

Ortgestaltungssatzung der Stadt Kappeln
i.d.Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 14.03.2018

Inhaltsverzeichnis:

I. Geltungsbereich

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

II. Gestaltungsvorschriften

§ 2 Allgemeine Anforderungen

§ 3 Bauflucht- und Brandgänge

§ 4 Wechsel von Giebel- und Traufständigkeit

§ 5 Dachform und Dachdeckung

§ 6 Dachaufbauten

§ 7 Fassaden

§ 8 Wandöffnungen – Türen

§ 9 Fenster – Wandöffnung

§ 10 Schaufensterzone

III Baumaterialien

§ 11 Oberflächen der Fassaden

§ 12 Farbgebung

§ 13 Antennen

IV Einfriedigungen

§ 14 Einfriedigungen

V Schlussbestimmungen

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

§ 16 Inkrafttreten

**Ortsgestaltungssatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen
der Stadt Kappeln
i.d.Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 14.03.2018**

Aufgrund des § 92 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.03.2018 folgende Satzung erlassen:

I. Geltungsbereich

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Stand: 24.11.2010), der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.
- (2) Diese Satzung gilt für die Gebäude und Gebäudeteile, die an Verkehrsflächen liegen und/ oder von diesen aus einsehbar sind.
- (3) Die Festsetzungen der Satzung gelten nicht für Bauten, die unter Denkmalschutz stehen oder an die denkmalrechtliche Anforderungen gestellt werden können.
- (4) Die Festsetzungen der Satzung gelten für Bauvorhaben, die besonderen gestalterischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan unterliegen nur insoweit, als sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen. Als Begründung, Herleitung und nähere Erläuterung der Satzungsfestlegungen gilt die Rahmenplanung der Stadt Kappeln vom 30.11.1982.
- (5) Im örtlichen Geltungsbereich liegenden folgende Straßen:
Am Hafen, Arnisser Platz, Arnisser Straße - nördlicher Teil, Bundesstraße, Deekelsenplatz, Dehnhof, Eichwald- Platz, Fabrikstraße, Fährberg, Feldstraße, Gerichtsstraße, Hohlweg, Hospitalstraße, Kastanienallee, Kehr wieder, Kirchstraße 3 + 5 + 6 + Kirche, Lusthof 1 + 2+ 3, Marktstraße, Mittelstraße, Mühlenstraße, Neumarkt, Poststraße, Prinzenstraße 1 - 33 und 2 - 42a, Querstraße, Rathausmarkt, Reeperbahn 2, Schanze, Schleswiger Straße 1 und 1a, Schmiedestraße, Schützenstraße, Süderstraße, Wassermühlenstraße 1, 1a, 3, 4, 5 – 9, 11, 13, 15.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Neubauten, Renovierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen sind nach Maßgabe der §§ 3 – 15 so durchzuführen, dass die äußere Gestaltung der Baukörper sich in Größe, Proportion und Gliederung, Ausbildung der Wandflächen bezüglich der Oberflächenwirkung (Reliefbildung) und Materialverwendung, Farbgebung sowie in der Dachform und Art der Eindeckung in das Ortsbild (Ensemblecharakter) einfügt, ohne dass die gestalterische Individualität behindert wird.
- (2) Bei städtebaulich erforderlichen Sonderbauten (z. B. Feuerwehrrätehäuser, Einrichtungen des Gemeinbedarfs) sind, bei zwingend betrieblich gebotenen Anforderungen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Ortsgestaltungssatzung zulässig.

§ 3 Bauflucht und Brandgänge

- (1) Bei der Schließung von Baulücken oder aufgebrochenen städtebaulichen Zusammenhängen ist die historische Bauflucht einzuhalten.
Geht die zu schließende Baulücke über die historische (s. Abs. 1) Gebäudebreite hinaus, so ist die Fassade entsprechend der historischen Gebäudebreite zu unterteilen.
- (2) Als historisch gelten die Katasterpläne vom 10.03.1981, die in der Gemeinde eingesehen werden können.
- (3) Historische Brandgänge sind in ihrer optischen Wirkung auf den Stadtraum dadurch zu erhalten, dass ein neuer Baukörper einschließlich des Daches im Bereich der Brandgänge zumindest in der Breite von 50 cm um mindestens die doppelte Breite hinter die vorhandene Bauflucht und Dachhaut zurücktritt.

