicht an den angrenzenden Verkehrsraum gebaut, sodass der Vorgartenbereich eine stadträumliche Übergangszone zwischen öffentlichem und privatem Raum bildet. Im Gegensatz zu den hinter den Gebäuden liegenden Gartenbereichen entsteht hier keine private Ruhe- und Rückzugszone mit besonderem Schutzbedürfnis.

In der Gestaltungssatzung werden daher für am öffentlichen Verkehrsraum gelegene Grundstückseinfriedungen ergänzende

Regelungen zur Gestaltung und Höhe getroffen, sodass eine gewisse Einsehbarkeit des Vorgartenbereiches und Sichtbarkeit der Gebäudefassade gewahrt bleibt.

Für Grundstücksseiten bzw. deren Einfriedungen, die nicht am öffentlichen Verkehrsraum gelegen sind, trifft die Gestaltungssatzung keine ergänzenden Regelungen. Es gelten daher die allgemeinen Bestimmungen der LBO-SH, insbesondere in Bezug auf die maximale Höhe verfahrensfreier Einfriedungen (§ 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO-SH) sowie die maximale Länge nachbarschaftlicher Grenzbebauung (§ 6 Abs. 8 LBO-SH).

## Zu § 8 Abs. 1

Gemäß § 8 Abs. 1 der Gestaltungssatzung ist festgelegt, dass am öffentlichen Verkehrsraum gelegene Grundstückseinfriedungen nur als verputzte oder unverputzte Ziegelmauer, Steinmauer (Friesenwall), lebende Hecke, Holzlattenzaun oder Metallzaun zulässig sind.

Mit der Auswahl werden die historisch charakteristischen Materialien abgebildet. Gleichzeitig wird den Bauherr\*innen eine ausreichende Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Alle hier nicht aufgeführten Materialien sind im



Umkehrschluss ausgeschlossen.

Zur Klarstellung wird weiterhin festgelegt, dass Einfriedungen aus Kunststoff auch dann unzulässig sind, wenn diese als (Sichtschutz-) Elemente in Verbindung mit einem Holzlattenzaun oder Metallzaun errichtet werden. Somit werden Einfriedungen ausgeschlossen, bei denen Kunststoffsichtschutzmatten vor oder zwischen Metall- oder Holzlattenzäunen montiert bzw. gesteckt werden. Für derartige Zaungestaltungen fehlt das historische Vorbild als blickundurchlässige Einfriedung.

Vorgaben in Bezug auf die farbliche Gestaltung von Einfriedungen werden nicht festgelegt. Eine Kombination aus verschiedenen allgemein zulässigen Einfriedungen, z. B. als flache Steinmauer mit darüber liegender Heckenpflanzung, ist möglich.

# Einfriedungen

(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.

## Zu § 8 Abs. 2

In Absatz 2 wird die maximale Höhe der am öffentlichen Verkehrsraum gelegene Grundstückseinfriedungen festgelegt. Hierbei wird zwischen blickundurchlässigen und blickdurchlässigen Einfriedungen unterschieden.

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

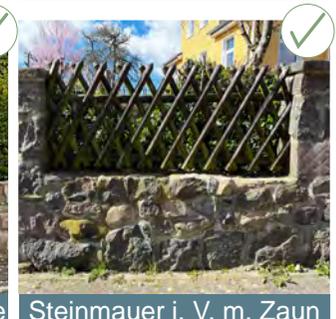
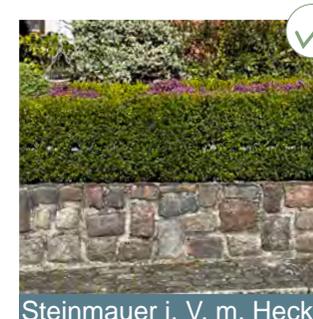
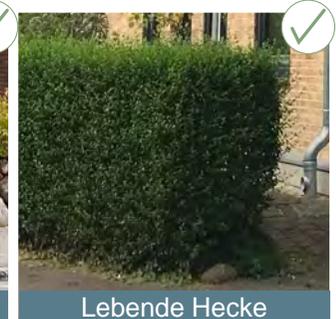
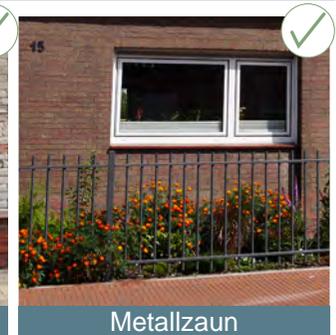
ist.

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.

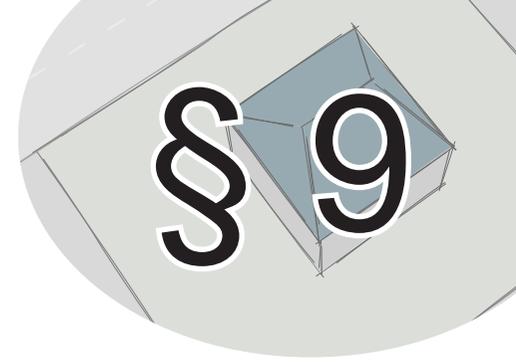
Mit den Festlegungen wird sichergestellt, dass straßenseitige Grundstückseinfriedungen so gestaltet sind, dass eine gewisse Einsehbarkeit des Vorgartenbereiches und Sichtbarkeit der Gebäudefassade gewahrt bleibt und der öffentliche Verkehrsraum somit eine gewisse Offenheit besitzt. Die Abstufung in der maximal zulässigen Einfriedungshöhe zwischen blickdurchlässigen und blickundurchlässigen eröffnet den Bauherr\*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Sicherstellung der historischen Charakteristik der Vorgartenbereiche.



