



GESTALTUNGSHANDBUCH FÜR DIE ALTSTADT VON NEUSTADT IN HOLSTEIN

Impressum

Gestaltungshandbuch für die Altstadt von Neustadt in Holstein

Auftraggeber

Stadt Neustadt in Holstein
Die Bürgermeisterin - Stadtbauamt
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein
info@stadt-neustadt.de

Auftragnehmer

SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund
Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

Das Urheberrecht der im Bericht verwendeten Bilder, Grafiken und Abbildungen liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Der im Gestaltungshandbuch für die Altstadt von Neustadt in Holstein aufgeführte Satzungstext wurde nachrichtlich von der Stadt Neustadt in Holstein übernommen.

Rechtskräftig ist das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein am 22.02.2018 verabschiedete Satzungsdocument, das auf der Internetseite www.stadt-neustadt.de und im Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein, Kirchhofsallee 2, 23730 Neustadt in Holstein, einsehbar ist.

Stand

Neustadt in Holstein, März 2018

Inhalt

	Impressum	3
	Inhalt	5
	Vorwort	7
1	1. EINFÜHRUNG	8
2	2. PRÄGENDE MERKMALE DER ALTSTADT	14
3	3. GESTALTUNGSLEITLINIEN	22
3.1	Bebauung	24
3.2	Dach	26
3.3	Fassade	32
3.4	Farbe	42
3.5	Werbeanlagen	46
3.6	Möblierung von Sondernutzungs- flächen und Warenauslagen	50
	Quellen	55
	Anhang - Gestaltungssatzung	57

Vorwort

Das vorliegende Gestaltungshandbuch gibt Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude in unserer historischen Innenstadt. Insbesondere zu Dächern, Fassaden, Farben, Werbeanlagen sowie Möblierung von Sondernutzungsflächen und Warenauslagen werden gute vorhandene Beispiele gezeigt. Des Weiteren veranschaulicht und begründet das Handbuch die daraus hergeleitete neue Gestaltungssatzung. Mit dem Gestaltungshandbuch werden privaten Eigentümern Informationen über sinnvolle Aufwertungsmaßnahmen ihrer Immobilie gegeben und aufgezeigt, was attraktive Stadträume ausmacht und in welcher Weise deren prägende Elemente dazu beitragen. Mit der Erstellung des Handbuches verfolgt die Stadt Neustadt in Holstein das Ziel, Entwicklungen im historischen Ortskern zu ermöglichen und zugleich vorhandene Qualitäten in der Gestalt der Bebauung und der öffentlichen Räume zu erhal-

ten und zu stärken. Es hat sich gezeigt, dass dieses Ziel letztlich für alle Akteure einen Vorteil darstellt, da Wertstabilität und Wertsteigerung der bestehenden Bebauung, zusätzliche Lebensqualität, touristische Attraktivität sowie eine stärkere Identifikation mit dem Ort ermöglicht werden. In diesem Sinn freue ich mich über das neue Gestaltungshandbuch. Möge es uns helfen, unsere lebendige Altstadt noch attraktiver und liebenswerter zu gestalten.



Antje Weise
Leiterin des Stadtbauamtes



1. EINFÜHRUNG

Das vorliegende Gestaltungshandbuch ist das Ergebnis einer umfangreichen Stadtbildanalyse und zeigt die prägenden Gestaltungsmerkmale im Altstadtbereich von Neustadt in Holstein. Es enthält Gestaltungsleitlinien, die erläutern, begründen und veranschaulichen, was für die Bewahrung des charakteristischen Stadtbildes zu beachten ist und wie die öffentlichen Räume möbliert werden sollten. In den Gestaltungsleitlinien folgen Empfehlungen, denen Auszüge aus der Gestaltungssatzung zur Seite gestellt werden. Der Anhang zu diesem Handbuch enthält den nachrichtlich übernommenen Text der Gestaltungssatzung in der Neufassung vom 22.02.2018, aus der sich verbindlich einzuhaltende Gestaltungsvorschriften für die Bebauung der Altstadt entnehmen lassen. Das Handbuch gibt somit insbesondere den Eigentümern und Nutzern der Altstadt Sicherheit in der gestalterischen Aufwertung und bietet eine Hilfestellung zum besseren Verständnis der Gestaltungssatzung.

WARUM EIN GESTALTUNGSHANDBUCH?

Das Erscheinungsbild einer Stadt verändert sich laufend. Dieser Prozess kann, zum Beispiel infolge größerer Bau- oder Umbaumaßnahmen, auffällig vonstatten gehen. Zumeist geschieht dies allerdings eher unauffällig durch kleinere Veränderungen, die private Eigentümer an ihrer Immobilie vornehmen. Häufig bewirkt erst die Summe kleiner Eingriffe über den Verlauf von Jahren, dass ein Identität stiftendes Stadtbild in einem schleichenden Veränderungsprozess verloren gehen kann.

Neben vereinzelt denkmalgeschützten Gebäuden ist es vor allem die Masse eher unscheinbarer Bauten, die das Erscheinungsbild einer Stadt prägen. Hier erweist es sich als umso wichtiger, dass alle „Gestalter“ von Stadt – die Hauseigentümer, Nutzer von Gebäuden, Architekten, Handwerker und die planende Verwaltung – eine Vorstellung davon haben, was gute Gestaltung bedeutet.

AUFBAU DES HANDBUCHES

Aufbauend auf einer Stadtbildanalyse und einer Darstellung prägender Gestaltungsmerkmale der Altstadt stellt das Handbuch Gestaltungsleitlinien für qualitätsvolle Stadträume und deren Bebauung zusammen.

Das Handbuch gliedert die Gestaltungsleitlinien in die sechs Themen Bebauung, Dach, Fassade, Farbe, Werbeanlagen sowie Möblierung von Sondernutzungsflächen und Warenauslagen.

Als Gestaltungshandbuch mit empfehlendem Charakter werden zu jedem der sechs Themen Gestaltungsaussagen, Empfehlungen und gute Beispiele gegeben, wie das charakteristische Erscheinungsbild der Altstadt konkret erhalten bzw. (wieder)hergestellt werden kann.

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

PRÄAMBEL

Erhalt, Wiederherstellung, Fortschreibung und Pflege des typischen Stadtbildes der Altstadt von Neustadt in Holstein sind ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen und daher von öffentlichem Interesse. Eine zukünftige funktionale, bauliche und gestalterische Entwicklung der historisch geprägten Innenstadt von Neustadt in Holstein verlangt Rücksichtnahme auf deren gewachsene Stadtstruktur sowie die typischen Gestaltungsmerkmale, Maßstäblichkeiten und Materialitäten, welche die Unverwechselbarkeit und Atmosphäre der Altstadt ausmachen. Bauliche Veränderungen und Neubaumaßnahmen sind mit Rücksicht auf den Bestand und qualitativ zu entwickeln. Sie müssen dem Gestaltungsanspruch gerecht werden, den diese Satzung für die Altstadt von Neustadt in Holstein formuliert. Die Stadt Neustadt in Holstein erlässt daher nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2018 auf Grundlage des § 84 Abs.1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 folgende Satzung:

Hinweis:

Diese Satzung gilt auch für verfahrensfreie bauliche Anlagen. Neben den in dieser Satzung getroffenen Regelungen unterliegen Kulturdenkmale den weitergehenden Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Denkmale des Landes Schleswig-Holstein.

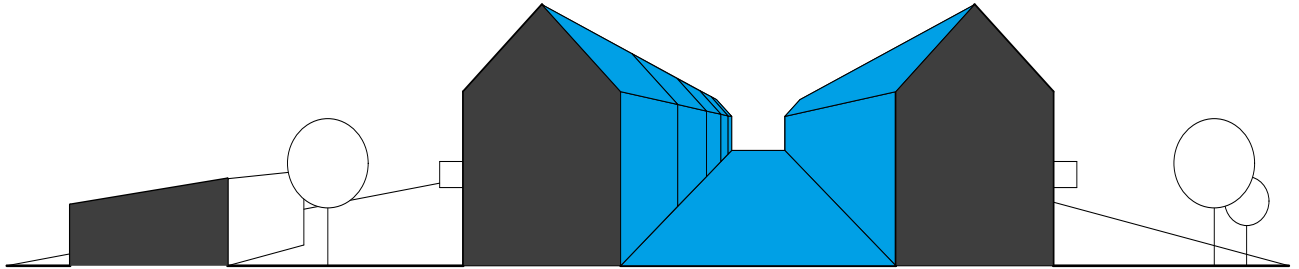


ABB 01: Das Gestaltungshandbuch trifft Aussagen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes

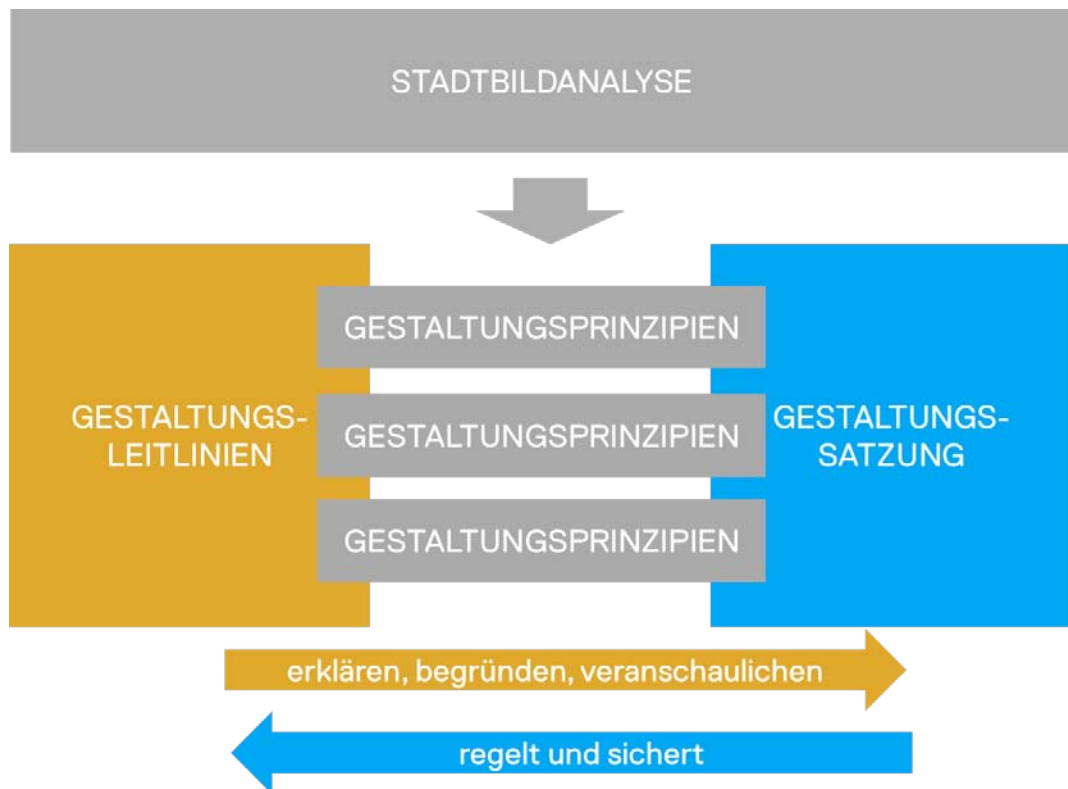


ABB 02: Zusammenwirken von Stadtbildanalyse, Gestaltungsleitlinien und Gestaltungssatzung



ABB 03: Brückstraße im zentralen Geschäftsbereich



ABB 04: Waschgraben im innerstädtischen Wohnbereich

Die erklärenden, begründenden und empfehlenden Aussagen des Gestaltungshandbuches werden ergänzt um den nachrichtlich übernommenen Text der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Neustadt in Holstein vom 22.02.2018 (abgesetzt in blauem Farbkasten). Die Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich trifft rechtsverbindliche Gestaltungsfestsetzungen und formuliert Verbote, um gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden. Diese gelten für Sanierungs-, Umbau- oder Neubauvorhaben. Die vorhandene Bebauung verfügt über Bestandsschutz sofern sie nicht signifikant verändert wird. Gestaltungshandbuch und Gestaltungssatzung stellen Steuerungsinstrumente zur Sicherung bzw. Wiedergewinnung qualitätsvoller Stadträume dar. Dabei geht es um den Raum, der öffentlich zugänglich und einsehbar ist, und seine Bebauung. Private, nicht einsehbare Bereiche des Stadtgefüges (Gebäuderückseiten, Höfe und Gärten) stehen nicht im Fokus des Handbuches, weil sie keinen Einfluss auf die Charakteristik eines Stadtbildes haben.

WORUM GEHT ES?

Grundsätzliches Ziel des Gestaltungshandbuches ist es, Entwicklungen im historischen Ortskern von Neustadt zu ermöglichen und zugleich vorhandene Qualitäten in der Gestalt der Bebauung und der öffentlichen Räume zu erhalten bzw. zu stärken. Gelingt gute Gestaltung, so schafft dies:

- Wertstabilität und Wertsteigerung des Bestands,
- positive Atmosphäre,
- zusätzliche Lebensqualität,
- größere Attraktivität,
- hohe Zufriedenheit bei Bewohnern und Nutzern,
- stärkere Identifikation mit dem Ort.

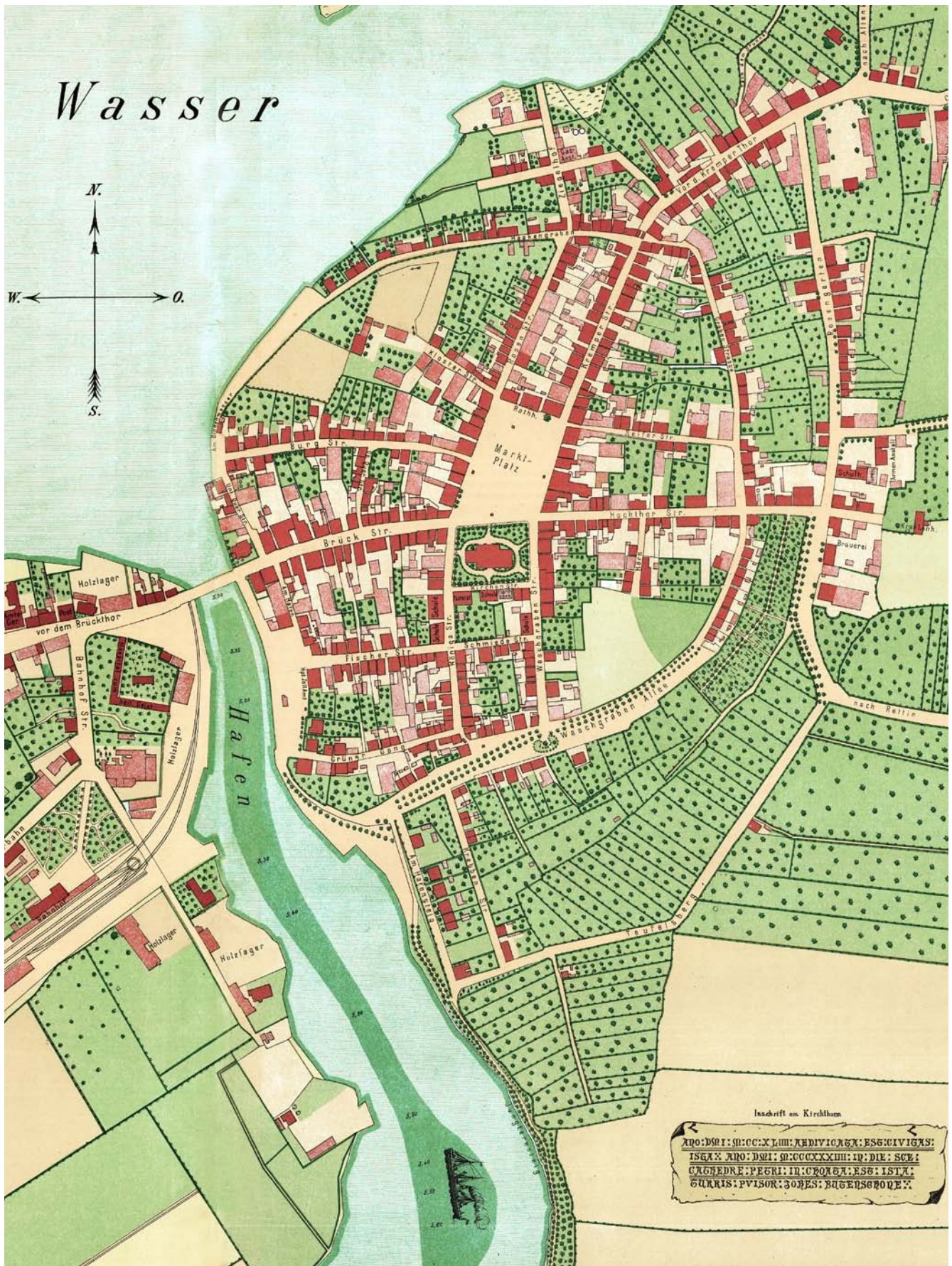
Das Handbuch bietet privaten Eigentümern Information und Aufklärung über mögliche und sinnvolle Aufwertungsmaßnahmen ihrer Immobilie. Es zeigt auf, was attraktive Stadträume ausmacht und in welcher Weise deren prägende Elemente dazu beitragen.

**Auszug aus der Gestaltungssatzung:
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für folgende Bereiche der Stadt:
Altstadtgebiet Ostseite, begrenzt durch das Ostufer des Hafens, Am Hafensteig, Krabbenstraße, Waschgrabenallee, Grabenstraße, Vor dem Kremper Tor, Haakengraben, Am Binnenwasser. Altstadtgebiet Westseite, der Bereich beiderseits der Straßenzüge Vor dem Brücktor, Lienaustraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs stellt der Plan in Anlage 1 dar. Er ist Bestandteil dieser Satzung.