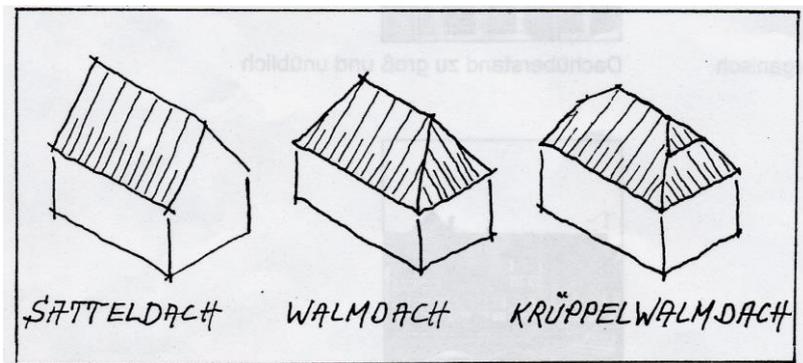
§ 4 Wechsel von Giebel- und Traufständigkeit

- (1) Eine vorhandene Mischung von giebel- und traufständigen Gebäuden ist beizubehalten. Sofern eine Reihe gleicher giebel- und traufständiger Gebäude die jeweilige Eigenart des Straßenzuges bzw. der Straßenbreite bestimmt, ist diese Reihung zu erhalten.
- (2) Trauf- und Firshöhen sind den seitlich angrenzenden Gebäuden an der Straßenfront anzugleichen. Höhenunterschiede bis zu +/- 1 m sind zulässig. Das Verhältnis von Dachkörperhöhe und Erdgeschosshöhe soll bei eingeschossigen Häusern größer/gleich 1:1 betragen; bei zweigeschossigen Häusern beträgt das entsprechende Verhältnis kleiner/gleich 1:1.

§ 5 Dachform und Dachdeckung

- (1) Sattel- und Mansarddächer sind zulässig.
Walmdächer sind nur an Eckgebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig.
- (2) Für Gebäude im Sinne von § 1 (2) gilt: Die geneigten Dachflächen und Nebendachflächen von Dachaufbauten, Dachgauben u.ä. sind mit einer S-förmigen Tonziegeln bzw. - Betonpfanne in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun in nichtglänzendem Material auszuführen. Die sonstigen Außenflächen von Dachaufbauten sind in nichtglänzenden Materialien auszubilden und farblich der Dacheindeckung anzupassen.

Zu § 5 (1)

