

# GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT HEIDE

## GLIEDERUNG

Präambel

Teil I Allgemeine Vorschriften

- § 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen

Teil II Begriffsbestimmungen

- § 3 Gebäudetypen
- § 4 Giebeltypen
- § 5 Trauftyp
- § 6 Zwerchgiebeltyp
- § 7 Attikatyp
- § 8 Mansarddachtyp

Teil III Gestaltungsvorschriften

- § 9 Mischung von Gebäudetypen
- § 10 Bauflucht
- § 11 Brandgänge
- § 12 Breite der Baukörper
- § 13 Höhe der Baukörper
- § 14 Dachformen und Dachdeckung
- § 15 Dachaufbauten
- § 16 Öffnungen in der Fassade
- § 17 Oberflächen und Farben der Fassaden
- § 18 Fenster und Türen
- § 19 Zusätzliche Bauteile

Teil IV Werbeanlagen

- § 20 Werbeanlagen

Teil V Schlußbestimmung

- § 21 Inkrafttreten

## **PRÄAMBEL**

Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt der Stadt Heide, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 82 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie Abs. 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heide vom 23. November 1988 und mit Genehmigung des Innenministers vom 13. Dezember 1988 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

## **Teil I - Allgemeine Vorschriften**

### **§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan (Anlage I) gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Satzung gilt, ausgenommen für bauliche Anlagen oder Bauteile, die dem Denkmalschutz unterliegen, für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden oder Bauteilen berühren.

### **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

Alle Maßnahmen sollen hinsichtlich

- der Gebäudetypen und ihrer entstehungsgeschichtlichen Charakteristik,
- der Proportionen der Baukörper,
- der Dachausbildung,
- der Fassadengliederung und des Verhältnisses von geschlossenen Wandflächen zu Öffnungen,
- des Materials der Oberflächen und seiner Einzelelemente,
- der Farbgebung,
- der Höhen-, Trauf- und Firstlinien
- der zusätzlichen Bauteile und
- der Werbeanlagen,

nach Maßgabe der §§ 3 - 20 so ausgeführt werden, daß die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

## **Teil II - Begriffsbestimmungen**

### **§ 3 Gebäudetypen**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Gebäudetypen nach § 4 bis § 8 zulässig. Dies gilt nicht für die im Lageplan (Anlage II) gekennzeichneten Bereiche.
- (2) Mischformen sind zulässig.
- (3) Der Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche, in denen aufgrund der städtebaulichen Eigenart nach § 4 bis § 8 keine Anforderungen gestellt werden, ist als Anlage II Bestandteil der Satzung.

#### **§ 4 Giebeltyp**

- (1) Der Giebeltyp hat ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche.  
Der Giebel kann auch als Treppengiebel ausgebildet werden.
- (2) Die Proportion der Giebelfassade ist stehend.
- (3) Der Giebel bildet ein regelmäßiges Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind.

#### **§ 5 Trauftyp**

- (1) Der Trauftyp hat ein Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Die Proportion der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend.  
Gebäude mit Mansarddach können auch stehende Proportionen haben.

#### **§ 6 Zwerchgiebeltyp**

- (1) Der Zwerchgiebeltyp ist ein Trauftyp, bei dem auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite im Dachgeschoß ein Zwerchgiebel angeordnet ist.
- (2) Die maximale Breite des Zwerchgiebels beträgt  $\frac{1}{3}$  der Gesamtbreite der Hauptfassade.
- (3) Der First des Zwerchgiebels ist nicht höher als der des Hauptbaukörpers.
- (4) Die Fassadengestaltung sowie die Dachneigung und -deckung des Zwerchgiebels müssen dem Hauptbaukörper entsprechen.

#### **§ 7 Attikatyp**

- (1) Der Attikatyp hat ein Dach mit Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Der Attikaabschluß ist als deutliches horizontales Band oder als flachgeneigtes Dreieck ( $15^\circ$  bis  $20^\circ$ ) ausgebildet.
- (3) Die Straßenfassade ist in eine Erdgeschoß-, eine Normalgeschoß- und eine Dachgeschoßzone gegliedert, die Zonen können durch horizontale Gliederungselemente getrennt sein.