ABB 05: Geltungsbereich



Stadtplan von 1898

2. PRÄGENDE MERKMALE DER ALTSTADT

Das Stadtbild ist gekennzeichnet durch ein Zusammenspiel von öffentlichen Räumen und Bebauung. Gleichzeitig ist das Stadtbild Abbild der Historie einer Stadt, in der die unterschiedlichen Zeitschichten ihrer Entwicklung sichtbar und wirksam sind. Eine Stadtbildanalyse untersucht die Stadtstruktur (also das Zusammenwirken von Bebauung, Straßen, Plätzen und Freiräumen), die Bebauungsstruktur (also die Gestalt, Proportion und Materialität von Gebäuden) sowie Gestaltungsdetails der Bebauung. Ergebnis einer Stadtbildanalyse sind Aussagen zu prägenden Gestaltungsmerkmalen eines Stadtraumes und ihrer historischen Dimension.

STADTSTRUKTUR

Grundmerkmale der historischen Stadtstruktur der 1244 als mittelalterliche Planstadt gegründeten Stadt Neustadt sind auch heute noch im Stadtgrundriss und Stadtraum ablesbar. Dazu gehören:

- ein kaum veränderter Stadtgrundriss mit einem Straßenraster und zentral gelegenen, groß dimensionierten Marktplatz;
- die Straßen Brückstraße, Kremper Straße und Hochtorstraße, die sich als Hauptwegeverbindungen ins Umland am Marktplatz kreuzen und an der Befestigungsanlage jeweils ein Stadttor ausbildeten – heute erhalten ist lediglich das inzwischen baulich stark veränderte Kremper Tor;
- der bogenförmige Verlauf der Verteidigungsanlagen Wall, Mauer und Graben, der heute noch in den Straßenzügen Haakengraben, Grabenstraße, Waschgrabenstraße und Waschgrabenallee ablesbar ist;
- eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung, die lediglich durch schmale Traufgassen zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen unterbrochen wird.

Wie in anderen Ackerbürgerstädten prägte die Landwirtschaft Gebäude und Stadtstruktur der Altstadt Neustadts mit – heute noch im Stadtbild ablesbar an landwirtschaftlich geprägten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und quer zur Erschließungsstraße verlaufenden Traufgassen.

Ein das Stadtbild in besonderem Maße prägendes Ereignis war der Stadtbrand von 1817, dem ein Großteil der Bausubstanz zum Opfer fiel. Der Wiederaufbau der Altstadt orientierte sich am alten Stadtgrundriss, allerdings erfolgten in Teilen eine Begradigung von Straßen und eine Zusammenlegung von Grundstücken, sodass die kleinteilige, mittelalterliche Parzellenstruktur heute kaum noch ablesbar ist. Insbesondere im 20. Jahrhundert kam es zu einem „Auffüllen“ der freien Garten- und Ackerflächen innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung und zu einer zunehmenden Verdichtung durch Bebauung.

Eine im nordwestlichen Altstadtbereich an der Klosterstraße gelegene Klosternutzung wurde 1964 aufgegeben und die Bebauung abgerissen; dies erklärt die an diesem Standort noch heute deutlich ablesbare Abweichung von der im übrigen Altstadtbereich vorherrschenden dichten Bebauungsstruktur.

Die Altstadt liegt auf einem Hügel, auf dessen Kuppe sich der Marktplatz ausbreitet. Die Stadtkirche ist das einzige erhaltene Bauwerk aus der Epoche der Stadtgründung und befindet sich aufgrund ihrer zentralen und exponierten Lage am Marktplatz im Schnittpunkt zahlreicher Sichtbeziehungen. Weitere prägende Sichtachsen innerhalb des Altstadtbereiches bestehen zum Kremper Tor und, aus der Altstadt heraus, zum Hafen und Binnenwasser entlang von Fischer-, Brück- und Burgstraße.

Gebäudeensembles, die mit ihrer historischen Prägung und Lage der Stadt eine besondere Identität und Unverwechselbarkeit verleihen, sind am Marktplatz, an der Wasserkante (Untere Querstraße, Schiffbrücke, Am Hafensteig), in der westlichen Burgstraße, im Grünen Gang und im Bereich Kremper Tor verortet. Westlich der Altstadt prägen die städtischen Bebauungen aus dem 19. Jahrhundert an der Lienaustraße, die mit der Brücke die Hauptzufahrt zur Altstadt darstellt, sowie das erhaltene Hospital „Zum Heiligen Geist“ aus dem 14. Jahrhundert in besonderem Maße das Stadtbild.

BEBAUUNGSSTRUKTUR

In der Altstadt überwiegt eine zweigeschossige, geschlossene Bebauung. In den zentralen Geschäftsbereichen – wie am Markt und in der Brückstraße – sind punktuell dreigeschossige Bebauungen vorhanden; sie bilden die Ausnahme und verstärken den urbanen Charakter dieser Stadträume. In den Randlagen der Altstadt, z.B. am Haakengraben, in der Grabenstraße und in der Waschgrabenstraße, überwiegt eine niedrigere eingeschossige Bebauung, die den Straßenräumen eine eher ländliche Prägung verleiht.

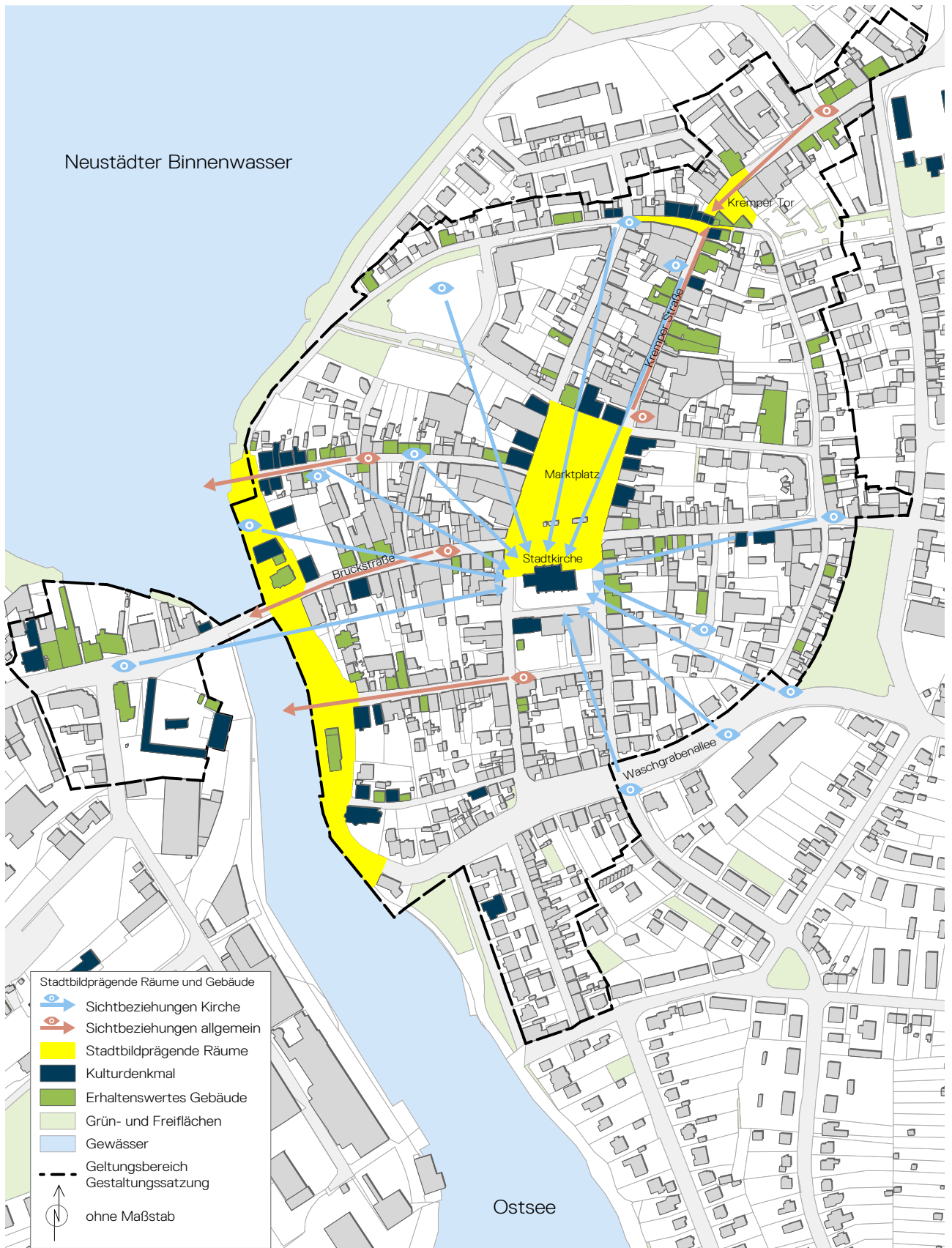


ABB 06: Stadtbildprägende Räume und Gebäude

Im gesamten Bereich der Altstadt ist die Bebauung überwiegend traufständig, wird jedoch immer wieder von giebelständiger Bebauung und Zwerchgiebelhäusern durchsetzt und zeigt damit ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild. Unterstützt wird das heterogene Stadtbild durch die Kombination der unterschiedlichen Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach sowie durch eine Abfolge unterschiedlicher Materialien in der Fassadengestaltung. Neben den historischen Fachwerkfassaden mit Ziegelausfachung prägen Ziegelmauerwerkfassaden und Putzfassaden das Stadtbild der Altstadt. Insbesondere in den Geschäftsbereichen wurden Fachwerkfassaden oder Ziegelmauerwerkfassaden nachträglich im Sinne einer „Veredelung“ verputzt. Mit Ziegelsteinen verblendete Fassaden sind ebenfalls nicht unüblich. In dieser Mischung unterschiedlicher Bauformen und Materialien ist die Putzfassade das den Eindruck des Stadtraums bestimmende Material.

Gebäudealter

Die Bebauung der Altstadt lässt sich grob drei Altersgruppen zuordnen:

- Entstehungszeit vor dem Stadtbrand von 1817: Aus dieser Epoche sind nur wenige Gebäude erhalten. Diese entfalten aber aufgrund ihrer Bedeutung und ihres häufig sehr guten Erhaltungszustandes eine besondere Wirkung im Stadtraum.
- Entstehungszeit zwischen 1817 und 1945: Insbesondere die Jahrzehnte des Wiederaufbaus nach dem Stadtbrand im frühen 19. Jahrhundert können als prägendste Bauepoche für die Altstadt angesehen werden. Wichtige Stadträume wie der Marktplatz, die Stadtkante am Hafen, die Brückstraße oder die Kremper Straße sind von klassizistischer und gründerzeitlicher Bebauung geprägt.
- Entstehungszeit nach 1945: In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bis heute erfolgten Lückenschlüsse und Ersatzneubauten im Altstadtkern. In den bis zum 2. Weltkrieg von Freiflächen dominierten Randbereichen der

Altstadt sowie in den großen Blockinnenbereichen erfolgten Neubebauungen, die sich überwiegend in die Bestandsbebauung einordnen. Lediglich im Bereich des Marktes, der Geschäftsstraßen sowie im Bereich Klosterhof und Haakengraben erfolgten vereinzelt bauliche Ergänzungen, die den üblichen Maßstab der Altstadt, bezogen auf Gebäudegröße und Architektursprache, verlassen.

Stadtbild prägende Gebäudetypen

Die Bebauung der Altstadt zeigt einige Stadtbild prägende historische Gebäudetypen. Exemplarisch werden hier fünf häufig vorkommende Gebäudetypen beschrieben. Grundsätzlich unterscheiden lassen sich dabei städtische Haustypen und Gebäudeformen mit eher ländlichem Charakter.

TYPISCHE GESTALTUNGSDETAILS

Die wenigen aus der Zeit vor dem Stadtbrand erhaltenen Gebäude weisen eine besondere Gestaltung auf, die sich aus dem Materialgebrauch und der Konstruktionsweise ergibt. Erhalten sind überwiegend Fachwerkbauten mit Ziegelausfachung oder Bauten mit Ziegelmauerwerk. Sie stellen besondere Blickpunkte im Stadtkontext dar.

Die Gebäude, die das Erscheinungsbild der meisten Räume der Altstadt prägen, stammen aus dem 19. Jahrhundert. Sie sind überwiegend in der Formensprache des Klassizismus entstanden. Ihre in Putz ausgeführten Fassaden sind geprägt von einer klaren Gliederung, die auf einfachen geometrischen Grundformen basiert. Fensteröffnungen sind im stehenden Format ausgebildet, regelmäßig gereiht und zumeist durch Faschen betont. Häufig verwendete Gliederungselemente und Gestaltungsdetails sind ein durch Material oder Farbe abgesetzter Sockelbereich, Horizontalgesimse, Giebelgesimse, Fenstergesimse, Traufgesimse und Friese sowie vertikale Gliederungselemente wie Lisenen, Pilaster und Pfeiler.



Trauftyp, Satteldach mit Gauben, zweigeschossig, häufig Putzfassade auch Ziegelmauerwerkfassade, häufig Geschäftshaus, Entstehungszeit 19. Jahrhundert, klassizistische Formensprache, urbaner Charakter



Trauftyp, Walmdach, zweigeschossig, häufig Putzfassade, Wohnhaus auch Geschäftshaus, Entstehungszeit 19. Jahrhundert, klassizistische Formensprache, urbaner Charakter



Giebeltyp, Satteldach, zweigeschossig, Putzfassade, häufig Geschäftshaus, Entstehungszeit 19. Jahrhundert, klassizistische Formensprache, urbaner Charakter



Giebeltyp, Krüppelwalmdach, eingeschossig, Ziegelmauerwerkfassade, seltener Putzfassade, Wohnhaus, Entstehungszeit 19. Jahrhundert und früher, ländlicher Charakter



Zwerchgiebeltyp, eingeschossig, auch zweigeschossig, Fachwerk oder Ziegelmauerwerkfassade, seltener Putz, Wohnhaus, Entstehungszeit 19. Jahrhundert und früher, ländlicher Charakter

ABB 07: Fünf prägende Gebäudetypen in der Altstadt

Die Architektur des Klassizismus zeichnet sich durch eine geringe Fassadenfarbigkeit aus. Vorherrschend sind helle, steinfarbene Töne. Grundfarben kommen nur mit geringer Farbintensität zur Anwendung: als Grünlichgrau, Rötlichgrau oder Gelblichgrau. Gliederungselemente wurden zumeist in helleren Farbtönen abgesetzt.

FAZIT

Es lassen sich folgende typische Gestaltungs- und Alleinstellungsmerkmale der Neustädter Altstadt zusammenfassen, die als Orientierung für die zukünftige Gestaltung von Bebauung und Stadträumen dienen:

- Das 19. Jahrhundert – insbesondere der Klassizismus – ist die prägende Zeitschicht in der Altstadt Neustadts, seine Architektur- und Formensprache ist Identität stiftend.
- Prägende Haustypen im Stadtbild sind das giebelständige und das traufständige Haus – beide in klassizistischer Formensprache – sowie das Zwerchgiebelhaus.
- Vorherrschende Materialien im Altstadtbereich sind Ziegelmauerwerk und Putz.
- Die Altstadt ist geprägt von einer Mischung unterschiedlicher Haustypen, Dachformen, Fassadengestaltungen und Farben.
- Gemeinsamkeiten lassen sich im Materialgebrauch und in der Detaillierung (Bezug zu historischen Bebauungstypen) ablesen.
- In den Stadträumen der Altstadt ablesbare städtische und landwirtschaftliche Prägungen in Haustypen, Parzellierung und Gebäudestellungen verweisen auf die Tradition von Neustadt als Ackerbürgerstadt. Sie sind ein

Charakter gebendes Merkmal der Neustädter Altstadtbebauung.

- Der Marktplatz ist der „besondere Ort“ der Stadt. Seine außergewöhnliche Dimension ist Ergebnis der mittelalterlichen Planung, seine Bebauung überwiegend klassizistisch geprägt.
- Die Wasserlage der Altstadt ist eine besondere Qualität. Alleinstellungsmerkmale sind die Blickbeziehungen aus der Stadt auf Binnenwasser und Hafen sowie die unterschiedlichen Stadtansichten vom Wasser.

Die Altstadt von Neustadt ist kein geschlossenes historisches Ensemble. Sie ist vielmehr geprägt von Kontrasten, Wechseln und Ungleichzeitigkeiten. Trotzdem lassen sich im Stadtbild historische Spuren deutlich ablesen – insbesondere anhand der Architektur des 19. Jahrhunderts. Die Gebäude und die durch sie geprägten Räume sind lebendige Zeugen dieser für die Stadt nach dem Stadtbrand von 1817 wichtigen Epoche als „zweite Gründerzeit“.

Ein Gestaltungsanspruch für die Altstadt lässt sich auf folgende Formel bringen:

„Lebendige Innenstadt mit historischem Flair, Anspruch und Wert.“

Entsprechend sollten sich die Erneuerungsbestrebungen und Gestaltungsansätze darauf konzentrieren, vorhandene Qualitäten der Altstadt zu erhalten, ihre qualitätsbewusste Weiterentwicklung unter Bezugnahme auf das historische Erbe zu ermöglichen und die öffentlichen Räume zu attraktivieren und zu beleben.



ABB 08: Charakteristischer Stadtraum vor dem Kremper Tor



ABB 09: Stadtansicht von der Wasserseite



ABB 10: Bebauung des Marktplatzes aus dem 19. Jahrhundert



3. GESTALTUNGSLEITLINIEN

Auf Grundlage der besonderen Gestaltungsmerkmale der Altstadt von Neustadt lassen sich Gestaltungsleitlinien ableiten. Richtig angewendet bei Neubauten, Umbaumaßnahmen, Sanierung von Bestandsbebauung oder Möblierung des Stadtraums helfen sie, das charakteristische Stadtbild der Altstadt zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Das Gestaltungshandbuch trifft gestalterische Empfehlungen und gibt Hinweise zu folgenden Themen: Bebauung, Dach, Fassade, Farbe, Werbeanlagen, Möblierung von Sondernutzungsflächen und Warenauslagen.