## Zulässige Einfriedungen (Beispiele)



# Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile



## § 9 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile

(1) Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

### Zu § 9

Der historische Ortskern von Büdelsdorf ist durch eine vergleichsweise dichte Bebauung geprägt. Zudem weisen viele der Grundstücke durch sukzessive Erweiterungen, Anbauten, Stellplätze und Zuwegungen einen hohen Grad der Versiegelung auf.

Im Rahmen der Gestaltungssatzung sollen entsprechend Regelungen getroffen werden, um eine angemessene und hochwertige Begrünung und Gestaltung der Flächen der Baugrundstücke sicherzustellen. Eine Begrünung bzw. Bepflanzung der Freiflächen führt dabei zu einer Sicherung der bedeutenden Ökosystemleistung des Stadtgrüns und der Erhöhung des Regenwasserrückhalts im Stadtgebiet. Dies trägt zu der Erhaltung einer lebenswerten Umwelt und Förderung von gesunden und attraktiven Lebens- und Aufenthaltsqualitäten bei.

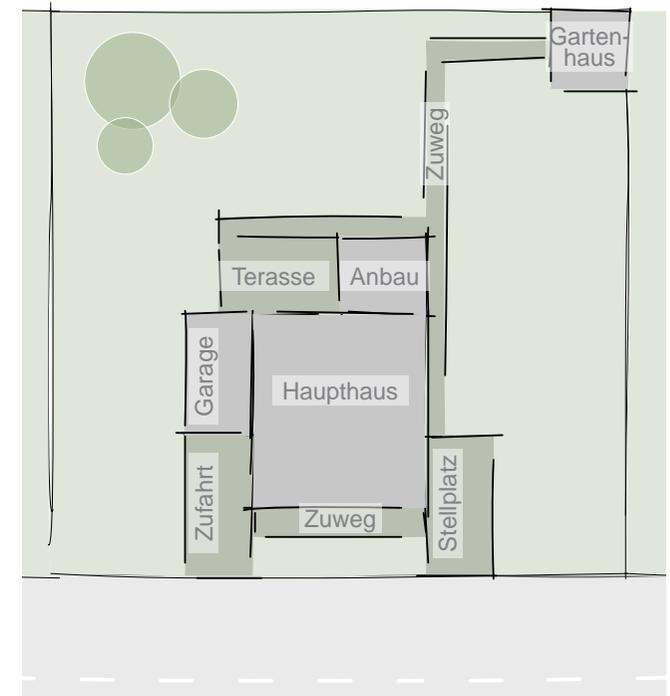
### Zu § 9 Abs. 1

Es wird festgelegt, dass die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Die Festsetzung der Gestaltungssatzung nimmt dabei die Formulierung nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 LBO-SH auf. Die Regelung gilt entsprechend für diejenigen Grundstücksflächen, die weder von Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind, noch für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o. ä. befestigt sind.

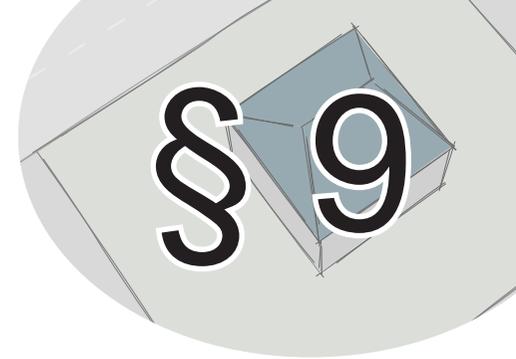
Da die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile durch § 9 dieser Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO-SH ortsrechtlich festgesetzt sind, obliegt es der Bauaufsichtsbehörde Eigentümer\*innen durch Bescheid zu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen herzustellen. Die vor Rechtskraft der neuen Fassung der Gestaltungssatzung zulässigerweise errichteten Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und befestigte Flächen genießen Bestandsschutz.

## Zuordnung verschiedener Grundstücksteile



-  Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen
-  Befestigte Flächen (§ 9 Abs. 2)
-  Nicht überbaute oder befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1)

# Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile



(2) Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o. ä. sind als Schotterrassen, Kiesbelag, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Klein-, Mittel- bzw. Großpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % herzustellen. Verbundpflaster, Betonplatten, Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.

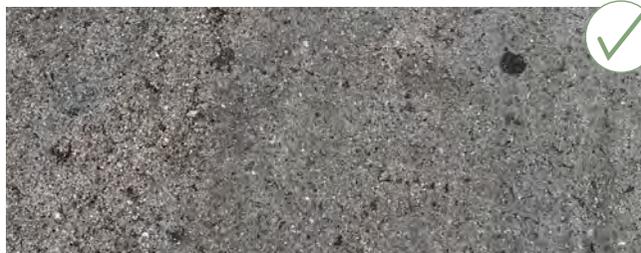
Gestaltung befestigter Flächen durch eine hohe Durchgrünung bzw. einen hohen Fugenanteil der Pflasterflächen positive Effekte für die Regenwasserversickerung, das Mikroklima und die Artenvielfalt.