- (4) Die straßenseitige Dachfläche bildet ein horizontales Band über die gesamte Fassadenbreite.

## **§ 8 Mansarddachtyp**

Der Mansarddachtyp hat ein symmetrisches Dach mit jeweils zwei unterschiedlich geneigten Dachflächen, von denen die untere Dachfläche steiler geneigt ist als die obere Dachfläche. Die Dachform ist symmetrisch.

### **Teil III - Gestaltungsvorschriften**

## **§ 9 Mischung von Gebäudetypen**

- (1) Die in einem Straßenabschnitt vorhandene Mischung von Gebäudetypen nach den §§ 4 bis 8 soll beibehalten werden.
- (2) Sofern drei oder mehr gleiche Gebäudetypen nebeneinander stehen, gilt diese Gruppe als Ensemble im Sinne dieser Satzung und ist zu erhalten. Neubauten zwischen zwei gleichen Gebäudetypen müssen deren Grundform übernehmen.

## **§ 10 Bauflucht**

- (1) Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei an der selben Straßenseite in der Reihe aufeinander folgenden Gebäude ergibt, wenn diese gradlinig in Höhe OK Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.
- (2) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten.
- (3) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes müssen neu zu errichtende Gebäude die Baufluchten einhalten.
- (4) Ausnahmen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 11 Brandgänge**

- (1) Wenn in einem Straßenabschnitt offene Bauweise mit Brandgängen typisch ist, dürfen die Grenzabstände nach § 6 Abs. 4 und 6 LBO unterschritten werden. Brandgänge müssen bei mittiger Grundstücksgrenze mindestens 0,30 m je Grundstück und bei seitlicher Grundstücksgrenze insgesamt mindestens 0,60 m breit sein.
- (2) sollen zwei oder mehrere Grundstücke gemeinschaftlich überbaut werden, muß das Gebäude auf gesamter Höhe durch Rücksprünge von mindestens 0,20 m Tiefe und 0,50 m Breite nach den in § 12 genannten Abständen gegliedert werden.
- (3) Bei Neubauten ist ein seitliches Verschieben des Rücksprunges um maximal 1,50 m möglich.

## **§ 12 Breite der Baukörper**

Die Breite benachbarter Gebäude bzw. Fassadenabschnitte soll unterschiedlich sein. Die Differenz darf max. 1/3 der Breite des Nachbarhauses betragen. Neubauten, die die vorhandene Baubreite überschreiten, müssen in Fassadenabschnitte von mind. 5,50 m und max. 14 m deutlich gegliedert werden. Die Gliederung erfolgt durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeilervorlagen oder andere Bauteile im Sinne des § 11.

## **§ 13 Höhe der Baukörper**

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude beträgt max. 4,00 m, die zweigeschossiger Gebäude max. 8,00 m.

## **§ 14 Dachformen und Dachdeckung**

- (1) Dachdeckung und Dachneigung sind wie folgt auszuführen:
  1. Bei Giebel- und Trauftypen:  
S-förmige Pfannen, rot-rotbraun oder Naturschiefer
  2. bei Zwerchgiebeltypen:  
S-förmige Pfannen, rot-rotbraun oder Naturschiefer  
Dachneigung des Hauptdaches: 45° - 60°  
Dachneigung des Zwerchgiebels: 30° - 60°

3. bei Attikatypen:  
Pappe, Blech, Naturschiefer oder Falzziegel  
Dachneigung: an der straßenseitigen Dachfläche 30° - 70°, an der rückwärtigen Dachfläche mind. 15°
  4. bei Mansarddachtypen:  
S-förmige Pfannen, rot-rotbraun, Naturschiefer oder Falzziegel  
Dachneigung im unteren Bereich 65° - 70°, im oberen Bereich 30° - 50°
  5. Das Dach muß symmetrisch ausgebildet werden, mit Ausnahme des Attikatyps
  6. Walmdächer müssen über mindestens der halben Frontlänge einen geraden First aufweisen.
- (2) Für Gebäude in den in Anlage II genannten Bereichen gelten folgende Anforderungen:
1. Das Dach muß symmetrisch ausgebildet werden, mit Ausnahme des Attikatyps. Die Neigung beträgt mindestens 30°, maximal 60°, bei Mansarddächern im unteren Bereich 65° - 70°, im oberen Bereich 30° - 50°.
  2. Die geneigten Dachflächen, ausgenommen Attikatypen, sind mit Pfannen in den Farben rot bis rotbraun auszuführen
  3. Walmdächer müssen über mindestens der halben Frontlänge einen geraden First ausweisen.
- (3) auf Parkpaletten finden die Absätze 1 und 2 keine Anwendung.