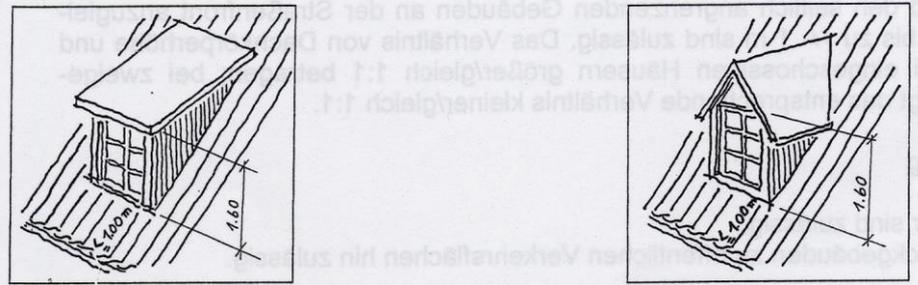


§ 6 Dachaufbauten

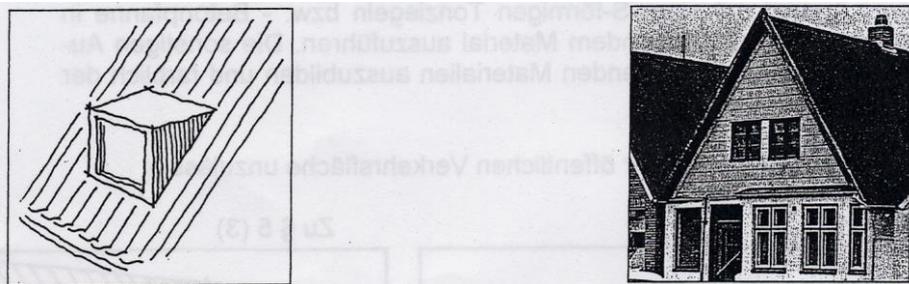
- (1) Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in einer Größe von höchstens 1,25 m Breite und 1,60 m Höhe zulässig.
- (2) Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung größer/gleich 30° zulässig. Sie sind in den Achsen der darunterliegenden Fenster, zumindest jedoch symmetrisch in der Dachzone anzuordnen. Sie sind als Giebeldächer oder als Schleppgauben auszubilden. Zwischen Gauben und Traufen bzw. First muss wenigstens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen. Bei Mansardedächern ist die Einpassung einer Gaube mit der Verwaltung vor Beginn der Maßnahme abzusprechen.
- (3) Die Summe der Breiten von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten darf nicht größer sein als die halbe zugehörige Gebäudelänge.
- (4) Technisch notwendige Dachaufbauten (wie Aufzugsschächte o.ä.) sind auf der Rückseite des Daches anzuordnen.
- (5) Die als Zwerchhäuser auszubildenden Frontgiebel sollen nicht weniger als 1/3 der Fassadenbreite umfassen, dürfen aber nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite überschreiten.
- (6) Dachabschlüsse an Giebeln sind ohne Überstand auszubilden.

- (7) Dachflächen müssen einen Traufüberstand haben, der 20 cm nicht unter- und 60 cm nicht überschreiten darf.
- (8) Dachflächenfenster sind in Dachflächen, die gemäß § 1 (2) der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, unzulässig.

Zu § 6



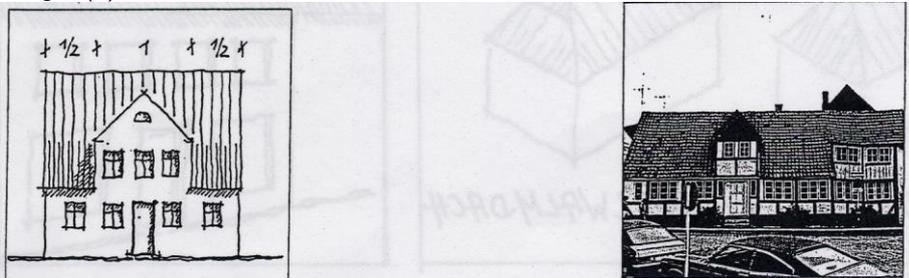
Diese Dachgauben entwickeln sich aus der historischen Dachform



Diese Gaube wirkt fremd und unorganisch

Dachüberstand zu groß und unüblich

Zu § 6 (5)



Zwerchhäuser sind in Kappeln eine ortsspezifische Bauform und daher auch bei Neubauten nach Maßgabe der Nachbarbebauung zu berücksichtigen

§ 7 Fassaden

- (1) Die Fassade ist als abgeschlossene, bündige Fläche auszubilden.
- (2) Bei geputzten Fassaden soll eine Differenzierung der Fassadengestaltung durch rahmende Profileisten und geschossteilende Gesimse vorgenommen werden.
Die Profiltiefe von Putzbändern und Rahmen sollte 6 cm nicht überschreiten. Das Material der Zierformen muss den sonst an der Fassade verwendeten Baustoffe entsprechen (Putz, Ziegel).
- (3) Der Fassade ist ein Sockel zu geben, der sich von der übrigen Fassade abhebt.
- (4) Fassadenwiederholungen sind nicht zulässig.
- (5) Die Fassade ist dem jeweils für das Straßenbild charakteristischen Gebäudetypus anzugleichen. Der Fassadenrhythmus wird bestimmt durch das Fenster und die Tür. Bei giebelständigen Fassaden mit einem Voll- und einem Dachgeschoss muss das Erdgeschoss mit 4 und 5 Achsen, das Dachgeschoss mit 2 oder 3 Achsen versehen werden. Die Fensteröffnungen im Dachgeschoss

müssen niedriger sein als im Erdgeschoss. Bei Trauffassaden – ein- oder zweigeschossig – ist ebenfalls vom Grundschema der Vier- bzw. Fünffachigkeit auszugehen.

