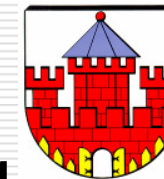



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



Gemeinsame Informationsveranstaltung  
des W.I.R. und der Stadt Ratzeburg  
am 27. Juni 2011 um 19:00 Uhr

Überarbeitete Satzung 2011 (Synopse)

**Ortsgestaltungssatzung  
Insel**



**STADT RATZEBURG**

**INSELSTADT  
RATZEBURG**

**Ortsgestaltungssatzung für die  
Inselstadt Ratzeburg**


Bearbeitung: Stadtbaumeister Ratzeburg  
Hochbau und Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Michael Wolf, Dipl.-Geogr.  
Fotos: Stadtbaumeister

Ratzeburg, September 1998


I. Satzung zur Änderung der  
Ortsgestaltungssatzung für die Stadt  
Ratzeburg (Eingliederung)  
Ratzeburg, Juni 2006

**ORTSGESTALTUNGSSATZUNG DER STADT RATZEBURG**

Ziele, Küsten- oder  
sonstige Anlagen



Größe, Küsten- oder  
sonstige Anlagen



Anforderungen an die  
Ausstattung, Proportio-  
nen, Materialien, Farb-  
gebung, Flächen-  
ausdehnung, Höhen,  
Anlagen, etc.

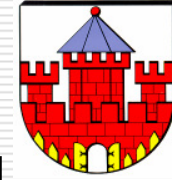
Anforderungen an die  
Ausstattung, Proportio-  
nen, Materialien, Farb-  
gebung, Flächen-  
ausdehnung, Höhen,  
Anlagen, etc.

Anforderungen an die  
Ausstattung, Proportio-  
nen, Materialien, Farb-  
gebung, Flächen-  
ausdehnung, Höhen,  
Anlagen, etc.

Bestehende Satzung 1998/ 2006

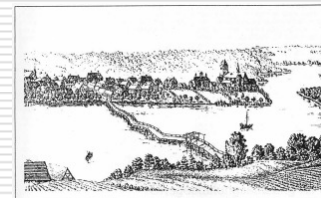
Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg Synopse		ENTWURF
<p><b>Rechtskräftige Fassung vom 23.11.1998, ge- ändert am 07.06.2006</b></p> <p><b>Präambel</b></p> <p>Der Bereich der Insel, umgeben von Ratzeburger See, Domsee, Stadsee und Küchensee, ist der historische, kulturelle und wirtschaftliche Mittelpunkt der Stadt Ratzeburg. In der Stadt besteht Einigkeit darüber, die Funktionen Dienstleistung und Handel, Wohnen, Kultur, Fremdenverkehr und Erholung auf der Insel nebeneinander zu erhalten und auszubauen. Die hier vorliegende Ortsgestaltungssatzung für den weit überwiegenden Teil der Stadinsel stellt ein unverzichtbares Instrument dar, die in weiten Teilen barocke Stadtstruktur zu erhalten. Abweichungen von der Satzung sollten die Ausnahme bleiben, können jedoch genehmigungsfähig sein, wenn sie den Zielen der Stadtgestaltung und der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen. Ausnahmen können aber immer nur Entscheidungen für den Einzelfall, für das einzelne Gebäude mit seinen jeweiligen baulichen Eigenarten, sein. Anforderungen der unterschiedlichen Funktionen, die dem gewünschten Stadtbild entgegenstehen, sind somit bevorzugt in den Blockkernbereichen zu realisieren.</p> <p>Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 92 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 9 und Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in</p>	<p><b>Entwurf Neufassung (Änderung) Mai 2011 Änderungen sind unterstrichen</b></p> <p><b>Präambel</b></p> <p>Der Bereich der Insel, umgeben von Ratzeburger See, Domsee, Stadsee und Küchensee, ist der historische, kulturelle und wirtschaftliche Mittelpunkt der Stadt Ratzeburg. In der Stadt besteht Einigkeit darüber, die Funktionen Dienstleistung und Handel, Wohnen, Kultur, Fremdenverkehr und Erholung auf der Insel nebeneinander zu erhalten und auszubauen. Die hier vorliegende Ortsgestaltungssatzung für den weit überwiegenden Teil der Stadinsel stellt ein unverzichtbares Instrument dar, die in weiten Teilen barocke Stadtstruktur zu erhalten. Abweichungen von der Satzung sollten die Ausnahme bleiben, können jedoch genehmigungsfähig sein, wenn sie den Zielen der Stadtgestaltung und der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen. Ausnahmen können aber immer nur Entscheidungen für den Einzelfall, für das einzelne Gebäude mit seinen jeweiligen baulichen Eigenarten, sein. Anforderungen der unterschiedlichen Funktionen, die dem gewünschten Stadtbild entgegenstehen, sind somit bevorzugt in den Blockkernbereichen bzw. in den von öffentlichen Flächen aus nicht eingetragenen Bereichen zu realisieren.</p> <p>Auf der Stadinsel Ratzeburg befinden sich zahlreiche als Kulturdenkmale eingetragene Gebäude sowie Gärten- und Parkanlagen, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder der Kulturlandschaft erhellenden Wertes von besonderer Bedeutung sind. Diese können auch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden, so dass es bei Vorhaben an diesen Kulturdenkmälern und bei Vorhaben in ihrer Umgebung zu Genehmigungsverfahren durch die Denkmalschutzbehörde kommen kann, die im Einzelfall auch dieser Ortsgestaltungssatzung entgegenstehen können.</p> <p>Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 92 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 9 und Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeord-</p>	

# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

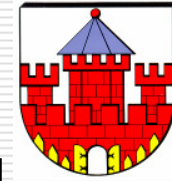


## □ Präambel

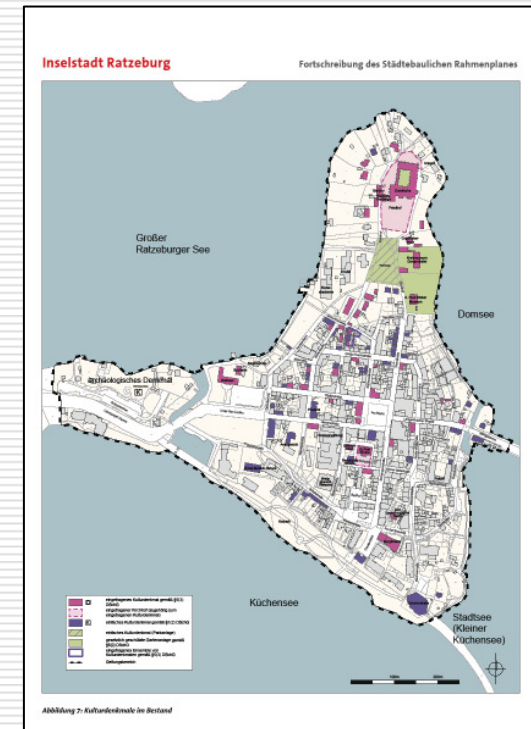
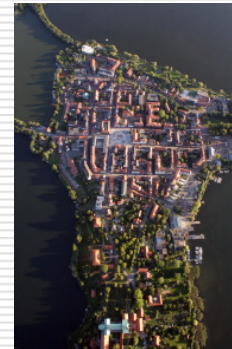
- Der Bereich der **Insel**, umgeben von Ratzeburger See, Domsee, Stadtsee und Küchensee, ist der **historische, kulturelle und wirtschaftliche Mittelpunkt der Stadt Ratzeburg**. In der Stadt besteht Einigkeit darüber, die Funktionen Dienstleistung und Handel, Wohnen, Kultur, Fremdenverkehr und Erholung auf der Insel nebeneinander zu erhalten und auszubauen. Die hier vorliegende Ortsgestaltungssatzung für den weit überwiegenden Teil der Stadtinsel stellt ein unverzichtbares Instrument dar, die in weiten Teilen barocke Stadtstruktur zu erhalten. Abweichungen von der Satzung sollten die Ausnahme bleiben, können jedoch genehmigungsfähig sein, wenn sie den Zielen der Stadtbildgestaltung und der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen. Ausnahmen können aber immer nur Entscheidungen für den Einzelfall, für das einzelne Gebäude mit seinen jeweiligen baulichen Eigenarten, sein. Anforderungen der unterschiedlichen Funktionen, die dem gewünschten Stadtbild entgegenstehen, sind somit bevorzugt in den Blockinnenbereichen bzw. in den von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbaren Bereichen zu realisieren.