## **§ 15 Dachaufbauten**

- (1) Für Dachaufbauten gilt folgendes:  
Dachaufbauten sind alle Arten von Bauteilen, die Bestandteil geneigter Dachflächen sind.  
Sie können der Belichtung des Dachraumes oder der Energiegewinnung dienen.
- (2)
1. Bei Giebel- und Trauftyp und Mansarddachtyp sind übergiebelte Gauben und Schleppgauben zulässig.
  2. bei Zwerchgiebeltypen sind Dachaufbauten nur auf der Dachfläche des Hauptbaukörpers zulässig,
  3. bei Attikatypen sind nur Gauben in der straßenseitigen Dachfläche zulässig. Die Höhe der Gauben muß größer als die Breite sein.

- (3) Dachaufbauten sind mit geradegeneigten, geschwungenen, gerundeten oder abgeschleppten Dachflächen abzudecken.  
Großflächige Dachgauben mit geneigten Dachflächen sind in Material und Farbe des Hauptdaches einzudecken. Dies gilt nicht für Gauben bis zu einer Länge von 1,50 m.
- (4) Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite maximal 40 % der Dachlänge betragen. Die Länge einer Gaube darf maximal 2,50 m betragen. Der Randabstand muß mindestens 1/6 der Dachlänge betragen. Die Länge der Dachflächen vor den Gauben muß mind. drei Ziegelreihen vom Schnittpunkt der Mauerwerksflucht und der Dachfläche aus betragen. Es sind je Dachseite nur Gauben gleichen Typs zulässig.
- (5) Dachflächen können innerhalb der Dachebene verglast werden, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.  
Einsehbare Dachflächen können verglast werden, wenn diese je Glasfläche nicht größer als 1,20 m<sup>2</sup> sind. Absatz 4 gilt sinngemäß.
- (6) Dachbalkone, Dacheinschnitte und Staffelgeschosse sind in den von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Flächen unzulässig.

## **§ 16 Öffnungen in der Fassade**

- (1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden.
- (2) Der Wandanteil der Fassadenfläche soll insgesamt mindestens 50 % betragen.
- (3) Öffnungen sind ausgewogen über die gesamte Fassade und in allen Geschossen anzuordnen.
- (4) Öffnungen müssen seitlich und oberhalb von Wandflächen umgeben sein. Die Wandfläche muß mindestens eine Breite von 0,25 m haben.
- (5) Für Öffnungen sind nur stehende Formate zulässig. Für Schaufenster gilt § 18 Abs. 3.  
Öffnungen in der Dachzone sind zulässig, wenn sie eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (6) Öffnungen, die ausschließlich der Be- oder Entlüftung dienen, sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

## **§ 17 Oberflächen und Farben der Fassaden**

- (1) Wandflächen müssen aus Sichtmauerwerk, ungemustertem Feinputz oder geschlammtem Mauerwerk bestehen. Im Erdgeschoß sind Natursteine zulässig. Sichtmauerwerk ist bündig in die Oberfläche zu verfugen. Glasierte Ziegel sind nur als Zierverband zulässig. Ausnahmsweise können Keramikplatten und Bleche in begrenzten Fassadenabschnitten zugelassen werden.
- (2) In Giebeldreiecken sind hölzerne Verbretterungen ausnahmsweise in der Norderstraße, der Großen Westerstraße, der Kleinen Westerstraße, der Dohrnstraße, der Louisenstraße und Lüttenheid zulässig.
- (3) Sichtmauerwerk ist nur in den Formaten kleiner als 2 DF (nach DIN 105) in rotem, braunem oder gelbem Material auszuführen.
- (4) Mauerwerk und Putzflächen können weiß oder in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 % gestrichen oder geschlammt werden. Plastische Gliederungselemente können farblich abgesetzt sein.
- (5) Die plastischen Gliederungselemente wie Gesimse, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge dürfen bis zu einer Tiefe von zusammen max. 0,30 m vor- oder zurückspringen.  
Geschoßweise Auskragungen dürfen nicht mehr als 0,20 m je Geschoß betragen.

