

# **Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bad Segeberg für den Altstadtbereich**

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Örtlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen
- § 3 Baukörper
- § 4 Dächer
- § 5 Fassaden
- § 6 Wandöffnungen
- § 7 Schaufenster
- § 8 Material
- § 9 Farben
- § 10 Antennen
- § 11 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 12 Ordnungswidrigkeiten
- § 13 Inkrafttreten

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutze der Bebauung im Geltungsbereich dieser Satzung, der von besonderer geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 31.01.2023 auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 2003, S. 57) - jeweils in ihrer zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen geänderten Fassung - folgende Satzung erlassen:

### **§ 1**

#### **Örtlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet der Segeberger Altstadt. Dieses Gebiet umfasst einen Teilbereich des Rahmenplanes in der Fassung vom 14.09.1982 (Lübecker Straße 8 - 88 und 9 - 85, Oberbergstraße und die Kleine Seestraße).

### **§ 2**

#### **Allgemeine Anforderungen**

- (1) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich nach Maßgabe der §§ 3 bis 11 dieser Satzung, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, der Größe und Größenverhältnisse, der Ausbildung der Wandfläche, der Öffnungen und Gliederung der Konstruktion, der Oberflächenwirkung und der Farbe in den Gesamtcharakter des Straßenzuges einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.
- (2) Für Gebäude, die in der Denkmalliste oder im Denkmalsbuch aufgeführt sind, geht das Denkmalrecht dieser Satzung vor.

### **§ 3**

#### **Baukörper**

- (1) Die historische Bauflucht ist einzuhalten. Grundlage hierfür ist die Flurkarte nach dem Stand von 1950, die als Teil dieser Satzung bei der Stadt zur Einsicht ausliegt.

- (2) Neubauten und bauliche Veränderungen, welche die Breiten der historischen Gebäudefronten nach Abs. 1 überschreiten, müssen einschließlich des Daches durch Einschnitte in entsprechende Fassadenabschnitte gegliedert werden. Der Einschnitt muss mindestens 0,70 m breit und in einer Tiefe von mindestens 0,60 m und höchstens 1,00 m hinter die vordere Bauflucht zurücktreten. § 5 Abs. 1 bleibt unberührt.

### **§ 4**

#### **Dächer**

- (1) Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachneigungen von 45 - 52°.
- (2) Auf den Grundstücken Lübecker Straße 25, 27, 29, 31, 49, 61, 67, 75, 85 und 8, 14, 26, 32, 34, 36, 40, 42, 48, 48 a, 50, 52, 54, 56, 58, 66, 70, 72, 76, 78 und 80 sind nur giebelständige Häuser mit Krüppelwalmdach zulässig.
- (3) Bei traufenständigen Häusern ist ein Frontspieß oder Zwerchhaus über der Frontmitte zulässig. Seine Breite darf 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.
- (4) Dachgauben dürfen erst in Brüstungshöhe aus der Dachfläche heraustreten. In der Dachfläche gemessen muss der Abstand der Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und vom Ortgang mindestens 2,00 m betragen. Die Summe der Gaubenbreite darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Bei traufenständigen Häusern mit Frontspieß oder Zwerchhaus müssen Dachgauben symmetrisch in der Weise angeordnet sein, dass sie mindestens 2,00 m von dem Frontspieß oder Zwerchhaus und den Hausgiebeln entfernt sind.
- (5) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (6) Drempekonstruktionen dürfen bis maximal 45 cm über Oberkante Rohbaudecke ausgeführt werden.

### **§ 5**

#### **Fassaden**

- (1) Die Wandfläche der Fassade ist als zusammenhängende Ebene auszubilden. Vor- und Rücksprünge bis zu 12 cm sind zulässig.