3.1

Bebauung

Die Summe der einzelnen Häuser in der Altstadt erzeugt den typischen Charakter des Stadtraums. Die Dichte und Geschlossenheit der Bebauung verweist auf den historischen Ursprung der Stadt im Mittelalter. Die Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen illustriert den Wandel der Bebauung im Lauf der Geschichte.

Gestaltungsziele

Die im historischen Stadtgrundriss ablesbaren charakteristischen Merkmale der Bebauungsstruktur, eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung ohne Vorbereiche, die Bildung von Raumkanten sowie eine Kleinteiligkeit und Mischung der Bebauung sollen erhalten und fortgeführt werden.

Mischung von Gebäudetypen

Die Innenstadt ist geprägt von drei Gebäudetypen: dem Traufen-, Giebel- und Zwerchgiebelhaus. Insbesondere die Mischung der unterschiedlichen Gebäudetypen bestimmt den besonderen Charakter der Altstadt. Daher ist bei Um- bzw. Neubauten einer der drei Gebäudetypen – in gestalterischer Abstimmung zur direkt benachbarten Bebauung – zu wählen.

Breite und Geschlossenheit der Bebauung

Grundprinzipien der historischen Stadtstruktur, wie eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen und Plätze – ohne Vorbereiche der Gebäude – und eine überwiegend kleinteilige Bebauung, sind noch heute ablesbar und prägen das Stadtbild (Im Mittel ist die Bebauung der Altstadt ca. 10 Meter breit, schmale Gebäude sind ca. 5 Meter breit, nur in Ausnahmefällen haben Gebäude eine Breite von bis zu 17 Metern).

Die Breite und Tiefe einer neuen Bebauung sollte sich an der Bebauung der Umgebung und an der historischen Parzellenstruktur orientieren. Die Bebauungsflucht der benachbarten Gebäude ist unbedingt beizubehalten. Vorbereiche, wie Vorgärten oder Höfe, sind (bis auf die Bebauung „Am Hafensteig“) nicht ortsbildtypisch und daher nicht zulässig.

Höhe der Bebauung

In der Regel ist die Innenstadt zweigeschossig bebaut. Im Bereich der zentralen Geschäftslagen, am Marktplatz, in der Hochtortstraße und in der Brückstraße sind vereinzelt dreigeschossige Gebäude anzutreffen. In den „Randlagen“ der Altstadt herrscht eine niedrigere, zu meist ein- und zweigeschossige Bebauung vor.

Die Höhe der Bebauung sollte sich an ihrer direkten Umgebung orientieren und ein für die Altstadt typisches Maß nicht überschreiten. In der Regel ist eine zweigeschossige Bebauung vorzusehen. Trauf- und Firsthöhen benachbarter Bauungen sollten aufeinander abgestimmt sein, um starke Kontraste und „Brüche“ im Stadtbild zu vermeiden. Drempel sind nicht typisch für das Ortsbild und daher nicht zulässig.

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

§ 3 Mischung von Gebäudetypen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind ausschließlich die drei Gebäudetypen Trauf-, Giebel-, Zwerchgiebeltyp zulässig.

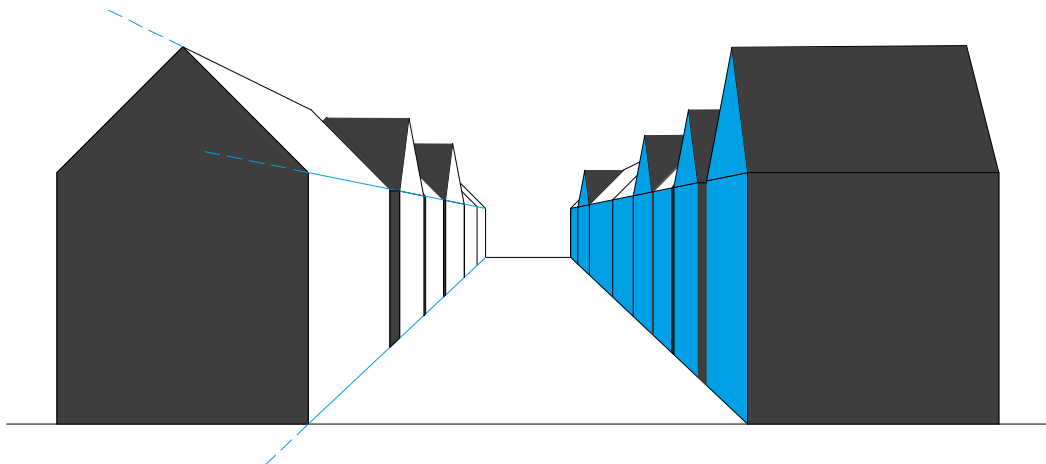


ABB 11: Prinzip Baufluchten



ABB 12: Prägende Gebäudetypen: Giebelständig, traufständig, Zwerchgiebelhaus



ABB 13: Charakteristische Typenmischung im Stadtraum

3.2 Dach

Die „Dachlandschaft“ ist für das Stadtbild von großer Bedeutung. Dachformen, Dachneigungen, Dimensionen, Ausrichtungen, Material, Farbe und Aufbauten der Dächer prägen den Charakter der Altstadt von Neustadt.

Gestaltungsziele:

Gestaltung einer weitestgehend einheitlichen, „ruhigen“ Dachlandschaft, bezogen auf Dachform, Material, Farbe und Dachaufbauten; orientiert am historischen Vorbild und an vergleichbaren Städten in der Region.

Dachform

Typische Dachformen in der Altstadt sind das symmetrische Satteldach, das Walmdach und das Krüppelwalmdach. Diese sind bei Um- und Neubauten ausschließlich zu verwenden.

Dacheindeckung

Die Dächer der Innenstadt sind überwiegend mit Tonziegeln in naturroter Farbgebung und matter Oberfläche eingedeckt. Dieses Material prägt das Ortsbild und ist Ausdruck des regionaltypischen Bauens, es sollte daher auch zukünftig verwendet werden. Glänzende Dacheindeckungen (z.B. glasierte Ziegel) in abweichender Farbgebung sind untypisch und würden das Stadtbild der Innenstadt stören.

Ausnahmen in der Materialität und Farbgebung der Dacheindeckung bilden das Rathaus, das als besonderer Baukörper am Markt mit schwarz glasierten Dachziegeln gedeckt ist, und die Gebäude „Am Hafensteig“, für deren ursprüngliche Eindeckung ortsunübliche Schieferplatten verwendet wurden (die als

Ballast zur Stabilisierung der Schiffsladung zum Einsatz kamen) und die zwischenzeitlich durch schwarze Dachpappe oder Dachziegel ersetzt wurden.

Auszug aus der Gestaltungssatzung: § 4 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

- (1) Bei Hauptbaukörpern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, symmetrische Walmdächer und symmetrische Krüppelwalmdächer zulässig. Abweichende Dachformen sind nur in von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Hofbereichen zugelassen.
- (2) Dächer sind mit einer Neigung von 30° bis 50° auszubilden.
- (3) An den Traufen darf der Dachüberstand maximal 0,5 m betragen, am Ortgang darf der Dachüberstand maximal 0,3 m betragen.
- (4) Drempel sind nicht zulässig. Gestaltungssatzung für die Altstadt von Neustadt in Holstein Seite 4
- (5) Geneigte Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Tonziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Glänzende Dachziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig. Dächer sind einheitlich mit einem Material einzudecken.
- (6) Aufgrund der besonderen historischen Prägung ist die Dacheindeckung des Rathauses und der Gebäude in der Straße »Am Hafensteig« nur in einem schwarzen Material zulässig. Ausschließlich zulässige Materialien der Dacheindeckung bei den vorgenannten Gebäuden sind Dachziegel, Dachsteine, Schieferschindeln, Teerpappe.

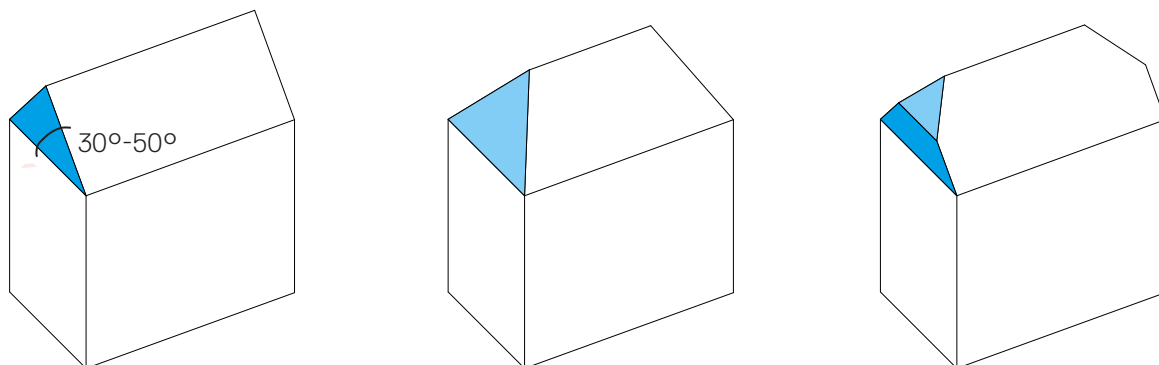


ABB 14: Prinzip Dachform und Dachneigung: Symmetrisches Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit Dachneigung zwischen 30° und 50°



ABB 15: Krüppelwalmdächer und symmetrische Satteldächer



ABB 16: Bebauung am Hafensteig mit schwarzer Dacheindeckung als Ausnahme



ABB 17: Typische Stadtansicht mit Dachlandschaft in natürlichem Ziegelrot

Gauben

Gauben und Dachflächenfenster erlauben eine Nutzung von Dachgeschossen durch die Sicherstellung von Belichtung und Belüftung. Insbesondere Gauben gliedern die Dachfläche und stellen ergänzend zur Fassade ein wichtiges Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes dar, das im Zusammenwirken mit der benachbarten Bebauung das Bild eines Stadtraumes entscheidend prägen kann.

Die Gestaltung von Gauben sollte sich am Erscheinungsbild des Bestands orientieren. In der Altstadt sind sowohl Satteldachgauben als auch Walm- und Schleppgauben vorhanden. Zahlreiche historische, stadtbildprägende Gebäude verfügen über Satteldachgauben in stehendem Format; sie sind besonders „charaktergebend“ für die Altstadt und können ausdrücklich empfohlen werden.

Proportion und Dimensionierung der Gauben sollten sich gut in das Dach- und Fassadenbild einfügen und dieses nicht dominieren. Es sind Gauben in einem stehenden Format zu wählen. Position und Größe der Gauben sollten sich an den übrigen Fassadenöffnungen orientieren. Die Eindeckung der Gaube sollte in Farbgebung und Material auf die übrige Dachfläche abgestimmt sein. Außenflächen der Gauben sind in einem nicht glänzenden Material, farblich abgestimmt auf die Dachfarbe, auszubilden.

Der seitliche Abschluss der Gauben sollte mit einem möglichst geringen Querschnitt versehen sein, um die Gaube als untergeordneten Dachaufbau nicht massiv wirken zu lassen (dies kann z.B. durch den Einsatz hochwertiger Dämmmaterialien mit geringerem Querschnitt gelingen).

Die Dachlandschaft der Innenstadt ist vom natürlichen Material Tonziegel sowie dessen Farbgebung geprägt und soll diese Eigenschaft auch in Zukunft behalten. Daher sind Dachverglasungen als Dachflächenfenster oder Firstverglasungen zu vermeiden.

Auszug aus der Gestaltungssatzung: § 5 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Technische Anlagen

(1) Alle Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen müssen sich an den Achsen oder Außenlinien der Fenster der jeweiligen Fassade orientieren.

(2) Bei traufständigen Gebäuden muss der Abstand von Dachaufbauten untereinander, zum Ortgang und zur Traufe mindestens 1 m betragen. Bei giebelständigen Gebäuden müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,5 m vom straßenseitigen Ortgang haben.

(3) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal 40 % der Trauflänge des Baukörpers nicht überschreiten. Gauben dürfen maximal 1,5 m breit sein. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5 m über der Dachfläche liegen.

(4) Es sind nur Satteldachgauben, Walmdachgauben, Schleppgauben und Flachdachgauben zulässig. Gauben müssen in der Frontansicht ein stehendes Format haben. Pro Dachfläche ist nur eine in Material, Form und Farbe einheitlich gestaltete Gaubenform zulässig. Technische Anlagen auf Dachgauben sind nicht zulässig.

(5) Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig.

(6) Dachflächenfenster sind nur auf den von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

(7) Dacheinschnitte sind nur auf den von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte an Dachflächen giebelständiger Gebäude müssen zum straßenseitigen Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Für Dacheinschnitte ist eine maximale Breite von 40 % der Trauflänge zulässig.

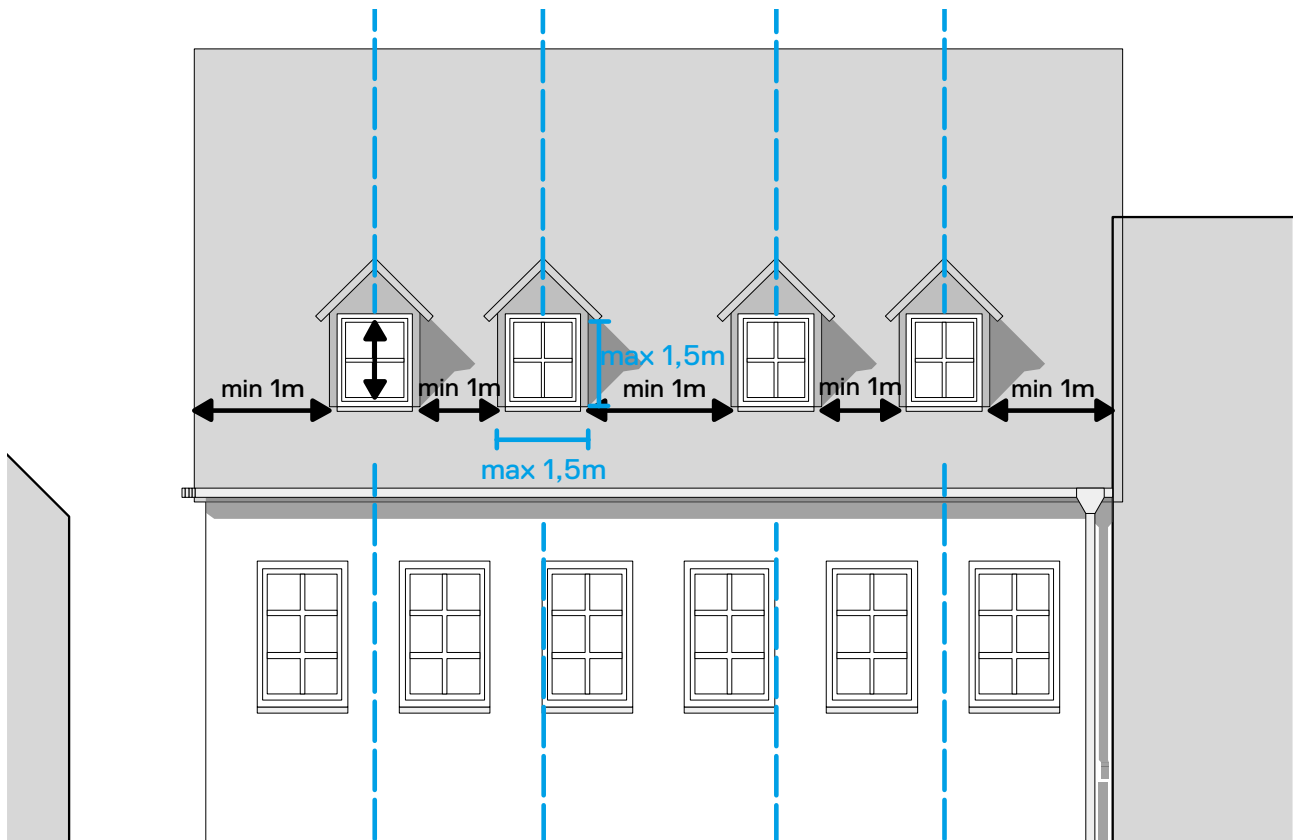


ABB 18: Prinzip Dimensionierung und Platzierung von Dachaufbauten



ABB 19: Walmgaube



ABB 20: Satteldachgaube



ABB 21: Flachdachgaube



ABB 22: SchlepPGAube

Zwerchgiebelhäuser

Ein prägender, historischer Haustyp in der Altstadt ist das Zwerchgiebelhaus. Dabei handelt es sich in der Grundform um einen Trauhtyp. Ein Zwerchgiebelhaus hat ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Dachgeschoss ist ein Zwerchgiebel (zwerch = quer) angeordnet, der schmaler ist als der Hauptbaukörper, sodass beidseitig die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von dieser abgetrennt. Zwerchgiebel sollten in Dimension und Proportion einen untergeordneten Teil des Gebäudes ausmachen. Entsprechend den erhaltenen historischen Vorbildern in der Altstadt von Neustadt sollen die Fassaden von Zwerchhaus und Hauptbaukörper bezogen auf ihre Materialität eine Einheit bilden.

Weitere Dachaufbauten und technische Anlagen

Die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen sollen einen ruhigen und „geordneten“ Charakter ausstrahlen. Notwendige weitere Dachaufbauten – neben Gauben und Zwerchgiebeln – sowie technische Anlagen sollten den Gesamteindruck des Daches und des gesamten Gebäudes so wenig wie möglich beeinträchtigen. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen und auf den nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen anzuordnen. Aus stadtgestalterischen Gründen ist die Anordnung von Solaranlagen auf Dachflächen zu vermeiden, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind. Für einen Großteil der Gebäude in der Altstadt besteht aufgrund ihrer Ausrichtung die Möglichkeit einer Solarnutzung auf Dachflächen, die von öffentlichen Räumen nicht einsehbar sind.