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

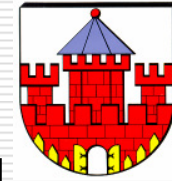


- Auf der Stadtinsel Ratzeburg befinden sich zahlreiche als **Kulturdenkmale** eingetragene Gebäude sowie Garten- und Parkanlagen, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind. Diese können auch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden, so dass es bei Vorhaben an diesen Kulturdenkmälern und bei Vorhaben in ihrer Umgebung zu Genehmigungsverhalten durch die Denkmalpflegebehörde kommen kann, die im Einzelfall auch dieser Ortsgestaltungssatzung entgegenstehen können.
- **Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist,** wird aufgrund von § 84 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 und Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in zuletzt geänderter Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57) in zuletzt geänderter Fassung nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ratzeburg vom ..... folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen:

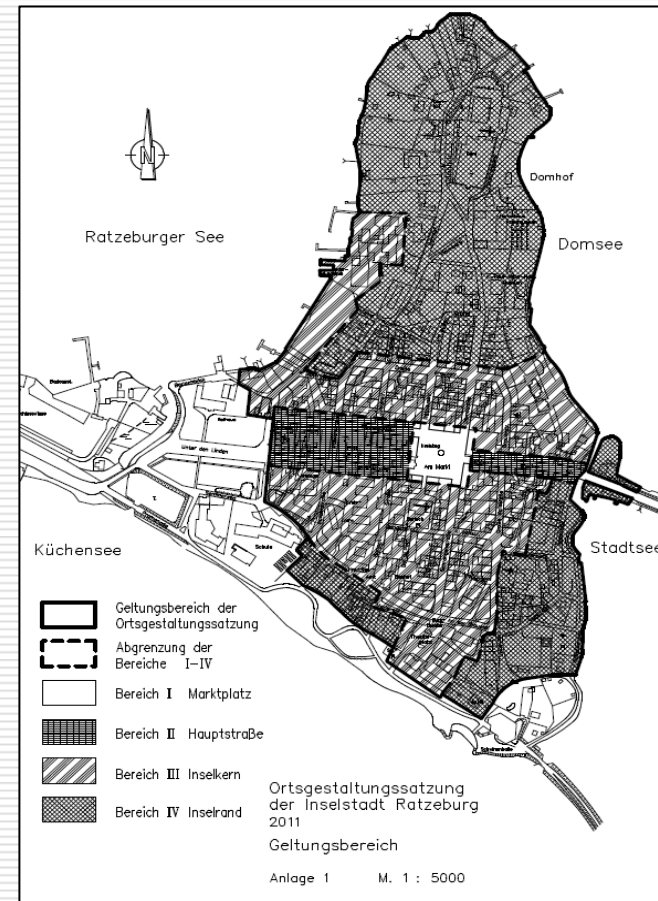




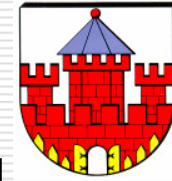
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**
- **(1)** Der örtliche Geltungsbereich ist im anliegenden Plan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.
- **(2)** Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es besondere Gebiete, für die hinsichtlich der Fassadenlängen, der Traufhöhen und der Werbeflächen unterschiedliche Festsetzungen gelten (s. §§ 4 und 9 der Ortsgestaltungssatzung).



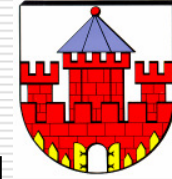
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**
- **(1)** Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen und für von öffentlichen Flächen einsehbare befestigte Freiflächen. Sie ist bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstigen baulichen Veränderungen einzuhalten.
- **(2)** Die Gestaltungsvorschriften enthalten besondere Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind öffentlich zugängliche Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Grünflächen und Wasserflächen