## Zu § 9 Abs. 2

Gemäß § 9 Abs. 2 der Gestaltungssatzung wird definiert, dass Befestigungen in Form von Schotterrassen, Kiesbelag, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen sowie Klein-, Mittel- und Großpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % herzustellen sind. Unzulässig sind hingegen Befestigungen mit Verbundpflaster, Betonplatten, Beton- oder Asphaltdecken. Zu den befestigten Flächen zählen in der Regel Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze und vergleichbare Anlagen.

Die Befestigung prägt ganz wesentlich die städtebauliche Qualität und Aufenthaltsqualität von städtischen Räumen und ist somit Teil der Baukultur. Kleinflächiges Pflaster zählt zu der typischen historischen Gestaltung von Pflasterflächen im Büdelsdorfer Ortskern. Darüber hinaus ergeben sich bei der Verwendung der durch die Gestaltungssatzung vorgeschriebenen Materialien zur

## (Un-)zulässige Gestaltung befestigter Flächen



wassergebundene Decke



Verbundpflaster mit einem Fugenanteil < 20%



Rasengittersteine



Betonplatten mit einem Fugenanteil < 20%

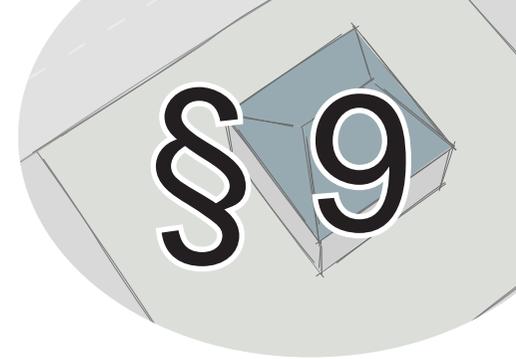


Pflaster mit einem Fugenanteil > 20%



Geschlossene Asphaltdecke

# Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile



(3) Schotter- oder Kiesgärten sind nur zulässig, sofern mindestens 75 % der nicht befestigten Grundstücksfläche begrünt oder bepflanzt sind.

Schotter- bzw. Kieseinfassung zur Vermeidung von Verschmutzungen der Fassaden anlegen zu können.

## Zu § 9 Abs. 3

Zur Konkretisierung der Anforderung an Grundstücksflächen wird weiterhin festgelegt, dass Schotter- oder Kiesgärten außerhalb bebauter Flächen unzulässig sind. Sie sind nur dann zulässig, wenn mindestens 75 % der nicht befestigten Grundstücksflächen begrünt oder bepflanzt sind.

Somit wird klargestellt, dass die nach § 8 LBO-SH allgemein unzulässigen Schotter- oder Kiesgärten auch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung unzulässig sind. Hierdurch erfolgt der uneingeschränkte Ausschluss von Schotter- oder Kiesgärten.

Gemäß § 9 Abs. 3 sind Schotter- bzw. Kiesgärten in einem untergeordneten Maß zulässig, sofern mindestens 75 % der nicht befestigte Grundstücksflächen weiterhin begrünt oder bepflanzt sind.

Mit dieser Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, zum Beispiel für um Fassaden umlaufende unbefestigte Grundstücksflächen eine

## (Un-)zulässige Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile



### Zulässige Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile

- ✓ Zufahrten, Wege etc. sind mit Kleinpflaster mit einem Fugenanteil > 20 % versehen
- ✓ Schotter- o. Kiesgärten nehmen < 25 % der nicht befestigten Grundstücksflächen ein
- ✓ Die verbleibenden Grundstücksflächen sind begrünt oder bepflanzt



### Unzulässige Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteile

- ✗ Zufahrten, Wege etc. sind mit großflächigem Pflaster und wenig Fugenanteil versehen
- ✗ Schotter- o. Kiesgärten nehmen > 25 % der nicht befestigten Grundstücksflächen ein
- ✗ Die verbleibenden Grundstücksflächen sind weder begrünt noch bepflanzt

# Technische Anlagen

## § 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.

### Zu § 10

Die Fassaden der Gebäude prägen maßgeblich das Stadtbild. Sie weisen eine gelungene Gestaltung auf, wenn ihre Gestaltung, Proportionen und Materialien sich in das Straßen- und Stadtbild einfügen. In der historischen Stadtentwicklung hatten technische Bauteile an Gebäuden keine Relevanz. Mit zunehmender Technisierung wurden technische Bauteile nachträglich an der

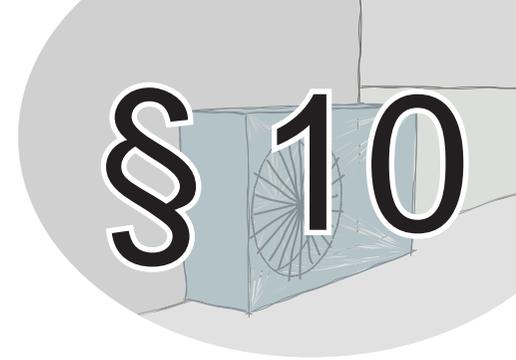
Fassade angebracht.

Die Außenwirkung einer gelungenen Fassadengestaltung kann durch die Anbringung technischer Anlagen eingeschränkt werden. Dies führt zudem zu einer Auflösung der ursprünglichen Fassadengliederung. Somit wird der Gesamteindruck beispielsweise eines Gebäudes, Gebäudeensembles oder eines Straßenzuges gestört.