- (6) In der Erdgeschosszone sind massive, zweifenstrige Utluchten (in der Regel 2/5 der Fassade) bis zu 0,80 m Ausladung auf dem Baugrundstück zulässig.
- (7) Türen dürfen nicht mehr als eine Mauerstärke (bis ca. 45 cm) zurückliegen.

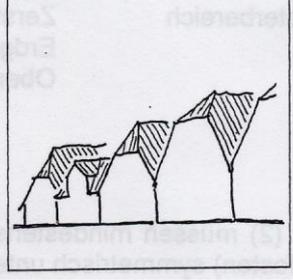
Erläuterung:

Bei zwei- und mehrgeschossigen Häusern kann über eine massive Erdgeschoss-Utlucht eine entsprechende Leichtkonstruktion z.B. für Geländer einer Dachterrasse, z.B. aus Holz, zusätzlich angebracht werden.

Zu § 7 (4)

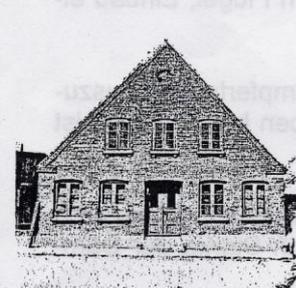


Fassadenwiederholung unzulässig.



Wechsel von Trauf- und Giebelhöhen ortstypisch

Zu § 7 (5)

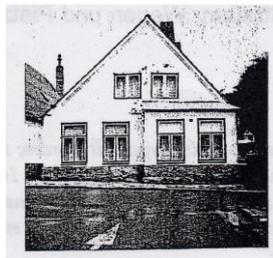


Typisches Beispiel für eine Giebefassade



Zerstörte Erdgeschosszone durch Einbrechen unmaßstäblicher Schaufenster

Zu § 7 (6)



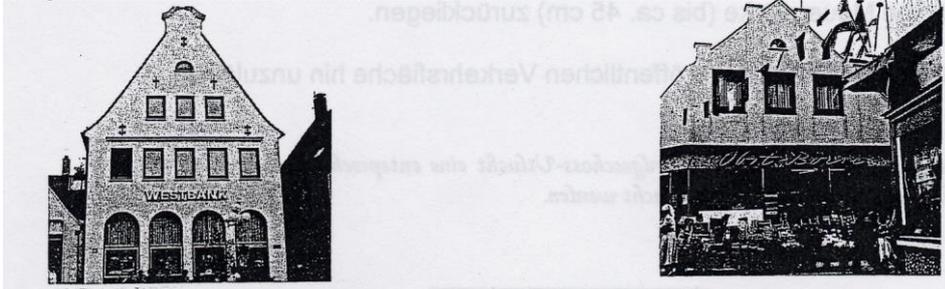
§ 8 Wandöffnungen - Türen

- (1) Fassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu gliedern.
- (2) Fensteröffnungen an Wandflächen im Sinne des § 1 (2) mit Ausnahme von Schaufenstern müssen stehende Formate aufweisen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1:1,2 bis 1:1,4.
- (3) Wandpfeiler zwischen den Fenstern im Sinne des § 1 (2) müssen mindestens 2/5 Fensterbreite, am Fassadenrand mindestens 2/3 Fensterbreite haben.
- (4) Straßenseitige Hauszugänge sollen nur geringfügig breiter als darüberliegende oder angrenzende Fenster sein, dürfen aber eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

Erläuterung:

Haustüren sollen nach Möglichkeit zweiflügelig und in Holz ausgeführt werden, wie es ortstypisch häufig noch angetroffen wird.

Zu § 8



Fassade die auch im Schaufensterbereich den Rhythmus aufnimmt.

Zerstörtes Fassadenbild: Kein Bezug zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss. Obergeschoss schwebt in der Luft.