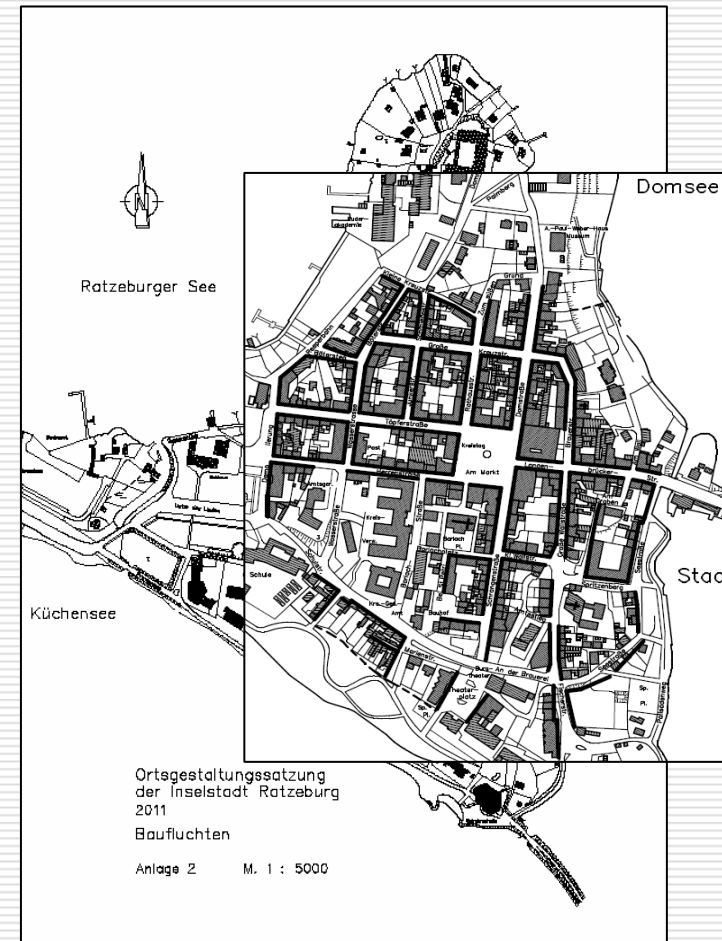


# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



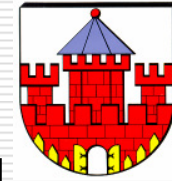
## § 3 Allgemeine Anforderungen

- (1) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist die vorhandene Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe sowie in den Ecksituationen entsprechend der Darstellung im anliegenden Plan (Anlage 2), der Bestandteil dieser Satzung ist, einzuhalten.
  
- (2) Alle Maßnahmen sind hinsichtlich
  - - Gebäudetyp
  - - Art und Größe der Baukörper
  - - Dachausbildung
  - - Gliederung der Straßenfassade
  - - Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen
  - - Ausbildung der Öffnungen
  - - Material und Farbe der Oberflächen
  - - Farbe der Oberflächen
  - - Werbeanlagen
  - - Material der von öffentlichen Flächen aus einsehbaren befestigten Freiflächen
- nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen so auszuführen, dass die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.





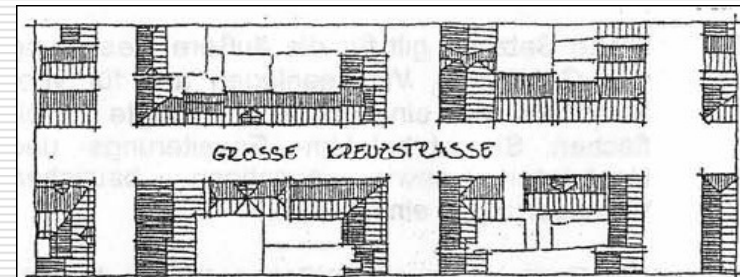
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



## □ § 4 Baukörper

### □ (1) Fassaden – Abmessungen

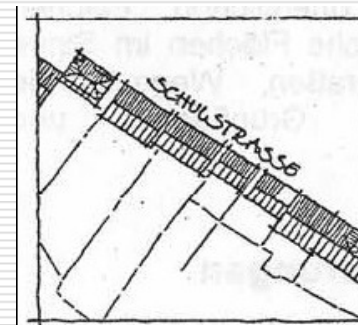
- 1. Die Fassadenlänge darf in den Bereichen I, II und III max. 18,00 m, im Bereich IV max. 12,00 m betragen. Soll bei Neubauten diese Länge überschritten werden, so muss das Gebäude durch Vertikalzäsuren in Fassadenabschnitte von mindestens 5,00 m und maximal 12,00 m untergegliedert werden. Diese Vertikalzäsuren müssen durch alle Geschosse verlaufen.
- 2. Die, bezogen auf das fallende Gelände, an einem Gebäude auftretende maximale Traufhöhe darf im Bereich I 12,00 m, in den Bereichen II und III 9,00 m und im Bereich IV 6,00 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.