Allerdings sind heute gebäudetechnische Anlagen, wie beispielsweise Lüftungsanlagen, unabdingbar für die Funktion eines Gebäudes. Aufgrund dessen ist eine Anbringung entsprechender Anlagen abseits des öffentlichen Straßenraumes wichtig für die Sicherstellung eines harmonischen Straßenbildes.

### Zu § 10 Abs. 1

§ 10 Abs. 1 der Gestaltungssatzung setzt fest, dass gebäudetechnische Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar anzubringen sind. Bei gebäudetechnischen Anlagen handelt es sich zum Beispiel um Antennen, Satellitenempfänger, Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, Wärmepumpen, Leitungen, Kabel und Rohre. Ausgenommen von der Regelung sind Regenfallrohre.



### Zu § 10 Abs. 2

Nach der Definition der einsehbaren Gebäudeseiten des § 2 Abs. 2c der Gestaltungssatzung gibt es im Geltungsbereich der Satzung Gebäude, die von allen Seiten einsehbar sind. Bei diesen Gebäuden sind die gebäudetechnischen Anlagen nach § 10 Abs. 2 an der am wenigsten relevanten Gebäudeseite zu platzieren. Als weniger relevant sind die Gebäudeseiten anzusehen, welche sich an der von der Haupteinschließung des Gebäudes abgewandten Seite befinden.

### Zu § 10 Abs. 3

Nach § 10 Abs. 3 der Gestaltungssatzung gelten die für gebäudetechnischen Anlagen getroffenen Festsetzungen nicht für Dachvorrichtungen zur Nutzbarmachung von Solarenergie. Ihre Zulässigkeit und Ausgestaltung wird ausschließlich in § 5 im Rahmen der Festsetzungen zu Dächern geregelt.

# Werbeanlagen - Allgemeine Anforderungen

## Teil III - Vorschriften zu Werbeanlagen

### § 11 - Allgemeine Anforderungen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

#### Zu § 11

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) können die Ansicht einer Fassade stark verändern und beeinträchtigen. Sie sind nachträglich an die Fassade oder die Schaufensterzone angebracht und können daher als Fremdkörper wahrgenommen werden. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden, für ihre Angebote und Dienstleistungen zu werben.

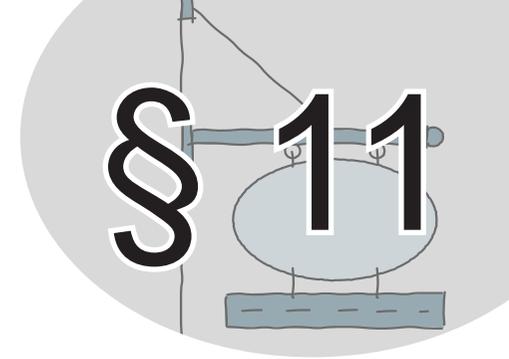
Der Begriff der Werbeanlagen ist in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein nach § 10 Abs. 1 definiert als: *„alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.“*

Auch in (Schau-) Fenstern oder Innenräumen angebrachte Werbung kann als ortsfest betrachtet werden. Entfaltet diese somit Außenwirkung, hat sie ebenso den Anforderungen der Gestaltungssatzung zu entsprechen.

#### Zu § 11 Abs. 1

Werbeanlagen sind gemäß § 11 Abs. 1 der Gestaltungssatzung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Der Begriff der Stätte der Leistung wird in der vorliegenden Gestaltungssatzung analog zur LBO-SH definiert als der Ort, an dem die Leistung im Sinne der gewerblichen Tätigkeit erbracht wird, für die geworben wird. Werbeanlagen, die eine Nutzungseinheit an einem anderen Standort aufweisen, sind ebenso wie Werbeanlagen, die ein spezielles Produkt bewerben, der Fremdwerbung zuzuordnen und damit im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung unzulässig.

Die Unzulässigkeit von Fremdwerbungen ergibt sich gemäß § 10 Abs. 3 LBO-SH regelmäßig in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten. Auch wenn nur untergeordnete Teile des historischen Ortskerns als allgemeines Wohngebiet verbindlich festgesetzt sind (Bebauungsplan Nr. 59), stellen sich weite Teile des unbeplanten Innenbereiches im Geltungsbereich der Satzung vergleichbar

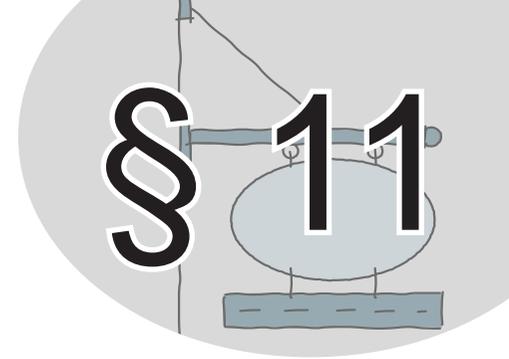


dar. Für die Bereiche um die Hollerstraße, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind und einer faktischen Nutzungsmischung unterliegen, ist eine Begrenzung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung zur Vermeidung ortsbildstörender Häufungen von nicht ortsbezogenen Werbeanlagen zweckmäßig.

Mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird die Größe, Position sowie äußere Gestaltung der Werbeanlagen geregelt. Sie dienen dazu, das historische Erscheinungsbild der Fassaden und damit des Ortsbildes zu erhalten. Werbeanlagen, die vor dem Inkrafttreten der neuen Fassung der Gestaltungssatzung zulässig errichtet wurden, genießen unabhängig davon Bestandsschutz.

Bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes unterliegen auch Werbeanlagen als Vorhaben nach § 144 BauGB der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (siehe hierzu Seite 12). Weiterhin ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Werbeanlagen baugenehmigungspflichtig sind, sofern sie nicht die Voraussetzungen für ein verfahrensfreies Vorhaben nach § 61 Abs. 1 Nr. 12 LBO-SH erfüllen.

# Werbeanlagen - Allgemeine Anforderungen

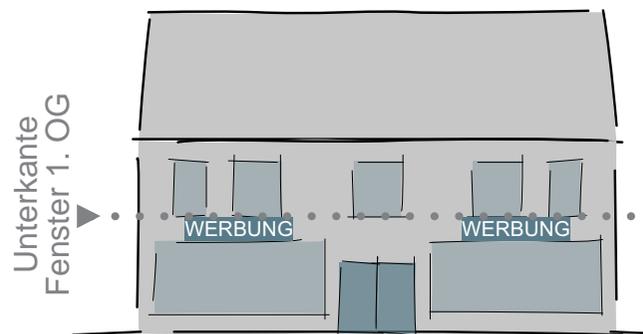


(2) Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Unterkanten der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

(3) Plastische Gliederungselemente von Fassaden dürfen durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

des ersten Obergeschosses als auch zur Fensteroberkante des Erdgeschosses einen Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Auf eine explizite Festsetzung wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit allerdings verzichtet.

## Maximale Anbringungshöhe



## Zu § 11 Abs. 2

Gemäß § 11 Abs. 2 der Gestaltungssatzung wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Unterkanten der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig sind. Damit wird es den Gewerbetreibenden ermöglicht, Werbeanlagen auch über den Schaufenstern des Erdgeschosses anzubringen. Andererseits werden störende Effekte auf die Gesamtfassade, die durch Anbringung von Werbeanlagen in den Obergeschossen entstehen können, vermindert.

In der Regel weisen die Fenster des ersten Obergeschosses eine einheitliche Fensterunterkante auf. Sofern im Einzelfall die Fenster des ersten Obergeschosses unterschiedliche Fensterunterkanten aufweisen gilt die Fensterunterkante des am weitesten unten liegenden Fensters der jeweiligen Fassadenseite. Um ein gegliedertes Fassadenbild zu wahren, wird empfohlen, sowohl zwischen Fensterunterkante

## Zu § 11 Abs. 3

Die Gebäude des historischen Ortskerns von Büdelsdorf sind häufig geprägt von plastischen Gliederungselementen, wie Gesimse, Lisenen oder Zierbänder. Um diese charakteristischen Gestaltungselemente weiterhin sichtbar zu erhalten, ist festgelegt, dass plastische Gliederungselemente von Fassaden nicht durch Werbeanlagen überdeckt werden dürfen. Dies gilt auch für nur teilweise Überdeckungen durch Werbeanlagen.

## Plastische Gliederungselemente



Gurtgesims zwischen den Geschossen



Zierbänder und aufgesetzte Gliederungselemente



Eckquaderung als Form der Lisene

# Werbeanlagen - Größe

## § 12 - Größe der Werbeanlagen

(1) Je Stätte der Leistung ist eine Gesamtfläche von Werbeanlagen bis maximal 3,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig. Bei Werbeanlagen mit unregelmäßigen Formen gilt das die Werbeanlage umschließende Rechteck als Ansichtsfläche.

### Zu § 12 Abs. 1

Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf je Stätte der Leistung eine Gesamtfläche von 3,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten. Die Anzahl der einzelnen Werbeanlagen je Stätte der Leistung ist nicht weiter geregelt, sodass beispielsweise auch drei Werbeanlagen je 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche möglich sind. Eine Aufteilung auf mehrere Werbeanlagen bietet sich beispielsweise bei Gewerbetreibenden in Eckgebäuden an, sodass beide Straßenseiten beworben werden können.

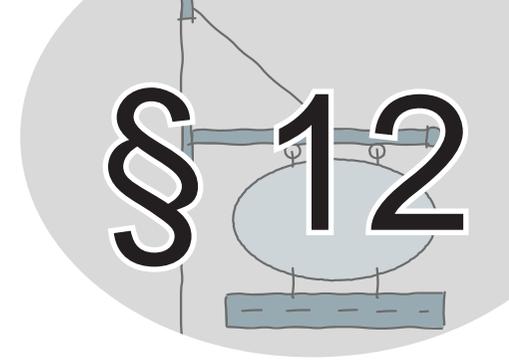
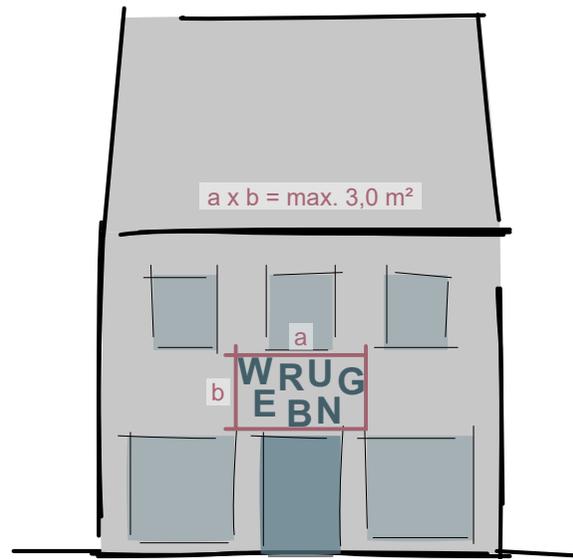
Sofern einzelne Gebäude mehrere gewerbliche Einheiten besitzen, so ist grundsätzlich für jede unterschiedlich gewerblich genutzte Einheit eine Gesamtwerbefläche von bis zu 3,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig, sofern die übrigen Bestimmungen eingehalten werden. Da sich diese z. B. auf die Gesamtfläche von Werbeanlagen je Gebäudeseite beziehen, obliegt es im Sinne der Gleichbehandlung im Einzelfall den