Auszug aus der Gestaltungssatzung: § 5 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Technische Anlagen

- (8) Zwerchgiebel sind in der Flucht der Hauptfassade oder als Gebäudevorsprung bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m auszuführen. Die Trauflinie des Hauptbaukörpers ist durch den Zwerchgiebel zu unterbrechen. Die geschlossenen Flächen der Fassade des Zwerchgiebels müssen gegenüber den Öffnungen überwiegen (entsprechend § 7 (1)). Die Fassade des Zwerchgiebels ist im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.
- (9) Die Breite des Zwerchgiebels darf 40 % der Trauflänge des Baukörpers nicht übersteigen. Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich oder kleiner als die des Hauptdaches zu wählen. Das Zwerchdach ist mit einer Neigung zwischen 30° und 50° auszuführen.
- (10) Die Breiten von Zwerchgiebeln, Gauben, weiteren Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen in der Summe 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.
- (11) Sofern Dachaufbauten von öffentlichen Verkehrswegen aus einsehbar sind, muss ihre Farbgebung in der Farbe von Fassade oder Dacheindeckung bzw. in Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Schornsteinköpfe sind in einem nicht glänzenden Material auszuführen.
- (12) Schornsteinköpfe und Abluftkamine sind so anzuordnen, dass sie das Dach im First bzw. maximal 1,5 m unterhalb davon durchdringen.
- (13) Technische Anlagen auf Dächern und an Fassaden sind ausschließlich in von öffentlichen Verkehrsräumen nicht einsehbaren Bereichen anzubringen. Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage zulässig.

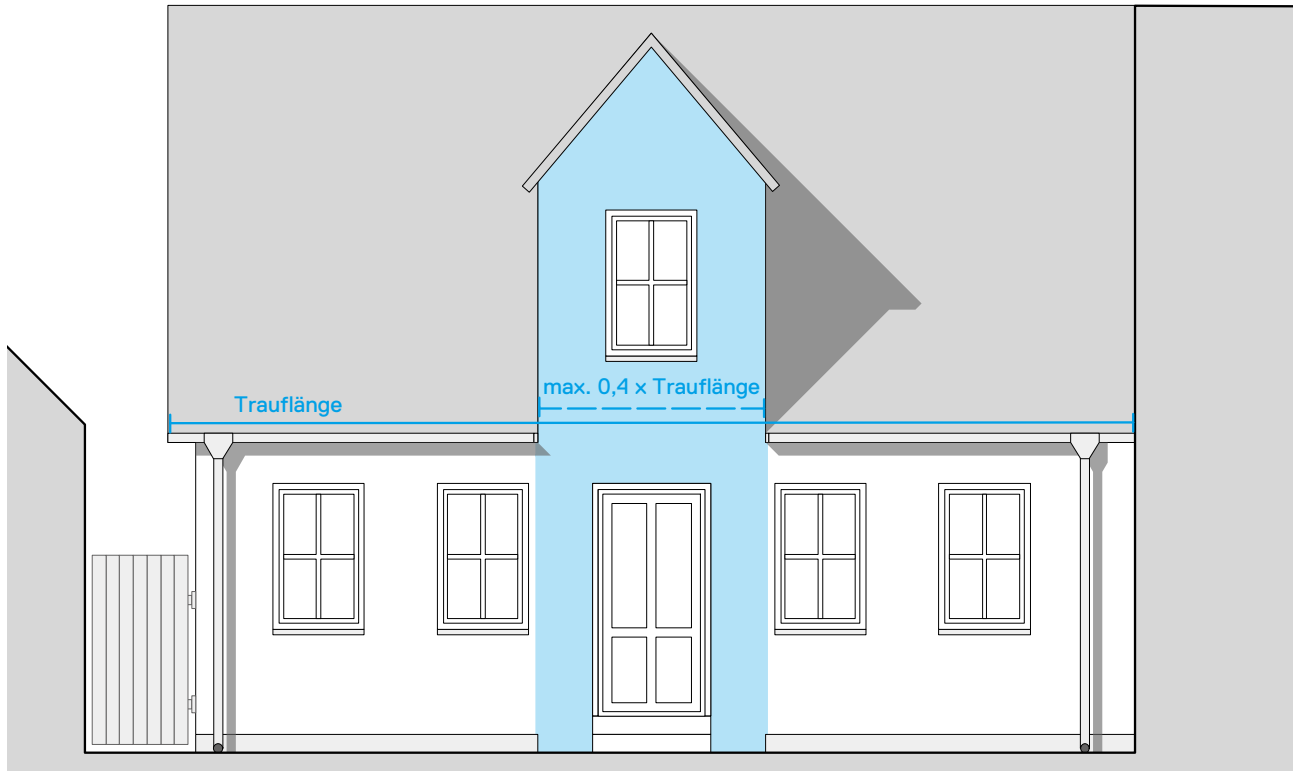


ABB 23: Prinzip Zwerchgiebel



ABB 24: Zwerchgiebelhaus

3.3

Fassade

Mit seiner Fassade leistet ein Gebäude einen wichtigen Beitrag zum Stadtbild, sie ist sein „Gesicht“. Die Summe seiner Fassaden macht den besonderen Charakter des Stadtkerns von Neustadt aus, sie prägen seine Atmosphäre.

Gestaltungsziele

Die Mischung unterschiedlicher Haustypen, Materialien und Baualter ist ein typisches Merkmal des Stadtkerns. Sie zu erhalten, ohne eine Beliebigkeit zuzulassen, gelingt, indem grundlegende, gemeinsame Gestaltungsmerkmale beachtet, herkömmliche Materialien eingesetzt und wiederkehrende Proportionen angewendet werden, die sich überwiegend an der Architektursprache des 19. Jahrhunderts orientieren. Grundsätzliches Ziel in der Fassadengestaltung ist ein ruhiges, atmosphärisches Stadtbild ohne Beliebigkeit, Brüche und starke Kontraste.

Fassadenbreite

Die typischen Hausbreiten in der Altstadt liegen bei ca. 10 Metern. Um die Maßstäblichkeit der Bebauung in der Altstadt zu wahren, sind Gebäude mit Breiten von mehr als 10 Metern in Fassadenabschnitte zu gliedern. Ein Fassadenabschnitt stellt einen über die Gesamthöhe der Fassade eigenständig wahrnehmbaren Gebäudeteil dar; er kann z.B. durch Vor- oder Rücksprünge, Material- oder Farbwechsel ausgebildet werden.

Materialität

Vorherrschende Fassadenmaterialien in der Altstadt sind naturrotes Ziegelmauerwerk und Putz. In geringem Maße sind auch Fachwerkfassaden mit Ziegelmauerwerkaußenfachung anzutreffen. Fassaden im Altstadtbereich sind in den ortsbildtypischen Materialien Ziegelmauerwerk oder Putz auszuführen. Fassaden bzw. Fassadenabschnitte sollten in durchgängigem Material und einheitlicher Farbe erfolgen.

Sockel

Die Ausbildung eines maximal 0,5 m hohen Sockels als Gebäudeabschluss zum Boden und als Spritzwasserschutz ist ein charakteristisches Merkmal der historischen Bebauung im Stadtkern. Er sollte in ortsbildtypischen Materialien (Granit, Ziegelmauerwerk in Naturrot) erstellt werden. Bei Putzfassaden ist die Betonung des Sockels auch durch plastische Hervorhebung oder farbliche Absetzung möglich.

Auszug aus der Gestaltungssatzung: § 6 Breite und Gestaltung der Fassade

- (1) Fassaden mit einer Gesamtbreite von mehr als 10 m sind in Fassadenabschnitte von 3 m bis 10 m Breite zu gliedern. Gestaltungssatzung für die Altstadt von Neustadt in Holstein Seite 5
- (2) Fassaden bzw. Fassadenabschnitte sind bis auf einen unter § 6 (4) näher definierten Sockelbereich und architektonische Gliederungselemente in einem einheitlichen Material und einer einheitlichen Farbe auszuführen.
- (3) Fassaden sind ausschließlich in Ziegelsichtmauerwerk oder Putz zu erstellen. Zulässig ist Mauerwerksimitat, das optisch von einem vorgebauten Ziegelsichtmauerwerk nicht zu unterscheiden ist. Glänzend oder matt glasiertes Ziegelsichtmauerwerk ist als Fassadenmaterial nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Verwendung als untergeordnetes Schmuckelement. Zulässig ist ausschließlich ein glatter Putz oder ein feinbis mittelkörniger Kratzputz. Sichtbares Holzfachwerk und Ziegelsichtmauerwerk im Bestand sind zu erhalten.
- (4) Über die gesamte Breite der Fassade bzw. eines Fassadenabschnittes ist ein Sockel von minimal 0,35 m und maximal 0,5 m Höhe auszubilden. Zulässig ist ausschließlich eine Gestaltung des Sockels mit nicht poliertem Granit, Ziegelsichtmauerwerk oder Putz (z.B. wasserabweisender Zementputz als Sockelputz).

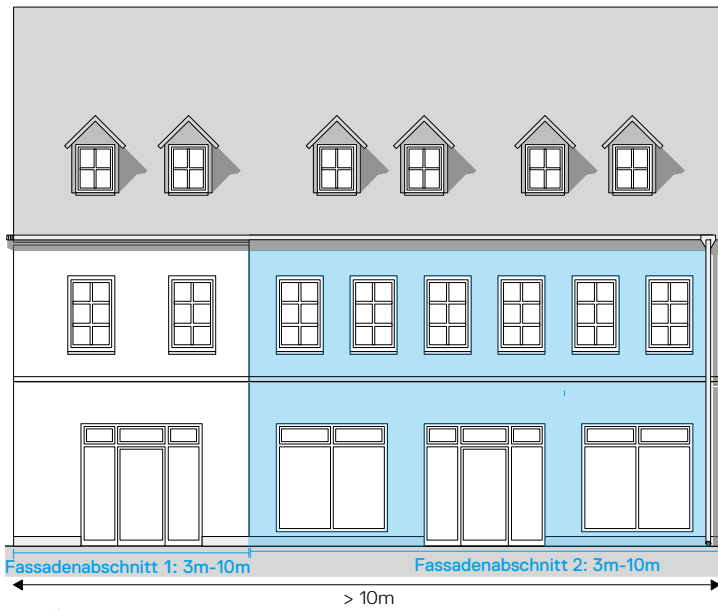


ABB 25: Prinzip Fassadenbreite

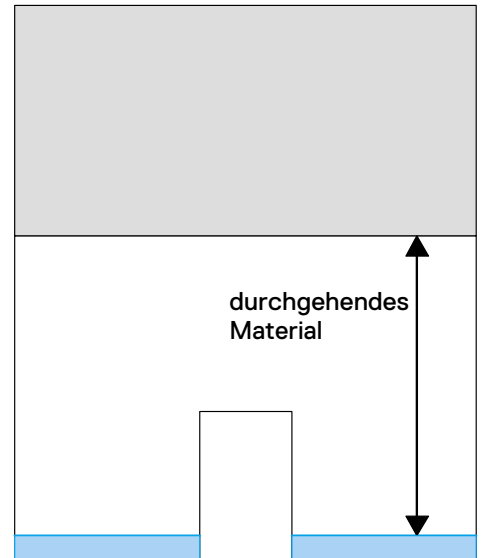


ABB 26: Prinzip Fassadengliederung: durchgehend in einem Material und einer Farbe gestaltete Fassade mit Sockel



ABB 27: Putzfassade



ABB 28: Ziegelsichtmauerwerk



ABB 29: Fachwerk mit Ziegelausfachung

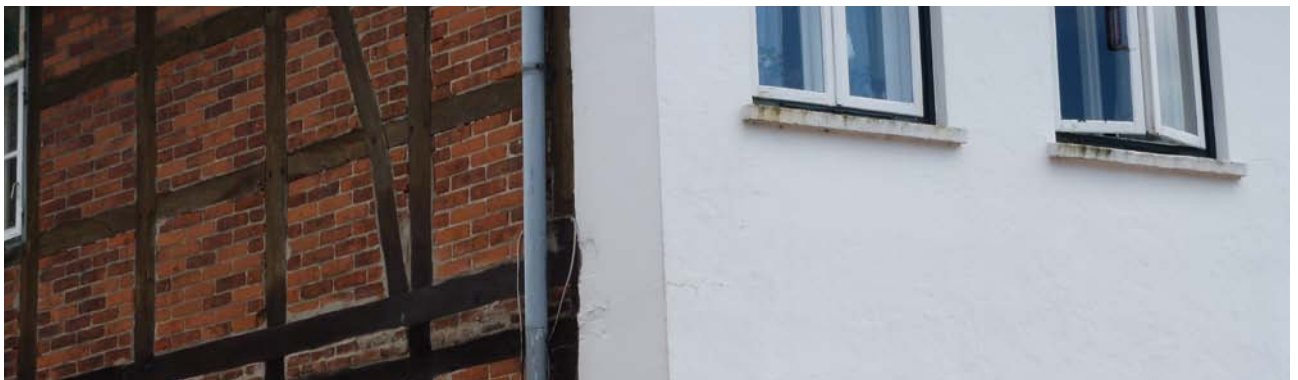


ABB 30: Fachwerk mit Ziegelausfachung und verputzter Hauptfassade

Gliederung

Eine einfache horizontale Gliederung zwischen den Geschosszonen durch ein Gesims oder Ähnliches ist im Ortskern von Neustadt historisch üblich. Gliederungselemente sollten bei Sanierungen der Fassade erhalten bzw. wiederhergestellt und auch bei Neubauten berücksichtigt werden.

Plastizität der Fassade

Die plastischen Fassadenelemente orientieren sich an der Architektursprache des 19. Jahrhunderts, insbesondere der Bauepoche des Klassizismus und der Gründerzeit.

Architektonische Gliederungselemente erzeugen eine lebendige Licht- und Schattenstruktur, sie geben der Fassade Plastizität und Wertigkeit und unterstützen die gewünschte historische Atmosphäre. Vorhandene Gliederungselemente sind zu erhalten. Bei der Neugestaltung von Fassaden ohne Gliederungselemente bzw. bei Neubauten sollten aus nachstehendem Katalog von Gliederungselementen mindestens zwei zur Anwendung kommen:

- Auskragung
- Fasche
- Fenstergewände, Gewände
- Fries
- Gesims, Traufgesims, Sims
- Lisene
- Pfeiler
- Pilaster
- Säule

Beleuchtung von Fassaden und Dächern

Die Beleuchtung von Fassaden ist nur zur Akzentuierung besonderer, das Stadtbild prägender Räume (wie dem Stadteingang am Hafen, dem Marktplatz und dem Kremper Tor) vorgesehen und zulässig. Die Beleuchtung von Fassaden sollte die Architektur und deren gestalterische Details hervorheben, aber im Wesentlichen auf eine harmonische Ensemblewirkung abzielen. Als Lichtfarbe ist ein der Bebauung der Altstadt angemessenes Warmweiß zu wählen. Ein im Jahr 2010 erstelltes Lichtkonzept trifft detaillierte Aussagen zur Beleuchtung der Innenstadt und kann im Bauamt der Stadt Neustadt eingesehen werden.

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

§ 6 Breite und Gestaltung der Fassade

(5) Fassaden sind durch mindestens zwei unterschiedliche Typen von Gliederungselementen zu gestalten, die für die gesamte Fassade anzuwenden sind.

(6) Technische Anlagen dürfen – mit Ausnahme von Regenfallrohren – nicht an Fassaden angebracht werden.

(7) Die Hervorhebung von Fassaden durch Licht ist ausschließlich bei Fassaden zulässig, die nicht im optischen Zusammenhang zu denkmalgeschützten Gebäuden stehen. Die Hervorhebung von denkmalgeschützten Gebäuden ist zulässig. Als Lichtfarbe ist ausschließlich warm-weiß (2.700 - 3.000 Kelvin) zulässig.



ABB 31: Prinzip Wirkung architektonischer Gliederungselemente auf die Plastizität der Fassade



ABB 32: Horizontalgesims gliedert die Fassade und verstärkt die Plastizität



ABB 33: Giebelgesims und Giebelfußgesims betonen Geometrie und Plastizität der Fassade



ABB 34: Fasche als Gestaltungselement



ABB 35: Fenstergesims als Gestaltungselement

Fassadentyp und Öffnungen

Die Fassaden sind als „Lochfassaden“ mit einem überwiegenden Anteil an geschlossenen Wandflächen gegenüber den Öffnungen („Löcher“) auszubilden. Fensteröffnungen sind in einem „stehenden Format“, d.h. in ihren Abmessungen höher als breit, auszubilden.

Zur Wahrung eines harmonischen Stadtbildes und einer ausgewogenen Komposition der Fassade müssen Türen, Fenster, Schaufenster, Dachgauben und Zwerchgiebel auf vertikalen Achsen bzw. mit Bezug zu vertikalen Achsen angeordnet werden.

Auszug aus der Gestaltungssatzung: § 7 Fassadenöffnungen

- (1) Die geschlossene Fassadenfläche der Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Im Erdgeschoss kann der Anteil der Wandfläche geringer sein, muss aber mindestens 30 % der Fassadenfläche des Erdgeschosses einnehmen.
- (2) In jedem Fassadenabschnitt sind Fenster vorzusehen.
- (3) Je Fassadenabschnitt ist höchstens ein Garagentor bzw. eine Hofdurchfahrt mit einer Breite von höchstens 4 m zulässig.
- (4) Öffnungen sind – mit Ausnahme von Schaufenstern, Garagentoren und Hofdurchfahrten – in stehendem Format auszubilden, d.h. höher als breit.
- (5) Öffnungen müssen allseitig von Wandfläche umgeben sein. Die die Fassade seitlich begrenzenden Wandflächen müssen eine Mindestbreite von 0,49 m haben.
- (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen Wandflächen darf 2,5 m nicht überschreiten. Sicherungsvorrichtungen von Schaufenstern in geschlossener Form sind unzulässig.
- (7) Die Anordnung von Fassadenöffnungen hat auf vertikalen Achsen bzw. mit Bezug zu vertikalen Achsen zu erfolgen.