§ 9 Wandöffnung - Fenster

- (1) Fenster im Sinne des § 1 (2) müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes, konstruktives Element (Sprossen oder Pfosten) symmetrisch unterteilt werden.
- (2) Sie sind dann - entsprechend der Höhe (siehe Abs. 3) - als 2- oder 4-Flügel Fenster auszubilden. Eine konstruktive Teilung ist ebenfalls möglich, um ein vergleichbares Erscheinungsbild zu erreichen. Konstruktive Teilung bedeutet wie folgt: Das Fenster besteht aus einem Flügel; Einbau eines Pfostens, der die Glasscheibe teilt, aber am Rahmen befestigt ist.
- (3) Fenster mit Höhen größer/gleich 1,50 m sind als vierflügelige Fenster mit Kämpferteilung auszubilden. (Bei Oberlichtern im Verhältnis 1:3), eine konstruktive Teilung (wie oben beschrieben) ist ebenfalls möglich, um eine entsprechende Wirkung zu erreichen.
- (4) Fensterflächen sollen außen bündig mit der Fassade angeordnet werden. Rücksprünge bis zu 6 cm sind zulässig. Im Falle einer nachträglichen Dämmung sind auch, je nach Stärke der Dämmung, andere Rücksprünge zulässig.
- (5) Fensterkonstruktionen mit metallischer Oberfläche sind unzulässig.
- (6) Glasbausteine dürfen in Fassaden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

Erläuterung:

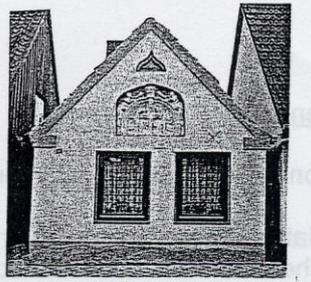
Fenster sollen nach Möglichkeit einschl. Rahmen in heimischer Tradition aus Holz hergestellt werden; sie sollen sich nach außen öffnen. Die Kappeler Fassaden wirken flächig, die Fenster sind in der Fassadenebene angeordnet. In der Schrägansicht einer Straße sind daher die Fenster mit ihren Gliederungen und Teilungen stadtbildwirksam. Tieferliegende Fenster werden in der Schrägansicht nicht mehr wahrgenommen, sie wirken als Löcher, was nicht der ortsüblichen Bauweise entspricht.

Fenster sollen daher außen bündig angeschlagen werden, aus konstruktiven Gründen können sie bis zur Stärke der nachträglichen Dämmung hinter die Fassadenebene zurücktreten. Kippfenster mit Sprossen oder in den Rahmen eingelassene, vorgeblendete Sprossen sollen nicht verwendet werden. Die Pfostenbreite von max. 13 cm sollte nicht überschritten werden, wobei auf ein konisches Profil geachtet werden muss. Konisch bedeutet, dass sich das Pfostenprofil nach außen hin verjüngt.

Bei Einsatz von Kunststoff müssen die Fenster im Erscheinungsbild dem Holz gleichen. Außerdem muss für den bei geschlossenem Fenster sichtbaren Rahmen (Außenrahmen plus Fensterrahmen) eines Einzelfensters eine optische Verkleinerung, z. B. durch Farbabsatzungen, Putz und dergl. erreicht werden.



Beispiel traditioneller Fenstergliederung.



Unmaßstäbliche falsche Fensterform.

§ 10 Schaufensterzone

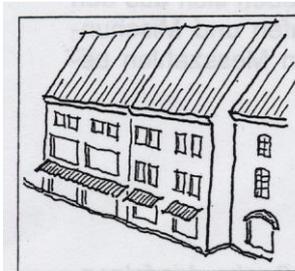
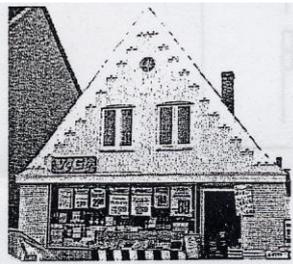
- (1) Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- (2) Schaufenster dürfen die Maßstäblichkeit der Fassade nicht durchbrechen; sie sind in Größe, Form und Gliederung aus der Fassadengliederung zu entwickeln. Wenn das Gebäude aus Erd- und Obergeschoss besteht, darf die maximale Breite 2 Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse nicht überschreiten. Sie sind vertikal zu unterteilen. Schaufenster sind durch Pfeiler zu teilen. Wenn das Gebäude ein Obergeschoss hat, gilt für die Pfeilerstärke: Sie müssen mindestens die Breite der Fensterpfeiler der Obergeschosse haben. Die Schaufenster müssen durch Mauerpfeiler eingefasst sein.
- (3) Das Material der Schaufensterzonen muss mit dem der Gesamtfassade identisch sein. Im übrigen gilt § 9 sinngemäß.