Eigentümer\*innen maximale Werbeflächen je Nutzungseinheit privatrechtlich festzulegen.

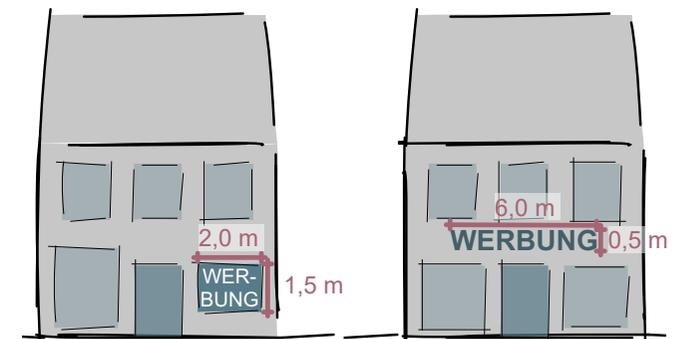
Zu beachten ist weiterhin, dass senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlagen der Außenwerbung wie Ausleger, Nasenschilder oder Kragenschilder in der Regel zwei Ansichtsflächen besitzen, sodass die Größe der Werbeanlage auf maximal 1,5 m<sup>2</sup> beschränkt ist.

Zur Klarstellung ist weiterhin festgelegt, dass bei Werbeanlagen mit unregelmäßigen Formen das die Werbeanlage umschließende Rechteck als Ansichtsfläche gilt.

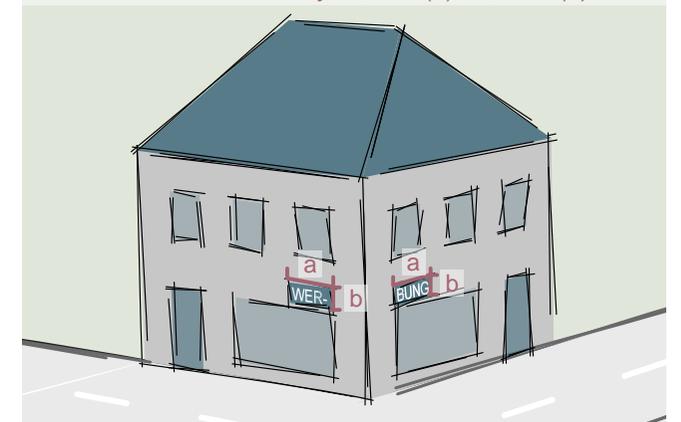
### Berechnung der Ansichtsfläche



### Größe der Werbeanlagen - Beispiele



Beispiel Eckgebäude  
Zwei Werbeflächen je 2,00 m (a) x 0,75 m (b)



# Werbeanlagen - Größe

(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.

## Zu § 12 Abs. 2

Werbeanlagen, welche direkt an die (Schau-) Fenster angebracht werden, sollen aufgrund ihrer Gestaltung nicht dazu geeignet sein, die Wirkung des Fensters als Gliederungselement der Fassade zu beeinträchtigen. Eine Unterordnung der einzelnen Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige (Schau-) Fenster ist daher zweckmäßig.

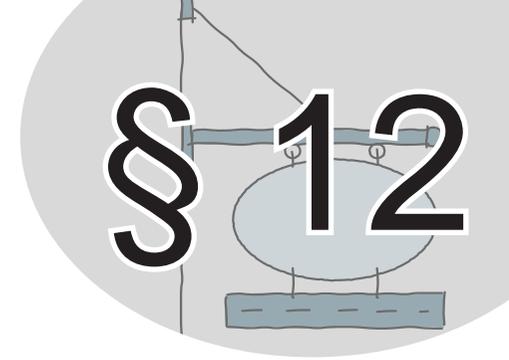
Sonstige Anbringungen an (Schau-) Fenster, die ausschließlich dem (Sicht-) Schutz dienen und keine werbenden Elemente aufweisen, wie beispielsweise produktneutrale Folien oder Plissees sind auf die maßgebliche Fläche nicht mit anzurechnen. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass insbesondere in der Hollerstraße-West in ehemaligen Einzelhandelsflächen vermehrt Büro- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind. Diese werben häufig ausschließlich durch Werbeanlagen

selbst und seltener durch Schaufensterauslagen. Die Flächen werden häufiger als Büros-, Praxis-, oder Aufenthaltsräume genutzt und sollen daher nicht oder nur teilweise einsehbar sein.