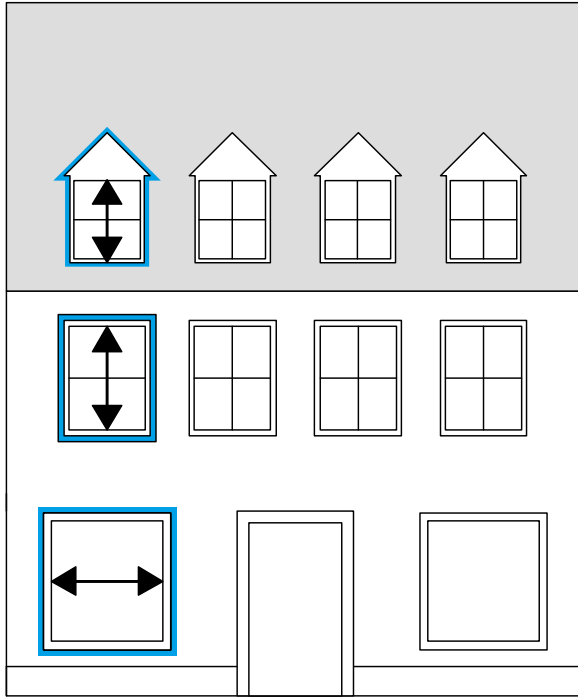


ABB 36: Prinzip Stehende Formate, Ausnahme: Schaufenster

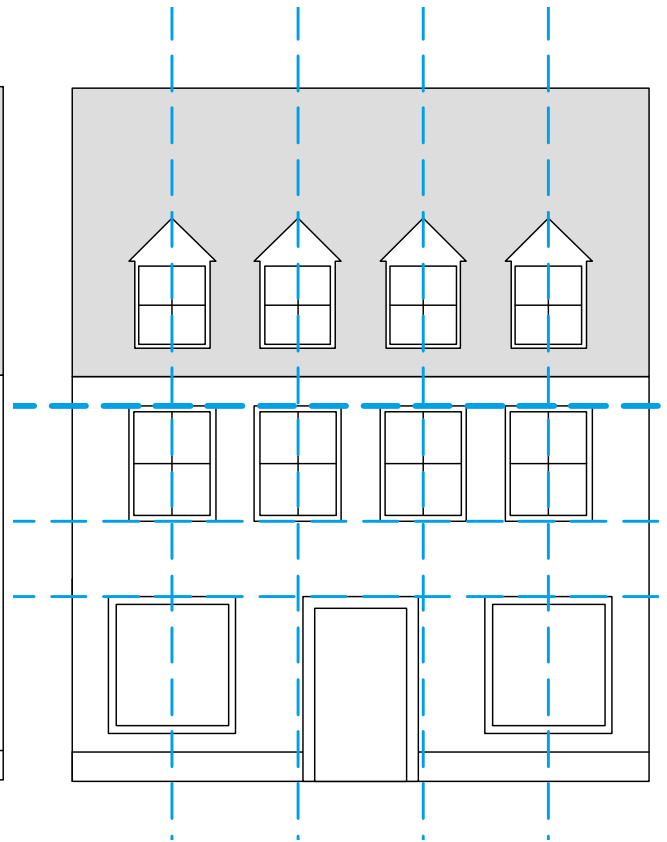


ABB 37: Prinzip Achsenbezug von Fassadenöffnungen



ABB 38: Burgstraße: Symmetrie der Fensteröffnungen, stehende Fensterformate



ABB 39: Brückstraße: Entsprechend dem Prinzip „Lochfassade“ sind Schaufenster allseitig von Wandflächen umgeben

Fenster und Türen

Form und Gestaltung von Fenstern, Türen und Pforten sollten sich an historischen Formen und Materialien orientieren. Unter Bezugnahme auf das historische Stadtbild sind Türen und Fenster-rahmen vorzugsweise in Holz auszubilden. Eine Gestaltung und Gliederung von Fenstern und Türen entsprechend historischen Vorbildern vereinheitlicht das Stadtbild und wird empfohlen. Die Farbgebung von Türen und Fenstern ist auf die Fassade abzustimmen, bei Holztüren und -toren können die Naturfarben erhalten werden.

Prägend für die historische Bebauung sind Einfassungen von Fenster- und Türöffnungen, sogenannte Faschen. Sie betonen die Öffnungen und heben sie plastisch hervor. Faschen finden auch als Gestaltungselemente zeitgenössischer Architektur ihre Anwendung.

Schaufenster und Ladentüren können auch als Metallkonstruktion erstellt werden. Die Schau-fensterzone muss aus der Fassade entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung und Material unterordnen.

Schaufenster müssen nicht entsprechend den Vorgaben für Fenster unterteilt werden.

Pforten

Typisches Merkmal in der Neustädter Innenstadt sind Verbindungsgänge zwischen zwei Gebäuden, die eine Verbindung zwischen Straßenraum und rückwärtig liegendem Grundstück herstellen, sogenannte Traufgassen oder „Saugänge“. Diese aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude und ihrer Hofbereiche entstandenen Gänge wurden und werden zum öffentlichen Stadtraum zumeist durch Holz-pforten abgeschlossen. Als historische, stadt-bildprägende Elemente sind diese Pforten zu erhalten. Eine Erneuerung sollte im traditionellen Material Holz in vertikaler Gliederung und in einer Farbgebung erfolgen, die entweder den Naturfarbton des Materials belässt oder auf die

Farbgebung der angrenzenden Fassaden abge-stimmt ist. Als zurückspringende Öffnungen in der ansonsten geschlossenen Straßenbebauung wirken diese Pforten über das Einzelgebäude hinaus im erweiterten Stadtraum als raumbilden-des und gliederndes Element.

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

§ 8 Fenster und Türen

- (1) Fenster – ausgenommen Schaufenster –, die breiter als 0,9 m sind, müssen min-destens einmal durch ein senkrechtes konst-ruktives Element (Sprosse / Pfosten) sym-metrisch untergliedert werden. Fenster, die höher als 1,1 m sind, müssen mindestens ein-mal durch ein horizontales Element (Sprosse oder Kämpfer) geteilt werden. Oberhalb des Kämpfers ist auch eine ungeteilte Glasfläche zulässig, sofern ihre Höhe nicht mehr als 1/3 (ein Drittel) der Gesamthöhe des Fensters beträgt. Unterteilungen im Scheibenzwi-schenraum sind nicht zulässig.
- (2) Ausgeschlossen ist die Verwendung von blanken oder blankeloxierten Materialien für Fensterrahmen und Türen. Davon ausge-nommen sind Schaufenster.
- (3) Pforten zwischen zwei Gebäuden als Ab-schlüsse zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Holz auszuführen.
- (4) Haustüren sind ausschließlich aus Holz zulässig. Türen in Schaufenstern können da-von abweichen.
- (5) Pforten und Tore müssen mindestens 0,1 m von der Fassadenflucht zurückspringen.

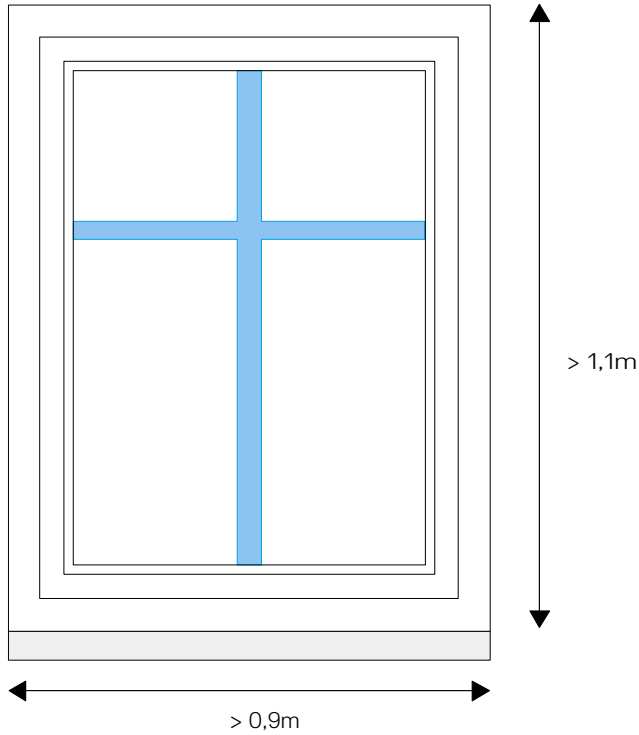


ABB 40: Prinzip Fenstergliederung



ABB 41: Typische Fenstergliederung in der Altstadt



ABB 42: Variantenreichtum in der Fenstergestaltung

ABB 43: Fenstergliederungen erhöhen die Plastizität der Fassade



ABB 44: Gegliederte Türen verleihen dem Gebäude einen individuellen Charakter

ABB 45: Pforten sind traditionell in Holz ausgeführt

Vordächer und Markisen

Hauseingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone, Loggien und Windfänge an öffentlichen Straßen- und Platzräumen waren und sind im Ortsbild von Neustadt untypisch und daher unzulässig. Markisen sind nur in Geschäftsstraßen erlaubt, um Gastronomiebetrieben oder Handlungen einen geschützten Vorbereich zu gewähren. Allerdings darf der öffentliche Verkehrsraum durch solche Markisen nicht eingeschränkt werden.

Farbe, Größe, Form und Anbringungsart der Markisen muss abgestimmt sein auf die Fassade, den Gebäudecharakter und den Stadtraum. Empfohlen wird die Wahl eines Markisentyps, der keine oder sehr reduzierte Kästen hat und im eingefahrenen Zustand die Fassadengestaltung und -gliederung wenig beeinträchtigt. Die Farbgebung von Markisen sollte einfarbig und auf die Fassadenfarbe abgestimmt sein. Entsprechende Hinweise zur Farbgestaltung von Markisen geben die Gestaltungsleitlinien Farbe.

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

§ 9 Vordächer, Markisen, Balkone, auskragende Einzelbauteile und Loggien

- (1) An Fassaden sind Hauseingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone, Loggien, Windfänge und auskragende Einzelbauteile nicht zulässig.
- (2) Markisen sind ausschließlich im Erdgeschossbereich von Fassaden zulässig. Markisen sind entsprechend den Fassadenöffnungen zu unterteilen.
- (3) Markisen dürfen höchstens 1,8 m in die öffentliche Verkehrsfläche ragen. Es ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m einzuhalten. Bei niveaugleichem Straßenbau muss eine Durchfahrbreite von 4 m gewährleistet sein.
- (4) Markisen sind ausschließlich aus textilem oder textil wirkendem Material zulässig. Fest stehende Markisen sind nicht zulässig. Fremdwerbung auf Markisen ist ausgeschlossen.

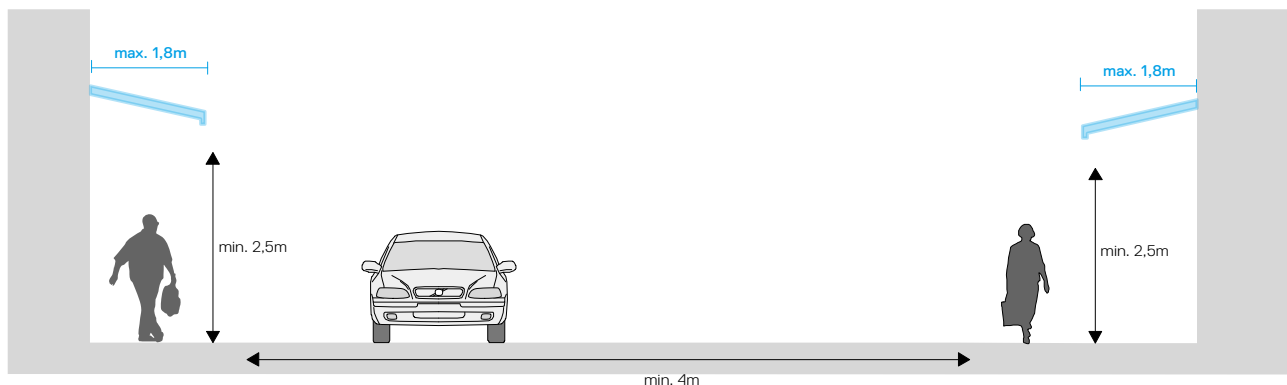


ABB 46: Prinzip Mindestdurchgangshöhen und -durchfahrweiten zur Gewährleistung der Barrierefreiheit



ABB 47 Markise, in ihrer Breite auf die Fassade abgestimmt, fügt sich in das Gesamtbild ein



ABB 48: Schlichte Markise ordnet sich der Fassade unter



ABB 49: Farblich auf die Fassade abgestimmte Markise

3.4

Farbe

Farbe ist ein einfaches Mittel zur bewussten Gestaltung des städtischen Umfelds. Farbe beeinflusst das subjektive Wohlbefinden in einem Raum, ist Stimmungsträger und kann – richtig eingesetzt – den Charakter eines Ortes stärken.

Gestaltungsziele

Erhalt der vorhandenen „natürlichen“ Farbigkeit der Altstadt, resultierend aus den Materialien Ziegelsichtmauerwerk, Dachziegel sowie hellen Putzfassaden. Vermeidung von starken Farbkontrasten zwischen Gebäuden und innerhalb einer Fassade.

Die Farbigkeit der Bebauung in der Altstadt von Neustadt ist geprägt vom Material Ziegel, das in Fassaden und Dacheindeckungen überwiegend in Naturrottönen Verwendung findet. Ergänzt wird das Farbspektrum durch Putzfassaden in zumeist zurückhaltenden Weiß-, Beige- und Grautönen. Ausnahmen bilden Brückstraße und Fischerstraße, in denen z.T. auch helle, farbige Putzfassaden das Stadtbild prägen.

Zukünftig soll die Altstadt über ihre Farbigkeit Wertigkeit und Atmosphäre ausstrahlen. Über eine Begrenzung des zu verwendenden Farbspektrums und Regeln für die Verwendung von Farbe an Fassaden soll ein möglichst stimmiger Gesamteindruck erzeugt werden.

Vorgaben für die Farbgebung von Putzfassaden orientieren sich an der Farbgebung des Klassizismus, der die Altstadt prägenden Architekturepoche. Die typische Architektursprache und Farbgebung des 19. Jahrhunderts lässt sich im Ensemble gut an der historischen Bebauung der Ostseite des Marktplatzes ablesen. Vorherrschende Fassadenfarben sind hier Weiß-, Beige- und Grautöne. Weitere für den Klassizismus typische Fassadenfarben sind helle Rot-, Grün- und Gelbtöne mit geringem Schwarz- und Buntanteil.

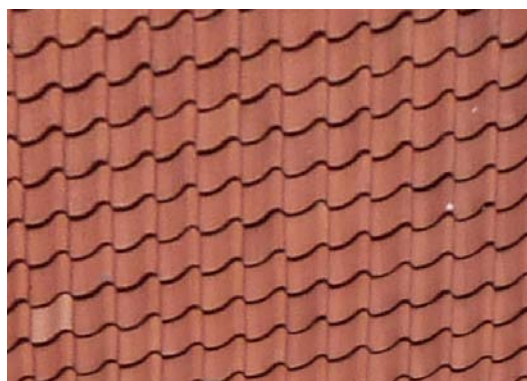


ABB 50: Dacheindeckung in natürlichem Ziegelrot

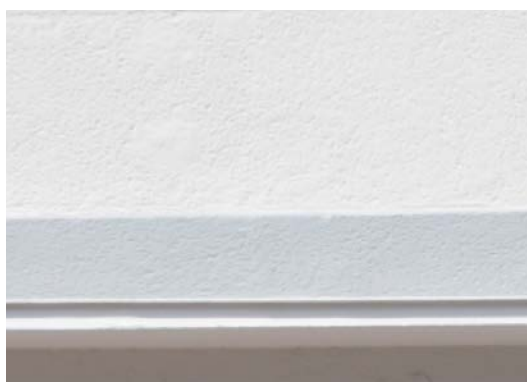


ABB 51: Putzfassade in dezenter Farbgebung

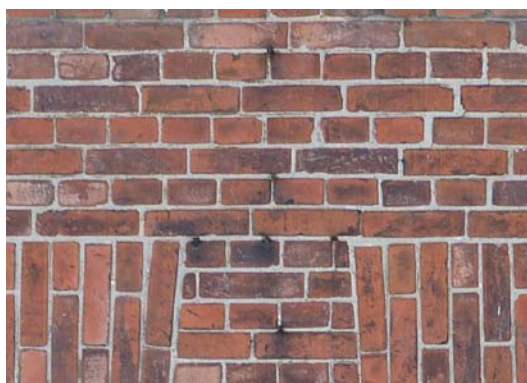


ABB 52: Ziegelsichtmauerwerk in Naturrot



ABB 53: Die östliche Bebauung am Marktplatz als typische Farbgebung in der Altstadt



ABB 54: Absetzen von Fassadendetails in verwandten Farbtönen (Nebenfärbungen)



ABB 55: Absetzen von Fassadendetails in verwandten Farbtönen (Nebenfärbungen)



ABB 56: Absetzung von Gestaltungsdetails durch hellere Farbgebung gegenüber der Fassade



ABB 57: Absetzung von Gestaltungsdetails durch dunklere Farbgebung gegenüber der Fassade



ABB 58: Absetzung von Fenstern durch dunklere Farbgebung gegenüber der Fassade



ABB 59: Absetzung von Fenstern durch kräftigere Farbgebung gegenüber der Fassade

Farbgebung

Generell ist die Farbgebung von Putzfassaden so zu wählen, dass ein harmonisches Einpassen in die benachbarte Bebauung und den umgebenden Stadtraum erfolgt, ohne den exakten Farbton der Nachbarbebauungen zu wiederholen. Die Fassade ist über alle Geschosse einheitlich in einer Farbe zu gestalten. Eine farbliche Absetzung oder Akzentuierung gliedernder Fassadenelemente und untergeordneter Bauteile kann durch die Wahl entsprechender Nebenfärbungen erfolgen.