Erläuterung:

Schaufenster sollen immer als integrierter Bestandteil der Hauptfassade gestaltet sein. Dies lässt sich oft mit einfachen Mitteln bereits dadurch erreichen, dass anstelle eines großen, mehrere kleine Schaufenster angebracht werden, deren Größe und Abstand der Fassadengliederung entsprechen.

Große durchgehende Markisen oder über die ganze Fassadenbreite durchgehende Vordächer widersprechender Architektur der Gebäude und sind zu vermeiden.

Zu § 10



nein

ja



nein

III. Baumaterialien

§ 11 Oberflächen der Fassaden

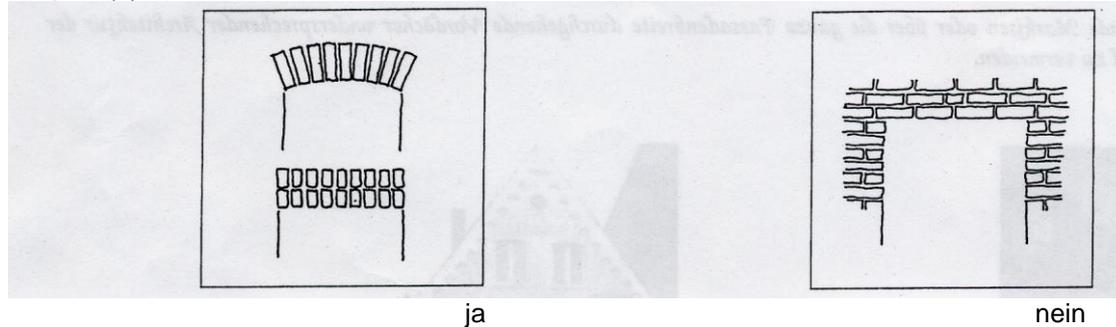
- (1) Wandflächen im Sinne von § 1 (2) müssen aus verputzten Fassaden, Ziegelmauerwerk oder aus Holzfachwerk bestehen.
Im Sockelbereich sind Natursteine zulässig. Ausnahmsweise können Giebelverkleidungen und untergeordnete Wandflächen aus Holz und Naturschiefer zugelassen werden.
- (2) Nicht zulässig sind alle gemusterten oder grobstrukturierten Putze, glänzende oder reflektierende Materialien sowie flächige oder geschuppte Verkleidungen aus Holz, Asbest, Kunststoff, Metall, Kleinmosaik, Werkstein, Naturstein und Glasbausteine. Ausnahmsweise können für untergeordnete bauliche Anlagen, wie offene Kleingaragen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, im Sinne des § 1 (2) Holzverkleidungen zugelassen werden.
- (3) Tür- und Fensterstürze bei Ziegelbauten sind als schieferrechte Stürze oder Grenadierschicht, Sohlbänke als Flach- oder Rollschicht auszuführen.
Horizontale Gliederungen, Trauf- und Giebelanschlüsse und Fenster-, Türumrahmungen können durch Zierschichten betont werden.
- (4) Sichtmauerwerk ist bündig zu verfugen.

Erläuterung:

Charakteristisch für Kappeln ist die Verwendung einiger weniger Materialien in der Oberflächengestaltung. Verwendet werden vorrangig Putz, vereinzelt aber auch Ziegel und Holz. Durch die Verwendung relativ heller Farbtöne ohne große Kontraste entsteht eine harmonische Gesamtwirkung.

Da zunehmend in der heutigen Zeit Klinkerverkleidete Bauten zunehmen, ist der gelbe Backstein entsprechend der örtlichen Bauüberlieferung dem roten Stein vorzuziehen. Die Wahl der Materialien sollte im Einvernehmen mit der Stadt Straßenzugsweise geprüft und differenziert werden.

Zu § 11 (3)



§ 12 Farbgebung

Die für die Putzbauten und geschlammten Bauten zulässigen Farbabstufungen ergeben sich aus den nachstehend aufgeführten Farben, einschließlich der dort genannten Zwischenstufen und Mischungen, aus den in Messzahlen festgelegten Sättigungsstufen sowie den ebenfalls in Messzahlen bezeichneten Helligkeitsstufen.

Zulässig sind:

- a) weiße und hellgraue Farben mit einer Helligkeit von 60 % bis 90 %
- b) rot, gelb, grün, blau einschließlich der Zwischenstufen und Mischungen nach Maßgabe der folgenden Sättigungsstufen in Verbindung mit den genannten Helligkeitsstufen.