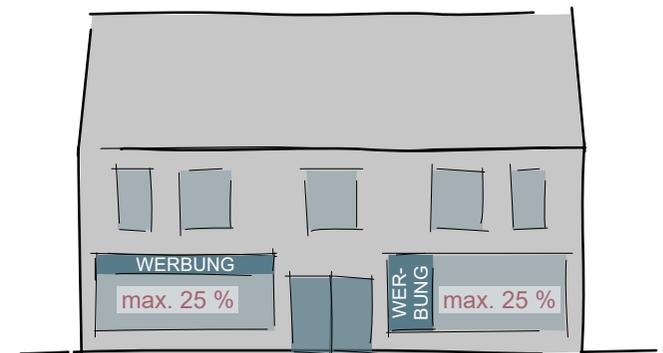
## Zu § 12 Abs. 3

Um die Gesamtwerbefläche je Fassadenseite effektiv und angemessen zu begrenzen, wird zudem gemäß § 11 Abs. 3 der Gestaltungssatzung festgelegt, dass die Gesamtansichtsflächen von Werbeanlagen je Gebäudeseite maximal 10 % der jeweiligen Erdgeschossfassadenfläche betragen darf. Die Erdgeschossfassadenfläche im Sinne dieser Satzung ist nach unten begrenzt durch die Oberkante Sockel, nach oben durch die Deckenoberkante des Erdgeschosses und nach außen durch die jeweiligen Fassadenaußenkanten. Wandöffnungen sind bei der Ermittlung der Erdgeschossfassadenfläche mitzurechnen.

Die Begrenzung auf eine Maximalwerbefläche von 10 % je Gebäudeseite ist sinnvoll, da in Einzelfällen, insbesondere bei einer Vielzahl von Betrieben an einer Stätte der Leistung, ein störender Umfang von Werbeanlagen durch eine ausschließliche Begrenzung auf maximal 3,0 m<sup>2</sup> Werbefläche je Betrieb nach § 12 Abs. 1 der Gestaltungssatzung ggf. nicht verhindert werden kann.



## Überdeckung von Schaufenstern



## Gesamtwerbefläche je Fassadenseite



# Werbeanlagen - Gestaltung

## § 13 - Gestaltung der Werbeanlagen

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

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Bild sind unzulässig.

### Zu § 13 Abs. 1

Werbeanlagen können nicht nur aufgrund ihrer Anzahl, Größe und Positionierung, sondern auch aufgrund ihrer gestalterischen Eigenart störenden Einfluss auf das historische Ortsbild haben. Hierzu zählen insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem bzw. bewegtem Licht.

Wechselnd beleuchtete, hinterleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind daher gemäß § 13 Abs. 1 der Gestaltungssatzung ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen mit bewegtem Licht. Der Ausschluss für wechselndes Licht im Sinne dieser Satzung gilt sowohl für Wechsel bei der Lichtfarbe, als auch für stetigen Wechsel in der Intensität der Beleuchtung (z. B. durch regelmäßig ein- und wieder ausgedimmte Lichtwerbung).

Eine statische Beleuchtung, Hinterleuchtung sowie Selbstleuchtung der Werbeanlagen ist hingegen

zulässig. Diese kann in unterschiedlichen Farben bzw. Farbverläufen gestaltet sein.

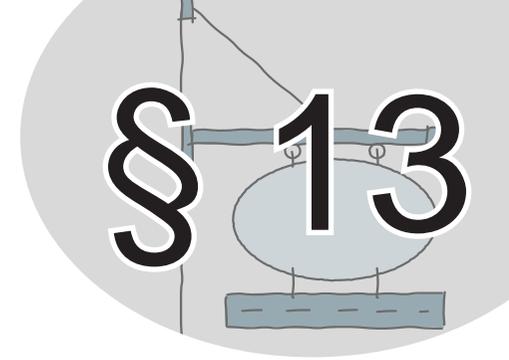
### Zu § 13 Abs. 2

Die Bedeutung von Bewegtbildwerbung nimmt aufgrund der tendenziell sinkenden Anschaffungskosten für die entsprechende Technik (Beamer, Monitore, LED-Wände etc.) auch bei kleineren Gewerbetreibenden weiter zu. Die Art der Werbung unterscheidet sich durch den stetigen Bildwechsel, entweder durch Filmsequenzen oder kurz aufeinanderfolgende Einzelbilder, erheblich von den übrigen statischen Werbeträgern.

Bewegtbildwerbung kann durch seine Charakteristik störenden Einfluss auf das Ortsbild und je nach Lichteinfall und -intensität auch auf die Verkehrssicherheit sowie das Ruhebedürfnis der Nachbarschaft haben. Sie ist zudem für den historischen Ortskern für Büdeldorf untypisch und ist daher nach § 12 Abs. 2 der Gestaltungssatzung grundsätzlich unzulässig.

Sowohl § 13 Abs. 1 als auch § 13 Abs. 2 gelten auch für Werbeanlagen, die in Schau- (Fenstern) oder Innenräumen angebracht sind, sofern diese die weiteren Anforderungen an Anlagen der Außenwerbung nach der LBO-SH

erfüllen. Gemäß § 10 Abs. 1 LBO-SH gelten beispielsweise auch in Innenräumen befindliche Werbebanner oder Beamer bzw. dessen Projektionen als ortsfeste Einrichtungen. Aufgrund der dauerhaften Aufstellung in Verbindung mit einer entfaltenden Außenwirkung sind diese als Werbeanlagen einzustufen, die unter die § 11 ff. dieser Gestaltungssatzung fallen. Auch der Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder Bild nach § 13 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 beinhaltet somit hinter (Schau-) Fenstern befindliche Werbung mit Außenwirkung.