Starke Farbkontraste innerhalb einer Fassade sollten vermieden werden, da dies zu einer unangemessenen Betonung untergeordneter Architekturelemente wie Erker, Öffnungen, Gesimse etc. führt.

Die im Farbschema dargestellten Hauptfarben und Nebenfärbungen bieten eine grobe und ausschnittshafte Orientierung für die Gestaltungsmöglichkeiten von Fassaden sowie untergeordneter Fassadenelemente und Bauteile.

- Hauptfarben sind flächig auf der Fassade anzuwenden, es sind Farbtöne mit einem geringen Schwarz- und einem geringen Buntanteil (maximal 10%).
- Nebenfärbungen dienen der farblichen Absetzung von Fassadendetails und besonderen Bauteilen wie z.B. Fenster, Türen, Faschen, Erker oder Gesimse. Jeder Hauptfarbe ist eine hellere und eine dunklere Nebenfärbung zugeordnet.

Das gesamte Spektrum der als Hauptfarben zu verwendenden Farbwerte ist in der Gestaltungssatzung aufgeführt. Die Bezeichnung der Farbwerte erfolgt nach dem Natural Colour System (NCS). Entsprechende Farbtafeln sind im Bauamt der Stadt Neustadt einsehbar.

Grundsätzlich wird empfohlen, vor der farblichen Neugestaltung einer Fassade das Beratungsangebot des Bauamts der Stadt Neustadt in Holstein wahrzunehmen.

Auszug aus der Gestaltungssatzung: § 10 Farben von Fassaden und Dacheindeckungen

- (1) Ziegelsichtmauerwerk und Ziegelausfachungen sind in Naturrot auszuführen. Fugen sind hellbeige bis hellgrau herzustellen.
- (2) Farben für Verputze sind entsprechend folgendem Farbspektrum nach dem Natural Color System (NCS) auszuführen: Zugelassen sind ausschließlich die Farbbereiche: B70G, B80G, B90G, G, G10Y, G20Y, G30Y, G40Y, G50Y, G60Y, G70Y, G80Y, G90Y, Y, Y10R, Y20R, Y30R, Y40R, Y50R, Y60R, Y70R, Y80R, Y90R, R, R10B, R20B, R30B, R40B, R50B, R60B, R70B, R80B, R90B, B10G, B20G, B30G, B40G, B50G, B60G, B und N. Es ist ein Schwarzanteil von maximal 10 % und ein Buntanteil von maximal 10 % zu verwenden.

Hinweis: Im Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein ist der Farbindex des Natural Color Systems (NCS) einsehbar.

- (3) Dacheindeckungen sind in natürlichem Ziegelrot auszuführen.
- (4) Die Farbgebung fassadenprägender Bauteile (Türen, Pforten, Fensterrahmen, Sockel, Markisen u.a.) ist harmonisch auf die Farbe der Fassade abzustimmen. Empfehlungen hierzu gibt das Gestaltungshandbuch für die Altstadt der Stadt Neustadt in Holstein.

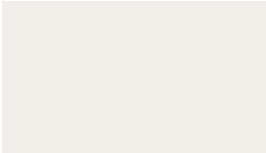
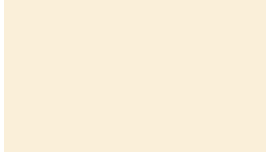
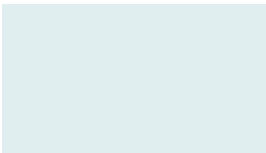
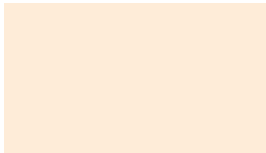
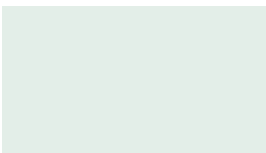
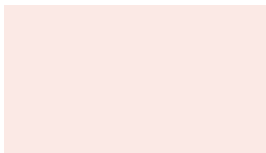
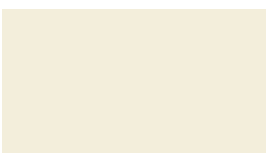
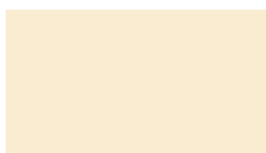
	Grau S 0500-N		Gelb S 0505-Y
	Blau-Grün S 0505-B20G		Gelb-Rot S 0505-Y50R
	Grün S 0505-G		Rot S 0505-R
	Gelb-Grün S 0505-G80Y		Gelb-Rot S 0507-Y20R

ABB 60: Auszug aus dem zulässigen Farbspektrum für Putzfassaden (Hauptfarben) der Altstadt, Bezeichnung nach dem Natural Colour System (NCS)

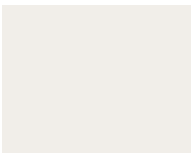

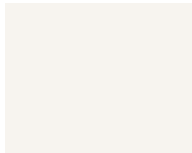
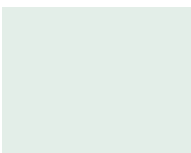

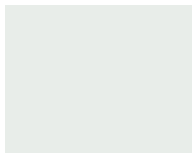
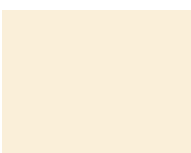
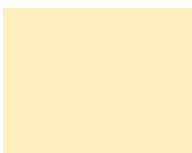
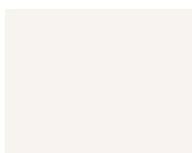
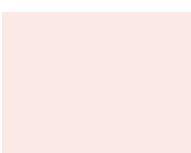

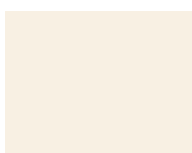
Hauptfarbe		Nebenfärb dunkel		Nebenfärb hell	
	Grau S 0500-N		Grau S 2000-N		Grau S 0300-N
	Grün S 0505-G		Grün-Gelb S 2005-G40Y		Grün S 0502-G
	Gelb S 0505-Y		Grün-Gelb S 0515-G90Y		Grau S 0300-N
	Rot S 0505-R		Grau S 2000-N		Rot S 0502-R

ABB 61: Beispielhafte Farbkombinationen von Hauptfarbe und Nebenfärb für untergeordnete Fassadenelemente, Bezeichnung nach dem Natural Colour System (NCS)

3.5 Werbeanlagen

Eine Innenstadt ist Handelsplatz, Wohnort, Kulturraum, Arbeitsstätte. Dazu gehört auch die Bewerbung von Angeboten für Dienstleistungen, Gastronomie und Waren. Ein atmosphärisches Stadtbild entsteht dort, wo sich Werbung in die Architektur und die Gesamtwirkung eines Stadtraumes einfügt. Daher formulieren Gestaltungshandbuch und Gestaltungssatzung besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen im Altstadtbereich.

Gestaltungsziele für Werbeanlagen im gesamten Altstadtbereich

- Harmonisierung des Stadtbildes,
- Einfügung von Werbeanlagen in die Gestaltung von Fassaden und Stadträumen,
- eine dem historischen Charakter angemessene Gestaltung von Werbeanlagen,
- Erhalt und Stärkung der wirtschaftlichen Funktionen des Zentrums,
- Stärkung der Wirksamkeit und „Lesbarkeit“ von Architektur und Stadträumen gegenüber den Werbeanlagen – „Einklang statt Überbietungswettbewerb“.
- Erhalt des charakteristischen Stadtbilds und typischer, den Stadtraum prägender Fassaden,

Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen im Altstadtbereich

Werbeanlagen sind ausschließlich an Fassaden und am jeweiligen Ort der Leistung – also des Handels-, Gastronomie- oder Gewerbebetriebs zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie den architektonischen Eindruck der Fassade nicht beeinträchtigen, sondern den Charakter eines Gebäudes und Stadtraumes wahren. Werbeanlagen sollten sich – bezogen auf Art, Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsort – in

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

§ 11 Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäudefassaden zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich bis zur Brüstungshöhe der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind an den Achsen und Fluchten der Fassadenöffnungen auszurichten und dürfen die äußeren Fassadenöffnungen nicht überragen. Gliederungselemente der Fassade dürfen durch Werbeanlagen weder überdeckt noch überschritten werden.
- (4) Es ist ausschließlich Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- (5) In einer Fassade bzw. einem Fassadenabschnitt dürfen Werbeanlagen eine Fläche von maximal 0,6 m² pro laufenden Meter Fassadenbreite einnehmen. Zulässig pro Fassade bzw. Fassadenabschnitt ist eine maximale Gesamtfläche der Werbeanlagen von 4 m². Als Fläche gilt bei nicht rechteckigen Anlagen oder Einzelbuchstaben das Rechteck, das die Werbeanlage umschließt.
- (6) Es sind ausschließlich Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe von Buchstaben, Zeichen und Symbolen darf insgesamt höchstens 0,6 m betragen. Einzelbuchstaben müssen horizontal lesbar direkt an der Fassade angebracht oder direkt auf die Fassade aufgemalt sein. Zu den seitlichen Fassadenkanten bzw. Fassadenabschnittsgrenzen ist ein Abstand von mindesten 0,49 m einzuhalten.
- (7) Je Fassade bzw. Fassadenabschnitt ist ein Einzelschild (z.B. Namensschild, Speisekarte) mit einer Größe von maximal 0,4 m² zulässig, das nicht aus Einzelbuchstaben besteht. Die Fläche des Einzelschildes wird auf die höchstzulässige Fläche für Werbeanlagen angerechnet.

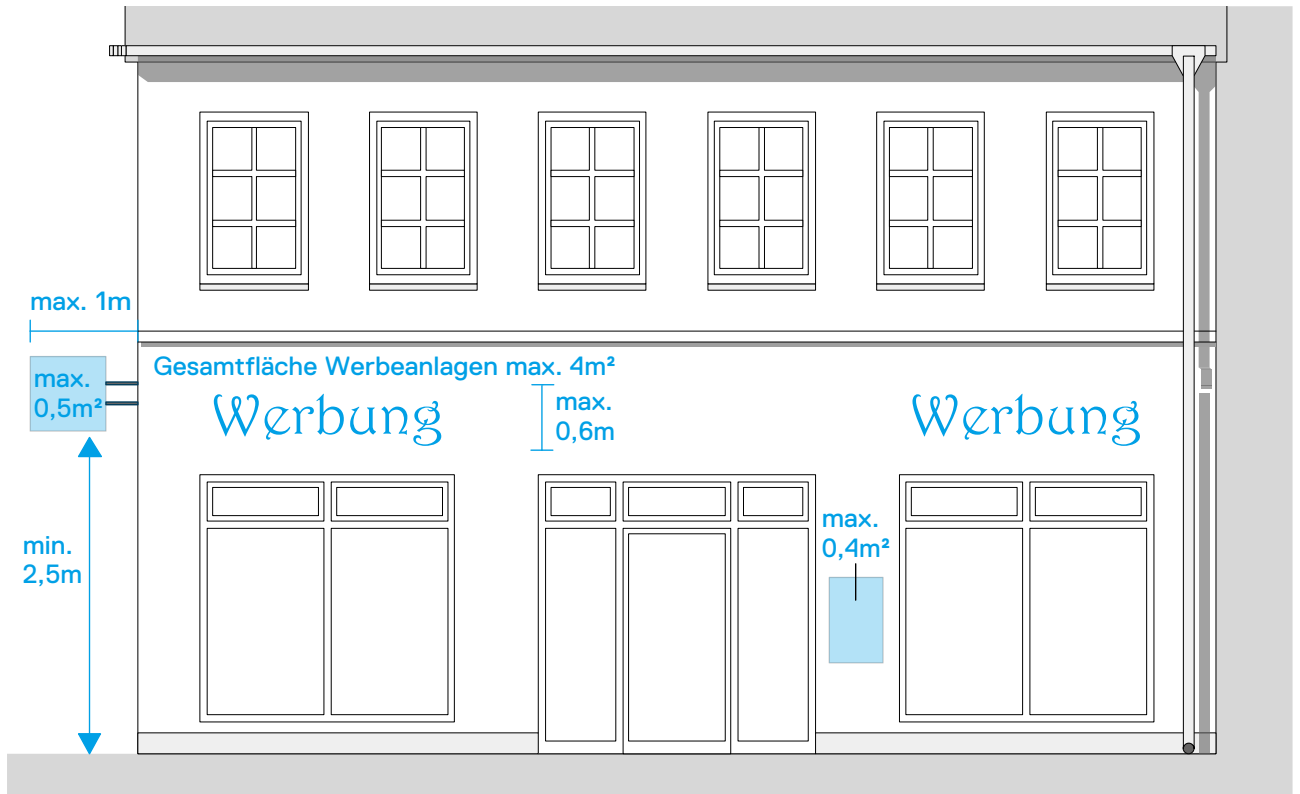


ABB 62: Prinzip der Dimensionierung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich



ABB 63: Schriftzug aus Einzelbuchstaben; Akzentuierung durch Kombination aus plastischen und flachen Einzelbuchstaben

die jeweilige Gebäudefassade, die direkte Umgebung und das Stadtbild einfügen. Ein „Übergreifen“ von Werbeanlagen über mehrere Gebäude oder Fassadenabschnitte ist nicht erlaubt. Sind an einem Gebäude mehrere Anbringungsorte für Werbeanlagen unterschiedlicher Anbieter vorhanden bzw. beabsichtigt, so sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.

Stichworte bei der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen in der Altstadt sind „Individualität“, „Originalität“ und „Ortsbezogenheit“.

Im gesamten Altstadtbereich ist die Größe von Werbeanlagen auf ein festgelegtes Maß begrenzt (0,6 m² pro laufendem Fassadenmeter und insgesamt maximal 4 m²). Da flächige Schilder den Charakter einer Fassade stark beeinträchtigen, sind im Altstadtbereich ausschließlich Einzelbuchstaben, Zahlen, Schriftzüge oder Logos in einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Diese können auf der Fassade angebracht oder direkt auf diese gemalt werden. Diese Art der Beschilderung ist ein historisches Motiv der Altstadt von Neustadt und eignet sich besonders für die Betonung von Atmosphäre und Individualität.

In jedem Fassadenabschnitt ist ein Ausleger zugelassen. Aus Gründen der Barrierefreiheit und zur Wahrung eines harmonischen Verhältnisses von Fassade und Werbeanlage sind Werbeausleger auf ein festgelegtes Maß zu begrenzen (maximale Auslegerfläche 0,5 m², maximale Dicke 0,2 m, maximaler Abstand von der Fassade 1 m).

Im Altstadtbereich sind das Anstrahlen von Schildern in der Farbe Warmweiß sowie selbstleuchtende oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben erlaubt. Zur Wahrung der architektonischen Wirkung der Hausfassaden und zum Schutz des historischen Stadtbildes vor zu grellen und zu bunten Einflüssen sowie vor unterschiedlichen Lichtelementen ist auf andere Lichtwerbung im Altstadtbereich zu verzichten.

Auszug aus der Gestaltungssatzung:

§ 11 Gestaltung von Werbeanlagen

(8) Je Fassadenabschnitt ist maximal ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen inklusive der Befestigung maximal 1 m vor die Fassade ragen und maximal 0,2 m dick sein. Es ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m einzuhalten. Die Ansichtsflächen des Auslegers dürfen jeweils bis zu 0,5 m² groß sein und werden auf die höchstzulässige Fläche für Werbeanlagen angerechnet.

(9) Das Anstrahlen von Werbeanlagen ist ausschließlich in warm-weiß (Temperaturbereich: 2.700 - 3.000 Kelvin) zulässig.

(10) Einzelbuchstaben dürfen angeleuchtet, hinterleuchtet oder auch selbstleuchtend sein. Grelle Farben und Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig.



ABB 64: Werbeanlage aus Einzelbuchstaben



ABB 65: Auf die Gliederung der Fassade abgestimmter Schriftzug



ABB 66: Wirkung von einfarbiger, warmweißer Lichtwerbung



ABB 67: Kremper Straße

3.6

Möblierung von Sondernutzungsflächen und Warenauslagen

Neben einem unverwechselbaren und atmosphärischen Stadtbild spielt die Belebung der Stadträume eine große Rolle für die Lebensqualität und den Wert einer Innenstadt. Belebung macht den Stadtraum attraktiv und trägt zu seinem wirtschaftlichen Erfolg bei. Die „Einrichtung“ öffentlicher Räume durch Möblierung, Vegetation, Spielgeräte und Warenauslagen stellt Angebote zur Nutzung und „Bespielung“ der Stadträume dar. Ähnlich wie für die Bebauung geben die folgenden Leitlinien Hinweise und Anregungen für die Gestaltung von Möblierungen und Warenauslagen.

Bei der Möblierung öffentlicher Räume gilt es zu unterscheiden zwischen einer Einrichtung von Straßen, Plätzen und Parks durch die Stadt – im Sinne einer „Grundausstattung“ an Sitzelementen, Spielgeräten, Beleuchtungskörpern oder Abfallbehältern – und einer Möblierung von öffentlichen Stadträumen durch Private mit Tischen, Stühlen, Schirmen, Pflanzen oder Warenauslagen.