Sättigungsstufen verbunden mit
Helligkeitsstufen

10	60 % - 90 %
20	70 % - 85 %
25	75 % - 85 %

Erläuterung: Die für Kappeln genannten Farben werden durch eine eindeutige Beschreibung der drei Eigenschaften einer Farbe definiert: Farbton, das ist die Art der Buntheit, z. B. gelb oder rot oder grün.

Sättigung, das ist der Grad der Buntheit, z. B. stark gelb, schwach gelb, mittelgrün.

Helligkeit, das ist die Stärke der Lichteinwirkung einer Farbe, z. B. dunkelrot, hellrot.

Sättigungsstufe ist eine Maßzahl für die Sättigung der Farbe. Dabei ist die geringste Sättigung 0, die größte Sättigung 99. Das bedeutet, dass eine Sättigungsstufe von 10 weniger intensiv gefärbt ist als eine Sättigungsstufe von 20 usw..

Helligkeitsstufen geben die Helligkeitswirkung einer Farbe in % gegenüber reinweiß an. Daraus ergibt sich, dass z. B. eine Helligkeitsstufe von 60 % dunkler wirkt als eine Helligkeitsstufe von 70 % usw..

Mit den drei Begriffsbestimmungen Farbton, Sättigung und Helligkeit kann also die Farbgestaltung mit ausreichender Genauigkeit und nachvollziehbar festgelegt werden.

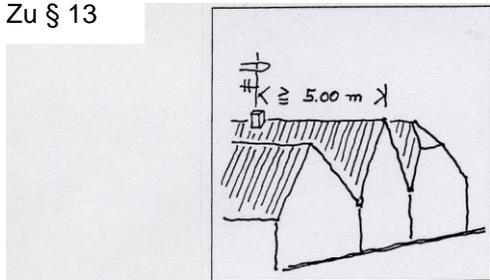
Sehr intensive oder stark kontrastierende Farben sollten bei der Oberflächengestaltung vermieden werden.

Innerhalb einer Straßenfassade können kleinere Architekturdetails auch in kontrastierenden Farben abgesetzt werden.

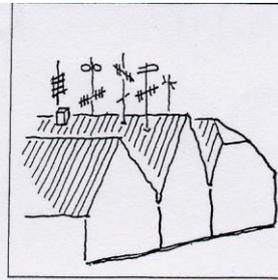
§ 13 Antennen

Fernseh-, Rundfunk-, Satellitenantennen und Antennen für andere Kommunikationstechniken sind bei traufständigen Gebäuden größer/gleich 2 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden größer/gleich 5 m hinter der Straßenfront anzubringen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

Zu § 13



ja



nein

IV Einfriedigungen

§ 14 Einfriedigungen

Abgrenzungen zwischen dem vorderen und hinteren Grundstücksteil sind in Mauerwerk und/ oder Holz, aber auch in Metall (historische Ausführung nach vorheriger Rücksprache mit der Stadtverwaltung) bis zu 2,00 m hoch zulässig. Sie sind mindestens alle 3 m durch Pfeiler zu unterteilen. Bei Mauern hat das Material dem des Hauses zu entsprechen.

Erläuterung:

In besonderen stadttopographischen Situationen, wie im Bereich des unteren Dehnhofs, sollen die Stützwände der Vorgärten aus mit Erde hinterfülltem Natursteinmauerwerk errichtet werden (bzw. im Bestand erhalten bleiben).

V Schlussbestimmungen

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften des §2; §3 (1) und (3); §4 (1) und (2); §5 (1) und (2) und (3); §6 (1) bis (8); §7 (3) und (5) Satz 3 und 4, (6) Satz 1 und (7), §8 (2) bis (4); §9 (1) bis (5); §10 (2); §11 (2) und (3); §12; §13; §14; §15 (1) bis (4) .
Insoweit gilt § 90 LBO.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