# Werbeanlagen - Gestaltung

(3) Werbeanlagen mit grellen Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

## Zu § 13 Abs. 3

Die Farbgebung des öffentlichen Raumes und insbesondere das Zusammenspiel von Farben stellt ein maßgebliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal im Ortsbild dar. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, insbesondere entlang der Hollerstraße-West, bestehen eine Vielzahl von unterschiedlichen Betrieben und entsprechenden Werbeanlagen.

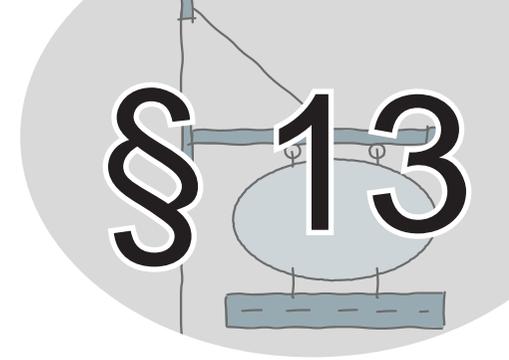
Werbeanlagen, die an die Fassade angebracht oder an das (Schau-) Fenster aufgebracht werden, sind für das Erscheinungsbild des Gebäudes und Straßenraumes besonders prägend. Bezüglich der Farbgebung von Werbeanlagen steht das begründete Interesse des Werbenden eine gewissen Auffälligkeit für seine Produkte oder Dienstleistungen zu erzeugen, dem öffentlichen Interesse eines geordneten städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes gegenüber. Auch Aspekte der Verkehrssicherheit sind bei der Betrachtung der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der Farben von Werbeanlagen zu betrachten, u.a. um blendende Wirkungen oder Verwechslungen mit Warn- und Einsatzlichtern zu vermeiden.

Unter Betrachtung dieser Umstände wird nach § 13 Abs. 3 der Gestaltungssatzung festgesetzt, dass Werbeanlagen und ihre Beleuchtung in grellen Farben unzulässig sind.

Grundsätzlich gelten Farben dann als grell wenn sie auffallend sind und dem Auge in unangenehmer Weise hervorstechen. In der Regel werden grelle Farben als stark kontrastreich empfunden. Bei als grell empfundenen Farben handelt es sich zum Beispiel um stark leuchtende, ungebrochene Farben, wie Neonfarben.

Nach geltender Rechtsprechung handelt es sich bei der Definition des Wortes „grell“ um eine klar umrissene Definition mit konkretisierbarem Inhalt, die nahelegt, dass der Durchschnittsbetrachter ohne Weiteres erkennen kann, ob die festgelegten Voraussetzungen erfüllt wurden. Es bedarf somit keiner weiteren farblichen Festlegung mittels eines Farbsystems, wie es in der Gestaltungssatzung beispielsweise im § 6 in Bezug auf die Zulässigkeit von Fassadenfarben anhand des NCS-Systems gehandhabt wurde.

Im Zweifelsfall sollte vor Beginn der Arbeiten eine Abstimmung der vorgesehenen Farbe der Werbeanlagen mit dem Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Büdelsdorf erfolgen.



# Ordnungswidrigkeiten

## Teil 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.

### Zu § 14

Die vorliegende Gestaltungssatzung ist als örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 der LBO-SH erlassen (siehe auch Präambel - Seite 13).

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO-SH führt eine vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen der Gestaltungssatzung zu einer Ordnungswidrigkeit, da die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 84 Abs. 4 LBO des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in diesen Fällen die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Zur Vermeidung von Ordnungswidrigkeitsverfahren wird den Bauherr\*innen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung empfohlen, vor Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt Büdelsdorf zu treten.



# Inkrafttreten

## § 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.

## Zu § 15

Als kommunale Satzung ist die vorliegende Gestaltungssatzung gemäß Landesverordnung über die örtliche Bekanntmachung und Verkündung (BekanntVO) ortsüblich bekannt zu machen.

Die ortsüblichen Bekanntmachungsvorschriften ergeben sich im Weiteren nach § 15 der Hauptsatzung der Stadt Büdelsdorf, wonach Satzungen und Verordnungen im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Büdelsdorf“ veröffentlicht werden. Die vorliegende „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern der Stadt Büdelsdorf“ wurde am 04.04.2024 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Büdelsdorf (Ausgabe Nr.03d/2024) ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 BekanntVO ist die örtliche Bekanntmachung und Verkündung im Falle des Abdrucks im amtlichen Bekanntmachungsblatt mit Ablauf des Erscheinungstages bewirkt. Die Satzung tritt somit am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Klarstellend wird dargelegt, dass die bisherige „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Büdelsdorf“ vom 16.08.2016 gleichzeitig hierzu außer Kraft tritt.





**Stadt Büdeldorf**

Der Bürgermeister

Fachbereich Bauen und Umwelt

Am Markt 1

24782 Büdeldorf

[www.buedeldorf.de](http://www.buedeldorf.de)