## **§ 18 Fenster und Türen**

- (1) Fenster- und Türöffnungen müssen stehend rechteckige Formate erhalten, Segmentbögen als oberer Abschluß sind zulässig.
- (2) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen mind. einmal durch einen senkrechten Pfosten untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch ein waagerechtes Element im oberen Drittel geteilt werden.
- (3) Schaufenster sind nur in Erdgeschossen zulässig. Sie dürfen nicht über die Bauflucht nach § 10 hervortreten. Die max. Breite soll 3,00 m zwischen den Wandteilen nicht überschreiten. Das stehende Format ist durch eine Unterteilung der Glasflächen herzustellen.
- (4) Metalle auf Außenflächen der Fenster und Türen sind in den Farbtönen, wie unter § 17 angegeben, vorzusehen.

## **§ 19 Zusätzliche Bauteile**

- (1) Kragdächer müssen sich der Fassade in ihren Proportionen und in der Materialwahl dem Gebäude unterordnen und in der Gestaltung der Fassade anpassen. Die max. Auskragung darf 1,00 m nicht überschreiten.

Feststehende Sonnenschutzanlagen vor der Fassade dürfen jeweils nur über eine Öffnung reichen. Die max. tiefe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Ausfahrbare Markisen dürfen eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten und dürfen nicht als Werbeträger dienen.

- (2) Rolladen- und Jalousiekästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
- (3) für Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind vorzugsweise lebende Hecken aus sommer- oder immergrünen Laubgehölzen zu verwenden. In Hecken eingelegte Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind zulässig. Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune oder senkrechte Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 13,0 m über Oberkante Erdboden. Holz- und Metallzäune sind deckend zu streichen. Gemauerte Pfeiler und Sockel sind nur in Material und Farbgebung der Hauptfassade zulässig.
- (4) Antennen sind möglichst unter Dach zu montieren. Ausnahmsweise sind Antennen auf dem Dach bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Haustiefe zulässig. an Gebäuden mit zwei oder mehr Wohnungen dürfen über dem Dach Gemeinschaftsantennen angebracht werden.
- (5) Solaranlagen und Parabolantennen sind nur in den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
- (6) Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung wie Trafo, Abfallbehälter usw. sind so anzuordnen, daß die Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

## **Teil IV - Werbeanlagen**

### **§ 20 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für Leistungsstätten in rückwärtiger Grundstückslage ist auch der damit verbundene straßenseitige Bereich zugelassen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Gliederungselemente der Fassaden weder überdecken noch überschneiden. Dies gilt auch für Zäsuren nach § 11 (2).

- (2) Blink- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen zu Hauskanten mind. 0,50 m Abstand wahren.
- (4) Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschoßzone und in dem Brüstungsfeld über dem Erdgeschoß zulässig. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 10 % der Erdgeschoßfassade, gemessen zwischen den Oberkanten von Erdboden und Erdgeschoßdecke (Höhe) und Fassadenbreite (Breite), nicht überschreiten. Als Fläche der Werbeanlagen gilt das sie umschreibende Rechteck.
- (5) In den Straßenraum mehr als 70 cm hineinragende Werbeanlagen (Nasenschilder) sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit verbunden werden.
- (7) Bei einmaligen Veranstaltungen mit einer Dauer von mehr als 14 Tagen dürfen Spannbänder und Fahnen zu Werbezwecken nur für die Dauer der zeitlich begrenzten Veranstaltung angebracht werden.

## **Teil V - Schlußbestimmung**

### **§ 21 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heide, den 12.01.1989  
S T A D T H E I D E

Gez. Dr. Benske  
Bürgermeister



## Gestaltungssatzung der Stadt Heide

## Anlage II zur Gestaltungssatzung der Stadt Heide vom 12. Jan. 89

- örtlicher Geltungsbereich - § 1 -
  - Bereiche, in denen nach § 4 bis § 8  
keine Anforderungen gestellt werden
- M 1 : 4000