Diese Leitlinien gelten für eine Möblierung öffentlicher Räume, für die die Stadt sich verantwortlich zeichnet, wie auch für die Möblierung öffentlicher Flächen und privater Räume an öffentlichen Verkehrsräumen durch Private. Da die Stadt bereits über einheitliche und auf das Stadtbild der Altstadt abgestimmte Möblierungen verfügt, liegt der Schwerpunkt der folgenden Empfehlungen auf den Maßnahmen von privater Seite.

Gestaltungsziele Möblierung

- Innenstadt als lebendiger Aufenthaltsort mit Atmosphäre
- Barrierefreie Räume: Uneingeschränkte Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für Passanten

- Auf die Bebauung der Altstadt abgestimmte Möblierung bezogen auf Gestalt, Dimension, Material und Farbe.

Der Charakter der zentralen innerstädtischen Räume sollte gemäß dem Motto „Lebendige Innenstadt mit historischem Flair, Anspruch und Wert“ auch durch ihre Möblierung unterstützt werden. Ortstypische Bebauung mit historischen Bezügen auf der einen Seite und zeitgemäß gestaltete und möblierte öffentliche Räume auf der anderen Seite bilden gute Voraussetzungen für eine lebendige Innenstadt. Im öffentlichen Raum ist eine Dominanz von Aufenthaltsangeboten mit Verzehrzwang zu vermeiden.

Eine Möblierung öffentlicher Flächen vor Gebäuden – auf sogenannten Sondernutzungsflächen – durch Gastronomiebetriebe oder Einzelhandelsunternehmen ist nur im Teilraum Geltungsbereich vorgesehen und muss durch eine Sondernutzungserlaubnis von der Stadt Neustadt genehmigt werden. Im „Innerstädtischen Wohnbereich“ ist eine Möblierung öffentlicher Flächen grundsätzlich nicht erlaubt.

Voraussetzung für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für Möblierungen durch die Stadt Neustadt ist die Einhaltung der nachfolgend beschriebenen Leitlinien.

Barrierefreiheit

Um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit des öffentlichen Raums zu gewährleisten, sollte für Passanten eine Mindestgehwegbreite von 1,5 m bzw. bei einem niveaugleichen Straßenprofil eine Mindestdurchfahrbreite von 4 m eingehalten werden. Zusätzliche Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. eine Sitzbank vor einem Geschäft) sind, insbesondere



ABB 68: Schlichte Sonnenschirme als wiederkehrendes Motiv im Stadtraum



ABB 69: Schlichte Sonnenschirme unterstützen den Charakter des Stadtraums



ABB 70: Die Bank vor einem Geschäft belebt den Stadtraum



ABB 71: Einfache Sitzgelegenheit vor einem Geschäft als Bereicherung des Stadtraums



ABB 72: Einfache Möblierung in naturnahen Materialien

angesichts einer älter werdenden Bevölkerung, erwünscht.

Form, Material und Aufstellung

Tische, Stühle, Pflanzkübel und Sonnenschirme sollten als temporär in der Freiluftsaison zum Einsatz kommende Elemente einen aufgelockerten und leichten Charakter haben und den Gesamteindruck eines Stadtraums so wenig wie möglich dominieren. Sichtbarrieren durch Möblierungen sind zu vermeiden. Daher ist auf Biertischgarnituren, feste Bank- und Tischelemente, Loungesessel oder -sofas zu verzichten. Die Stellung von Tischen und Stühlen sollte möglichst aufgelockert sein.

Der öffentliche Raum soll als kontinuierlicher Raum erfahrbar sein, eine Abgrenzung von Vorbereichen durch Zäune, Ketten, Pflanzkübel, Glaswände, Podeste oder Ähnliches ist nicht erlaubt.

Bevorzugte Materialien für die Außenmöblierung sind natürliche oder naturnahe Materialien wie Holz, Stahl, Aluminium oder Rattan. Kunststoffmöbel sind zu vermeiden. Stühle und Tische sollten möglichst filigran in Metallrohr- oder Holzkonstruktion gearbeitet sein. Tische sind möglichst klein zu halten.

Möblierungselemente eines Betriebes sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Sonnenschirme

Die Ausstattung von Freibereichen mit Sonnenschirmen ist grundsätzlich möglich, sofern die genannten Leitlinien bezogen auf die Barrierefreiheit der öffentlichen Verkehrsräume eingehalten werden. Sonnenschirme sollten einfarbig und in einem textilähnlichen Material ausgeführt sein und einen maximalen Durchmesser von 4 m besitzen. Werbung auf Sonnenschirmen ist nicht erlaubt.

In Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen öffentlichen Raums sollte die Farbgebung der Sonnenschirme mit der Verwaltung der Stadt Neustadt in Holstein abgestimmt werden.

WARENAUSLAGEN

Warenauslagen dienen der Präsentation besonderer Waren und Angebote im öffentlichen Raum. Sie tragen – sofern sie maßvoll eingesetzt werden – zu einem lebendigen, attraktiven und atmosphärischen Stadtbild bei.

Gestaltungsziele Warenauslagen

- Erhalt eines harmonischen, erfahrbaren Stadtbildes
- Barrierefreie öffentliche Räume
- Wertige Warenpräsentation auch günstiger Artikel
- Vorgeben eines Rahmens für das Präsentieren von Waren auf öffentlichem Grund
- Vermeidung von Übermöblierung

Warenauslagen vor Gebäuden im öffentlichen Raum werden wie Möblierungen über eine Sondernutzungsvereinbarung zwischen Kommune und Gewerbetreibenden geregelt.

Eine Genehmigung für das Präsentieren von Waren auf öffentlichem Grund kann während der Geschäftszeiten erteilt werden, wenn keine Häufungen von Sondernutzungen vorliegen und folgende Leitlinien zur Gestaltung von Warenauslagen eingehalten werden.

Dimensionierung

Die maximal zulässige Tiefe von Warenauslagen beträgt 0,8 m, wenn auf dem Gehweg eine Durchgangsbreite von 1,5 m verbleibt. Bei niveaugleichem Straßenbau muss eine Durchfahrbreite von 4 m gewährleistet sein.

Die maximale Höhe von Warenauslagen beträgt 1,4 m, eine Ausnahme bilden Kartenstän-

der, die maximal 2 m hoch sein dürfen.

Die maximal zulässige Breite von Warenauslagen und Flächen für Warenpräsentation ist abhängig von der Fassadenbreite des betreffenden Geschäftshauses:

- Geschäfte mit über 6 m Fassadenbreite dürfen eine maximale Ausstellungsfläche von maximal 1/3 der Fassadenbreite besitzen.
- Bei einer Fassadenbreite zwischen 3 und 6 m darf die Breite der Ausstellungsfläche maximal 2 m betragen.
- Geschäfte mit Fassadenbreiten von weniger als 3 m verfügen über eine maximale Ausstellungsfläche von 2/3 der Fassadenbreite.
-

Gestaltung, Material und Konstruktion von Warenauslagen

Es sind ausschließlich Warenauslagen ohne Werbung erlaubt.

Um starke Kontraste und übertriebene Buntheit zu vermeiden, ist auf eine zurückhaltende Farbgestaltung von Warenauslagen zu achten.

Auslagen und Ständer müssen aus einem Material gefertigt sein. Bevorzugt sind Konstruktionen aus Metall zu verwenden, da das Material besonders schlanke Dimensionierungen zulässt. Warenauslagen und Ständer aus Kunststoff sind nicht zu verwenden.

Regen- und Sonnenschutzelemente oder Sonnenschirme für Warenauslagen sind nicht vorzusehen.

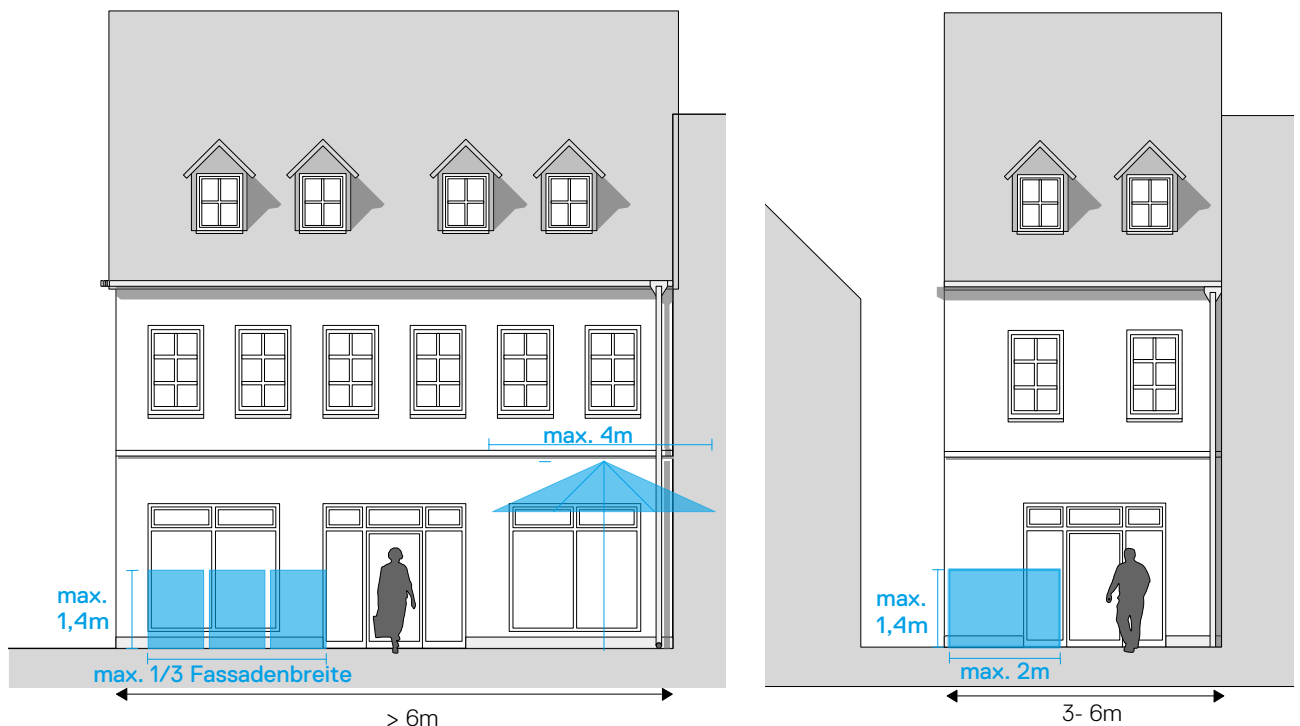


ABB 73: Prinzip Dimensionierung von Warenauslagen und Sonnenschirmen

Quellen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004

Bremer, Gabriele, u.a.

Neustadt in Holstein. Aspekte zur Stadtgeschichte. Festschrift zur 750-Jahr-Feier. 1994

Griep, Hans-Günther

Kleine Kunstgeschichte des deutschen Bürgerhauses. 1985

Koch, Johannes Hugo

Heimatbuch Neustadt in Holstein. 1967

Koch, Johannes Hugo

Das neue Neustadt-Buch/ Neustadt in Holstein. 1980

Koch, Wilfried

Baustilkunde: Das Standardwerk zur europäischen Baukunst von der Antike bis zur Gegenwart. 2013

Landesbauordnung Schleswig-Holstein

in der Fassung vom 22 Januar 2009

Mellinghof, Tilman; Watkin, David J.

Deutscher Klassizismus: Architektur 1740-1840. 1989

Rothert, Hans Friedrich

Die Anfänge der Städte Oldenburg, Neustadt und Heiligenhafen. 1970

Stadt Neustadt

Satzung der Stadt Neustadt über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen (ORTSGESTALTUNGSSATZUNG) 1980

Stadt Neustadt

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die Erhaltung baulicher Anlagen. November 1990

Stadt Neustadt

Neustadt in Holstein. Altstadt-Quartier Lichtgestaltung. April 2010

Stadt Neustadt

Werbesatzung Hafenwestseite. Dezember 2013

Vahlbruch, Martin; Evers, Heinrich

Neustadt in Holstein. Europastadt an der Ostsee. Dezember 2013

BILDRECHTE

Titelbild, Abb S. 08, Abb S. 18: Neustadt in Holstein

Alle übrigen Abbildungen: SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung



ANHANG

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ALTSTADT
VON NEUSTADT IN HOLSTEIN

PRÄAMBEL

Erhalt, Wiederherstellung, Fortschreibung und Pflege des typischen Stadtbildes der Altstadt von Neustadt in Holstein sind ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen und daher von öffentlichem Interesse. Eine zukünftige funktionale, bauliche und gestalterische Entwicklung der historisch geprägten Innenstadt von Neustadt in Holstein verlangt Rücksichtnahme auf deren gewachsene Stadtstruktur sowie die typischen Gestaltungsmerkmale, Maßstäblichkeiten und Materialitäten, welche die Unverwechselbarkeit und Atmosphäre der Altstadt ausmachen. Bauliche Veränderungen und Neubaumaßnahmen sind mit Rücksicht auf den Bestand und qualitativ zu entwickeln. Sie müssen dem Gestaltungsanspruch gerecht werden, den diese Satzung für die Altstadt von Neustadt in Holstein formuliert.

Die Stadt Neustadt in Holstein erlässt daher nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2018 auf Grundlage des § 84 Abs.1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 folgende Satzung:

Hinweis:

Diese Satzung gilt auch für verkehrsfreie bauliche Anlagen. Neben den in dieser Satzung getroffenen Regelungen unterliegen Kulturdenkmale den weitergehenden Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Denkmale des Landes Schleswig-Holstein.

I ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für folgende Bereiche der Stadt:

Altstadtgebiet Ostseite, begrenzt durch das Ostufer des Hafens, Am Hafensteig, Krabbensstraße, Waschgrabenallee,

Grabenstraße, Vor dem Kremper Tor, Haakengraben, Am Binnenwasser.

Altstadtgebiet Westseite, der Bereich beiderseits der Straßenzüge Vor dem Brücktor, Lienaustraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs stellt der Plan in Anlage 1 dar. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind Gauben, Schornsteine, Abluftkamine und Aufzuganlagen

Dachformen

Satteldach: Das Satteldach ist eine aus zwei gegen einen gemeinsamen First ansteigenden Flächen bestehende Dachform, die an den Schmalseiten von Giebeln geschlossen wird.

Walmdach: Bei einem Walmdach befindet sich in Abweichung zum Satteldach anstelle eines Giebels eine geneigte Dachfläche.

Krüppelwalmdach: Bei einem Krüppelwalmdach ist in Abweichung zum Satteldach der obere Teil des Giebels abgewalmt, d.h. durch eine geneigte Dachfläche ersetzt.

Dachüberstand

Dachüberstand ist der Teil des Daches, der über die Außenwand eines Gebäudes an Traufe oder Ortgang hinausragt.

Drempel

Der Drempel ist der Teil der Außenmauern eines Gebäudes, der über die Decke des obersten Geschosses bzw. den Fußboden des Dachbodens hochgeführt ist.

Einzelbuchstaben (Werbeanlagen)

Einzelbuchstaben sind auf die Fassade aufgemalte oder plastisch von der Fassade abgehobene Buchstaben und Zahlen sowie Schriftzüge und Logos. Die Befestigung erfolgt unmittelbar an der Fassade oder mittelbar auf ein oder zwei identischen, flach am Gebäude liegenden Trägerschienen, die so filigran und

unauffällig wie möglich auszubilden sind.

Fassade

Die Fassade ist die erschließungsseitige Hauptansichtsseite eines Gebäudes. Bei Eckgebäuden, die zwei Hauptansichtsseiten ausbilden, gilt jede der zwei Ansichtsseiten als Fassade.

Fassadenabschnitt

Ein Fassadenabschnitt ist ein über die Gesamthöhe der Fassade einheitlicher und eigenständig wahrnehmbarer Abschnitt einer Fassade. Fassadenabschnitte werden bei Gebäuden mit einer Fassade gebildet, deren Breite die Fassadenbreite der umgebenden Bestandsbebauung um ein definiertes Maß übersteigt. Fassadenabschnitte können durch architektonische Gliederungselemente (z. B. Vor- oder Rücksprünge), Material- oder Farbwechsel gebildet werden.

Gebäudetypen

Trauftyp: Der Trauftyp hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Giebeltyp: Der Giebeltyp hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Zwerchgiebeltyp: Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein Trauftyp. Er hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Dachgeschoss ist ein Zwerchgiebel (zwerch = quer) angeordnet, dieser ist schmaler als der Hauptbaukörper, sodass beidseitig die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe getrennt.

Gestaltungsbeirat

Der mobile Gestaltungsbeirat ist ein Angebot der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein. Er berät Kommunen, die keinen eige-

nen Gestaltungsbeirat haben, bei konkreten Bauaufgaben und hilft die bestmögliche Lösung zu finden.

Gliederungselement

Eine Gliederung von Gebäudefassaden erfolgt durch architektonische, nicht-farbliche Maßnahmen und Elemente. Architektonische Gliederungselemente sind:

- a) Auskragung: Vorspringen eines Bauteils, z.B. eines Erkers oder ganzen Stockwerks.
- b) Fasche: Rahmenartige Einfassung von Tür- und Fensteröffnungen aus Farbe, Putz, Holz oder Stein, die zumeist vor oder hinter die Wandfläche tritt.
- c) Fenstergewände, Gewände: Seitliche Begrenzung eines Fensters. Das Gewände kann profiliert oder in einem anderen Material ausgeführt sein (Natursteingewände).
- d) Fries: Ein Fries ist ein lineares, zumeist waagrechtes Dekorations- und Gliederungselement, das plan auf die Fassade aufgebracht oder aufgemalt sein, aber auch plastisch hervortreten kann. Im Unterschied zu leistenartigen Gesimsen bestehen Friese aus der Wiederholung eines Musters.
- e) Gesims, Traufgesims, Sims: Horizontales Bauelement, das eine Außenwand in unterschiedliche Abschnitte gliedert.
- f) Lisene: Vortretendes, senkrechttes Bauelement.
- g) Pfeiler: Stütze zwischen Öffnungen mit rechteckigem, quadratischem, polygonalem oder rundem Querschnitt.
- h) Pilaster: Ein Pilaster ist ein Wandpfeiler oder Teilpfeiler, der über eine statische Funktion verfügen kann, dies als Schmuck- und Gliederungselement aber nicht muss. Er besitzt – anders als eine Lisene – eine Basis, ein

Kapitell oder einen Kämpfer.

i) Säule: Stütze mit kreisförmigem Querschnitt; von gleichbleibendem oder sich verjüngendem Umfang.