- (2) Die Fassade ist mit einem Sockel auszubilden.
- (3) Kragplatten und Schutzdächer an der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

## **§ 6 Wandöffnungen**

- (1) Fassaden müssen in jedem Geschoss durch Öffnungen (Fenster, Türen, usw.) untergliedert werden.
- (2) Es sind mit Ausnahme des Schaufensterbereiches stehende Formate zu verwenden. Das Verhältnis Breite: Höhe muss mindestens 1 : 1,10 und darf höchstens 1 : 1,50 betragen.
- (3) Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Wandfläche muss mindestens eine Breite von 0,5 m haben. Bei Fachwerk sind Ausnahmen zulässig.
- (4) Fensterrahmen dürfen maximal einen halben Stein tief hinter der Ebene der Fassade liegen.
- (5) Flächen in Fenstern und Türen, die breiter als 0,70 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrecht konstruktives Element (Sprosse oder Pfosten) symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element (Sprosse oder Kämpfer) geteilt werden.
- (6) Es sind nur verdeckte Rollläden zulässig.
- (7) Öffnungen sind bei Ziegelrohbauten durch eine Grenadierschicht zu betonen.
- (8) Markisen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

## **§ 7 Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

- (2) Der Schaufensterbereich muss sich der Fassade unterordnen; die sichtbare Glasfläche aller Schaufenster eines Gebäudes darf nicht größer sein als 25 % der Fläche der jeweiligen Fassade.
- (3) Schaufenster müssen von Wandflächen eingefasst sein. Die Wandflächen müssen mindestens eine Breite von 0,5 m haben.

### **§ 8 Material**

- (1) Die äußere Fläche des Außenmauerwerkes ist als rotes Ziegelmauerwerk auszuführen; glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ziegelsichtmauerwerk und Ziegelausfachungen dürfen in ziegelroter Farbe geschlämmt bzw. gestrichen werden. Hölzernes Fachwerk ist zulässig, wenn es nicht durch andere Materialien überdeckt wird. Bei den Gebäuden Lübecker Straße 8 - 16 und 9 ist auch Putzmauerwerk zulässig.
- (2) Genarbte Ziegel und stark strukturierter Putz sind nicht gestattet.
- (3) Die Sockel sind im Material der jeweiligen Fassade oder in Naturstein auszubilden.
- (4) Fenster, Türen und Tore dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen haben, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.
- (5) Dächer, einschließlich Gauben, sind mit roten und rotbraunen unglasierten, nicht glänzenden Dachpfannen zu decken; matt engobierte Dachziegel sind ausnahmsweise zulässig.
- (6) Bei äußeren Treppen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur gebrannte Ziegel oder Natursteine zulässig. Plattierungen sind unzulässig.
- (7) Verspiegelte und getönte Glasscheiben an der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben und farbigen Gläsern ist unzulässig; ausgenommen sind historische Bleiverglasungen.
- (8) Auf den der Straße abgewandten Fassaden sind Putzfassaden als Wärmedämmverbundsystem in Abstimmung mit der Stadt Bad Segeberg unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte nur zulässig, wenn durch den Einbau der

Wärmedämmverbundsysteme das Fassadenbild nicht beeinträchtigt wird. Die für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen hat der Bauherr beizubringen.

### **§ 9**

#### **Farben**

- (1) Das Fachwerk ist dunkel zu streichen.
- (2) Flügelrahmen sind weiß zu streichen. Fenster- und Türrahmen sind deckend zu streichen; dies gilt nicht bei lasierten Holzrahmen.
- (3) Farbvielfalt (Buntheit) sowie auch intensive Farbwirkungen und Leuchteffekte sind unzulässig.

### **§ 10**

#### **Antennen**

- (1) Fernseh- und Rundfunkantennen müssen, soweit sie nicht unter dem Dach angebracht sind, bei traufenständigen Häusern 2 m hinter dem First, bei giebelständigen Häusern 5 m hinter der Straßenfassade angebracht werden.
- (2) Es ist nur ein äußerer Antennenmast pro Gebäude zulässig.

### **§ 11**

#### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

- (1) Die Errichtung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen nach § 10 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf, auch soweit dies sonst genehmigungsfrei ist, einer Baugenehmigung.
- (2) Auf die Satzung zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen (Werbesatzung) der Stadt Bad Segeberg wird verwiesen.

**§ 12**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) handelt, wer gegen die Anforderungen der §§ 1 – 11 der Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € gemäß § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) geahndet werden.

**§ 13**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bad Segeberg für den Altstadtbereich vom 20.04.2009 außer Kraft.

Bad Segeberg, 6. Februar 2023

Stadt Bad Segeberg

gez.  
Toni Köppen  
Bürgermeister

L.S.