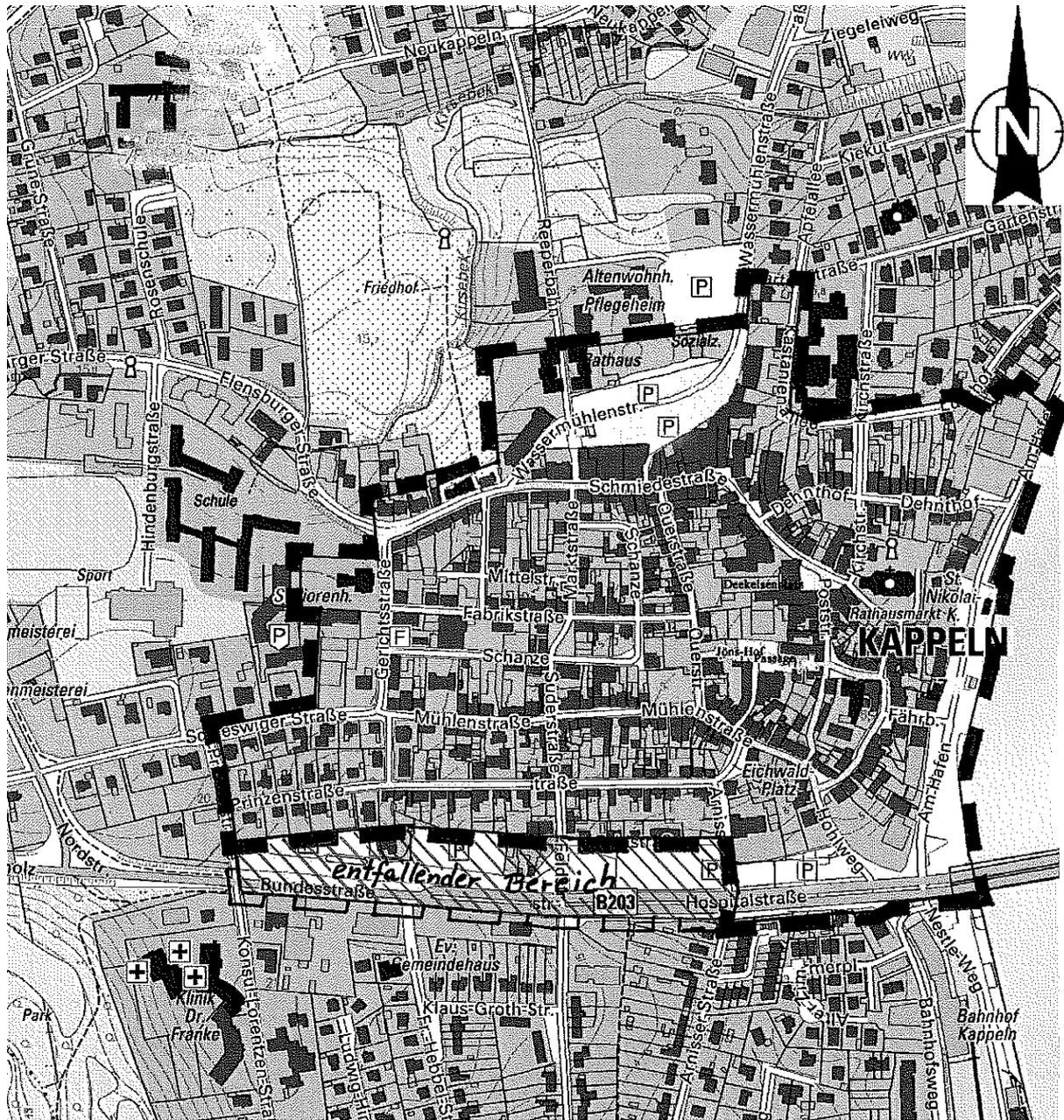
Kappeln, den 13.11.2003 / 14.12.2005 / 28.06.2006 / 21.12.2010 / 30.09.2013 / 16.03.2018

(L.S.)

Stadt Kappeln
Der Bürgermeister
gez. Traulsen
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN (M.: 1:5.000)

zum 3., 5. und 6. Nachtrag der Ortsgestaltungssatzung über die Gestaltung
baulicher Anlagen der Stadt Kappeln



 Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (OGS)

Dieser Übersichtsplan ist die Bestandteil des 6. Nachtrags der Ortsgestaltungssatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Stadt Kappeln, der am 14.03.2018 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde.

Kappeln, den 16.03.2018

(Traulsen)
Bürgermeister