Kämpfer

Ein Kämpfer ist ein Gliederungselement an Fenster und Türflächen. Als Kämpfer wird der durchlaufende waagerechte Riegel (Rahmenteil) bezeichnet, der den oberen Bereich eines Fensters oder einer Tür vom darunterliegenden Hauptflügel abtrennt.

Ortgang

Der Ortgang bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche an der Giebelseite von Sattel-, Mansard- oder Pultdächern. Der Ortgang verbindet das Ende der Dachtraufe mit dem des Dachfirsts.

Sockel:

Als Sockel wird der unterste Bereich eines Bauwerks in einer definierten Höhe bezeichnet, der den Abschluss zum Boden bildet. Ein Sockel kann plan zur Fassade oder plastisch ausgebildet werden und sich durch Material oder Farbe absetzen.

Sprosse

Eine Sprosse ist ein Gliederungselement an Fenster- und Türflächen. Als Sprosse wird das horizontale oder vertikale Unterteilungselement eines Fensterflügels oder einer Tür bezeichnet.

Technische Anlagen

Technische Anlagen sind Antennen, Satellitenschüsseln, Funkanlagen, Aufzuganlagen, Windkraftanlagen, Solaranlagen, Regenfallrohre, Anlagen der Haustechnik sowie deren Zu- und Ableitungen.

Trauflänge

Die Traufe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand eines Gebäudes und der Dachhaut. Die Trauflänge bezeichnet die Gesamtlänge des Dachabschlusses einer

geneigten Dachfläche. Die Trauflänge ent

Weihnachtsbeleuchtung

Weihnachtsbeleuchtung bezeichnet einen von November bis Januar saisonal begrenzt eingesetzten Schmuck von Fassaden, Dächern und öffentlichen Verkehrsräumen (inkl. Bäumen) mit Lichterketten, Lichtvorhängen, Lichtschläuchen, Laternenmotiven, Straßenüberspannungen, Fassadenbeleuchtungen, Bäumen, Kränzen, Girlanden und dekorativen Gegenständen. Weihnachtsbeleuchtung fällt nicht in den Regelungsbereich dieser Satzung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle Anlagen und Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Beklebungen von Fensterflächen, Bemalungen, Lichtwerbungen (inkl. Projektionen, Leuchtkästen, Leuchtketten, Leuchtbänder und Leuchtkonturen) und Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Ebenso gelten Anschlagtafeln, verankerte Ballons, Werbefahnen an Fahnenstangen, Banner, Flaggen, gegenständliche Objekte als Aufsteller, Dreiecksaufsteller, Werbung auf Fahrradständern, Werbung auf Mülleimern, Litfaßsäulen und Pylonen als Werbeanlagen.

Ziegelmauerwerk

Ziegelmauerwerk besteht aus Ziegeln in natürlicher Farbgebung und Mörtel. Es wird als tragendes Wand- oder als Verblendmauerwerk eingesetzt.

II GESTALTUNGSANFORDERUNGEN

BEBAUUNG

§ 3 Mischung von Gebäudetypen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind ausschließlich die drei Gebäudetypen

Traufotyp, Giebeltyp, Zwerchgiebeltyp zulässig.

§ 4 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

(1) Bei Hauptbaukörpern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, symmetrische Walmdächer und symmetrische Krüppelwalmdächer zulässig. Abweichende Dachformen sind nur in von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Hofbereichen zugelassen.

(2) Dächer sind mit einer Neigung von 30° bis 50° auszubilden.

(3) An den Traufen darf der Dachüberstand maximal 0,5 m betragen, am Ortgang darf der Dachüberstand maximal 0,3 m betragen.

(4) Drempele sind nicht zulässig

(5) Geneigte Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Tonziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Glänzende Dachziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig. Dächer sind einheitlich mit einem Material einzudecken.

(6) Aufgrund der besonderen historischen Prägung ist die Dacheindeckung des Rathauses und der Gebäude in der Straße »Am Hafensteig« nur in einem schwarzen Material zulässig. Ausschließlich zulässige Materialien der Dacheindeckung bei den vorgenannten Gebäuden sind Dachziegel, Dachsteine, Schiefer-schindeln, Teerpappe.

§ 5 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Technische Anlagen

(1) Alle Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen müssen sich an den Achsen oder Außenlinien der Fenster der jeweiligen Fassade orientieren.

(2) Bei traufständigen Gebäuden muss der Abstand von Dachaufbauten untereinander, zum Ortgang und zur

Traufe mindestens 1 m betragen. Bei giebelständigen Gebäuden müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,5 m vom straßenseitigen Ortgang haben.

(3) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal 40 % der Trauflänge des Baukörpers nicht überschreiten. Gauben dürfen maximal 1,5 m breit sein. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5 m über der Dachfläche liegen.

(4) Es sind nur Satteldachgauben, Walmgauen, Schleppegauen und Flachdachgauben zulässig. Gauben müssen in der Frontansicht ein stehendes Format haben. Pro Dachfläche ist nur eine in Material, Form und Farbe einheitlich gestaltete Gaubenform zulässig. Technische Anlagen auf Dachgauben sind nicht zulässig.

(5) Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig.

(6) Dachflächenfenster sind nur auf den von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

(7) Dacheinschnitte sind nur auf den von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte an Dachflächen giebelständiger Gebäude müssen zum straßenseitigen Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Für Dacheinschnitte ist eine maximale Breite von 40 % der Trauflänge zulässig.

(8) Zwerchgiebel sind in der Flucht der Hauptfassade oder als Gebäudevorsprung bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m auszuführen. Die Trauflinie des Hauptbaukörpers ist durch den Zwerchgiebel zu unterbrechen. Die geschlossenen Flächen der Fassade des Zwerchgiebels müssen gegenüber den Öffnungen überwiegen (entsprechend § 7 (1)). Die Fassade des Zwerchgiebels ist im Material des Hauptbaukörpers auszuführen.

(9) Die Breite des Zwerchgiebels darf 40 % der

Trauflänge des Baukörpers nicht übersteigen. Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich oder kleiner als die des Hauptdaches zu wählen. Das Zwerchdach ist mit einer Neigung zwischen 30° und 50° auszuführen.

(10) Die Breiten von Zwerchgiebeln, Gauben, weiteren Dachaufbauten und Dacheinschnitten dürfen in der Summe 60 % der Traufänge nicht überschreiten.

(11) Sofern Dachaufbauten von öffentlichen Verkehrswegen aus einsehbar sind, muss ihre Farbgebung in der Farbe von Fassade oder Dacheindeckung bzw. in Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Schornsteinköpfe sind in einem nicht glänzenden Material auszuführen.

(12) Schornsteinköpfe und Abluftkamine sind so anzuordnen, dass sie das Dach im First bzw. maximal 1,5 m unterhalb davon durchdringen.

(13) Technische Anlagen auf Dächern und an Fassaden sind ausschließlich in von öffentlichen Verkehrsräumen nicht einsehbaren Bereichen anzubringen. Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage zulässig.

FASSADE

§ 6 Breite und Gestaltung der Fassade

1) Fassaden mit einer Gesamtbreite von mehr als 10 m sind in Fassadenabschnitte von 3 m bis 10 m Breite zu gliedern.

(2) Fassaden bzw. Fassadenabschnitte sind bis auf einen unter § 6 (4) näher definierten Sockelbereich und architektonische Gliederungselemente in einem einheitlichen Material und einer einheitlichen Farbe auszuführen.

(3) Fassaden sind ausschließlich in Ziegelsichtmauerwerk oder Putz zu erstellen. Zulässig ist Mauerwerksimitat, das optisch von einem vorgemauerten Ziegelsichtmauerwerk nicht zu unterscheiden ist. Glänzend oder matt glasiertes

Ziegelsichtmauerwerk ist als Fassadenmaterial nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Verwendung als untergeordnetes Schmuckelement. Zulässig ist ausschließlich ein glatter Putz oder ein feinbis mittelkörniger Kratzputz. Sichtbares Holzfachwerk und Ziegelsichtmauerwerk im Bestand sind zu erhalten.

(4) Über die gesamte Breite der Fassade bzw. eines Fassadenabschnittes ist ein Sockel von minimal 0,35 m und maximal 0,5 m Höhe auszubilden. Zulässig ist ausschließlich eine Gestaltung des Sockels mit nicht poliertem Granit, Ziegelsichtmauerwerk oder Putz (z.B. wasserabweisender Zementputz als Sockelputz).

(5) Fassaden sind durch mindestens zwei unterschiedliche Typen von Gliederungselementen zu gestalten, die für die gesamte Fassade anzuwenden sind.

(6) Technische Anlagen dürfen – mit Ausnahme von Regenfallrohren – nicht an Fassaden angebracht werden.

(7) Die Hervorhebung von Fassaden durch Licht ist ausschließlich bei Fassaden zulässig, die nicht im optischen Zusammenhang zu denkmalgeschützten Gebäuden stehen. Die Hervorhebung von denkmalgeschützten Gebäuden ist zulässig. Als Lichtfarbe ist ausschließlich warm-weiß (2.700 - 3.000 Kelvin) zulässig.

§ 7 Fassadenöffnungen

(1) Die geschlossene Fassadenfläche der Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Im Erdgeschoss kann der Anteil der Wandfläche geringer sein, muss aber mindestens 30 % der Fassadenfläche des Erdgeschosses einnehmen.

(2) In jedem Fassadenabschnitt sind Fenster vorzusehen.

(3) Je Fassadenabschnitt ist höchstens ein Ga-

ragentor bzw. eine Hofdurchfahrt mit einer Breite von höchstens 4 m zulässig.

(4) Öffnungen sind – mit Ausnahme von Schaufenstern, Garagentoren und Hofdurchfahrten – in stehendem Format auszubilden, d.h. höher als breit.

(5) Öffnungen müssen allseitig von Wandfläche umgeben sein. Die die Fassade seitlich begrenzenden Wandflächen müssen eine Mindestbreite von 0,49 m haben.

(6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen Wandflächen darf 2,5 m nicht überschreiten. Sicherungsvorrichtungen von Schaufenstern in geschlossener Form sind unzulässig.

(7) Die Anordnung von Fassadenöffnungen hat auf vertikalen Achsen bzw. mit Bezug zu vertikalen Achsen zu erfolgen.

§ 8 Fenster und Türen

(1) Fenster – ausgenommen Schaufenster –, die breiter als 0,9 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes konstruktives Element (Sprosse / Pfosten) symmetrisch untergliedert werden. Fenster, die höher als 1,1 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element (Sprosse oder Kämpfer) geteilt werden. Oberhalb des Kämpfers ist auch eine ungeteilte Glasfläche zulässig, sofern ihre Höhe nicht mehr als 1/3 (ein Drittel) der Gesamthöhe des Fensters beträgt. Unterteilungen im Scheibenzwischenraum sind nicht zulässig.

(2) Ausgeschlossen ist die Verwendung von blanken oder blankeloxierten Materialien für Fensterrahmen und Türen. Davon ausgenommen sind Schaufenster.

(3) Pforten zwischen zwei Gebäuden als Abschlüsse zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Holz auszuführen.

(4) Haustüren sind ausschließlich aus Holz zulässig. Türen in Schaufenstern können davon abweichen.

(5) Pforten und Tore müssen mindestens 0,1 m von der Fassadenflucht zurückspringen.

§ 9 Vordächer, Markisen, Balkone, auskragende Einzelbauteile und Loggien

(1) An Fassaden sind Hauseingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone, Loggien, Windfänge und auskragende Einzelbauteile nicht zulässig.

(2) Markisen sind ausschließlich im Erdgeschossbereich von Fassaden zulässig. Markisen sind entsprechend den Fassadenöffnungen zu unterteilen.

(3) Markisen dürfen höchstens 1,8 m in die öffentliche Verkehrsfläche ragen. Es ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m einzuhalten. Bei niveaugleichem Straßenbau muss eine Durchfahrbreite von 4 m gewährleistet sein.

(4) Markisen sind ausschließlich aus textilem oder textil wirkendem Material zulässig. Fest stehende Markisen sind nicht zulässig. Fremdwerbung auf Markisen ist ausgeschlossen.

FARBE

§ 10 Farben von Fassaden und Dacheindeckungen

(1) Ziegelsichtmauerwerk und Ziegelausfachungen sind in Naturrot auszuführen. Fugen sind hellbeige bis hellgrau herzustellen.

(2) Farben für Verputze sind entsprechend folgendem Farbspektrum nach dem Natural Color System (NCS) auszuführen: Zugelassen sind ausschließlich die Farbbereiche: B70G, B80G, B90G, G, G10Y, G20Y, G30Y, G40Y, G50Y, G60Y, G70Y, G80Y, G90Y, Y, Y10R, Y20R, Y30R, Y40R, Y50R, Y60R, Y70R, Y80R, Y90R, R, R10B,

R20B, R30B, R40B, R50B, R60B, R70B, R80B, R90B, B10G, B20G, B30G, B40G, B50G, B60G, B und N. Es ist ein Schwarzanteil von maximal 10 % und ein Buntanteil von maximal 10 % zu verwenden.

Hinweis: Im Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein ist der Farbindex des Natural Color Systems (NCS) einsehbar.

(3) Dacheindeckungen sind in natürlichem Ziegelrot auszuführen.

(4) Die Farbgebung fassadenprägender Bauteile (Türen, Pforten, Fensterrahmen, Sockel, Markisen u.a.) ist harmonisch auf die Farbe der Fassade abzustimmen. Empfehlungen hierzu gibt das Gestaltungshandbuch für die Altstadt der Stadt Neustadt in Holstein.

WERBEANLAGEN UND WARENAUSLAGEN

§ 11 Gestaltung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich der Satzung

(1) Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäudefassaden zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich bis zur Brüstungshöhe der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

(3) Werbeanlagen sind an den Achsen und Fluchten der Fassadenöffnungen auszurichten und dürfen die äußeren Fassadenöffnungen nicht überragen. Gliederungselemente der Fassade dürfen durch Werbeanlagen weder überdeckt noch überschritten werden.

(4) Es ist ausschließlich Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

(5) In einer Fassade bzw. einem Fassadenabschnitt dürfen Werbeanlagen eine Fläche von maximal 0,6 m² pro laufenden Meter Fassadenbreite einnehmen. Zulässig pro Fassade bzw.

Fassadenabschnitt ist eine maximale Gesamtfläche der Werbeanlagen von 4 m². Als Fläche gilt bei nicht rechteckigen Anlagen oder Einzelbuchstaben das Rechteck, das die Werbeanlage umschließt.

(6) Es sind ausschließlich Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe von Buchstaben, Zeichen und Symbolen darf insgesamt höchstens 0,6 m betragen. Einzelbuchstaben müssen horizontal lesbar direkt an der Fassade angebracht oder direkt auf die Fassade aufgemalt sein. Zu den seitlichen Fassadenkanten bzw. Fassadenabschnittsgrenzen ist ein Abstand von mindestens 0,49 m einzuhalten.

(7) Je Fassade bzw. Fassadenabschnitt ist ein Einzelschild (z.B. Namensschild, Speisekarte) mit einer Größe von maximal 0,4 m² zulässig, das nicht aus Einzelbuchstaben besteht. Die Fläche des Einzelschildes wird auf die höchstzulässige Fläche für Werbeanlagen angerechnet.

(8) Je Fassadenabschnitt ist maximal ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen inklusive der Befestigung maximal 1 m vor die Fassade ragen und maximal 0,2 m dick sein. Es ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m einzuhalten. Die Ansichtsflächen des Auslegers dürfen jeweils bis zu 0,5 m² groß sein und werden auf die höchstzulässige Fläche für Werbeanlagen angerechnet.

(9) Das Anstrahlen von Werbeanlagen ist ausschließlich in warm-weiß (Temperaturbereich: 2.700 - 3.000 Kelvin) zulässig.

(10) Einzelbuchstaben dürfen angeleuchtet, hinterleuchtet oder auch selbstleuchtend sein. Grelle Farben und Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig.

III SCHLUSSVORSCHRIFTEN

§ 12 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß § 71 LBO gewährt werden, wenn der historische Charakter, die architektonische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- und Platzbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

(2) Eine Abweichung von den Vorschriften dieser Satzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn der (mobile) Gestaltungsbeirat der Stadt Neustadt dem zustimmt und die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 82 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € (fünfhunderttausend Euro) geahndet werden.

§ 14 Andere Vorschriften

Von dieser Satzung bleiben baurechtliche, straßen- und wegerechtliche sowie straßenverkehrsrechtliche Vorschriften, sonstige ortsrechtliche Vorschriften sowie abweichende oder weitergehende Anforderungen nach dem Gesetz zum Schutz der Denkmale des Landes Schleswig-Holstein unberührt.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen (Ortsgestal-

tungssatzung) vom 11. Februar 1980 außer Kraft.

Neustadt in Holstein, den 22.02.2018

Dieser Text ist nachrichtlich von der Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt vom 22.02.2018 übernommen. Rechtverbindlich ist ausschließlich die Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt vom 22.02.2018, die im Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein und unter www.stadt-neustadt.de einsehbar ist.



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



**Stadt Neustadt
in Holstein**

SSR

Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Standort Dortmund
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Standort München
Wilhelm-Wagenfeld-Straße 16
80807 München

Fon 089.38 38 01 59.0
Mobil 0151.1132 52 11

kontakt@ssr-muenchen.de
www.ssr-muenchen.de