Bereiche I bis III: Baukörper - maximale Fassadenlänge



Große Kreuzstraße:  
typischer Gebäudemaßstab

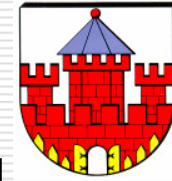


Bereich IV: Baukörper - maximale Fassadenlänge

Schulstraße: typischer  
Gebäudemaßstab

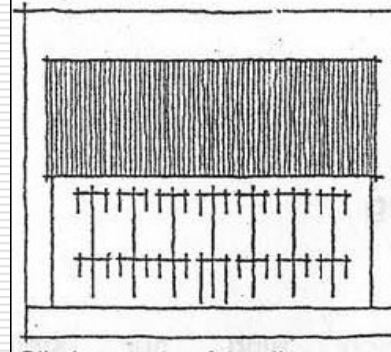


# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

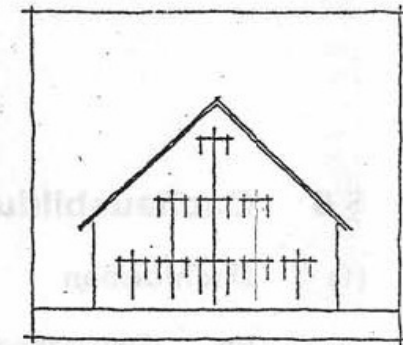


## □ (2) Fassaden – Gliederung

- 1. Die Fassaden an öffentlichen Flächen müssen als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil ausgebildet werden. In jeder Straßenfassade sind Öffnungen vorzusehen. Im Erdgeschoss kann der Anteil der Wandfläche geringer sein, soll jedoch mindestens 20 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen.
- 2. Die Fensterachsen von übereinander liegenden Geschossen sind aufeinander zu beziehen. Bei mehr als 3 Achsen ist eine Rhythmisierung oder Zusammenfassung von Gruppen innerhalb der Fensterachsen zulässig.



Gliederung: traufständiges Gebäude mit geschoßübergreifenden Fensterachsen



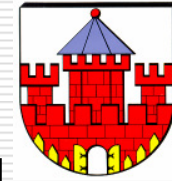
Gliederung: giebelständiges Gebäude mit symmetrischer Lochfassade



Domstraße: Fassadengliederung



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

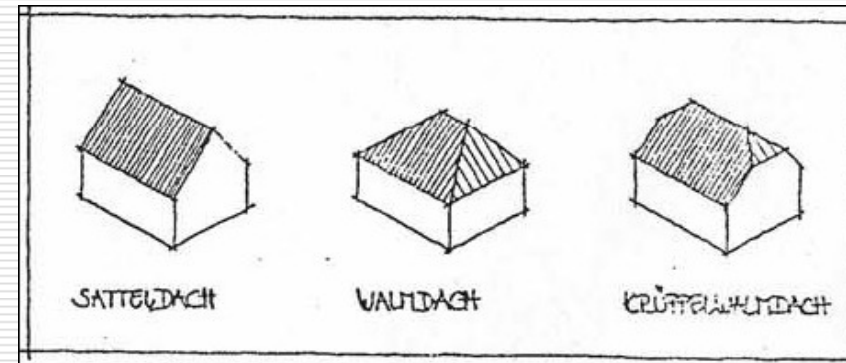


## □ § 5 Dachausbildung

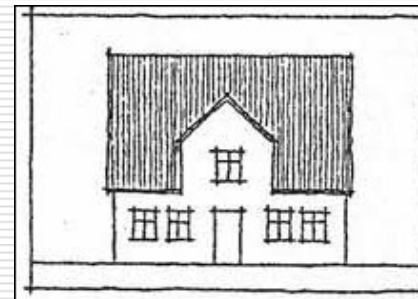
### □ (1) Dachformen

- 1. Im Geltungsbereich sind nur steile Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von  $48^\circ$  zulässig. Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung ausgeführt werden. Mittig liegende Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer Breite von 48 % der Gesamtfassadenbreite.

- 2. Die Traufhöhe des Zwerchhauses darf die Höhe von 2,00 m über der Hauptdachtraufe nicht übersteigen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels darf die des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Dachneigung und Dachdeckung des als Satteldach auszubildenden Zwerchhausdaches muss der des Hauptdaches gleichen. Das Material der Außenwände des Zwerchhauses muss dem der Hauptfassade entsprechen.



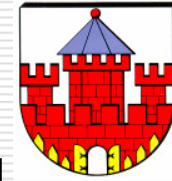
Dachausbildung: Dachformen



Dachausbildung: Zwerchhaus



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

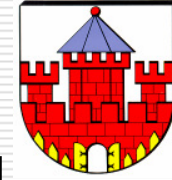


- 3. Für Nebenanlagen in rückwärtigen Grundstücksteilen sind andere Dachformen und -neigungen, jedoch nicht unter 25° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können diese Nebenanlagen geringere Dachneigungen aufweisen, wenn sie begrünt sind.
  
- 4. Eingeschossige, rückwärtige Anbauten können geringere Dachneigungen aufweisen, wenn sie begrünt oder als Terrasse ausgebildet sind, und wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.



Traufständige Steildächer sind prägend für den durch diese Satzung betroffenen Bereich Ratzeburgs. Typisch ist dabei sowohl das Satteldach als auch das Walm- bzw. Krüppelwalmdach. Die Ausnahme bildet der giebelständige Gebäudeabschluss. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass Dachneigungen von 45° und mehr und rote Ziegeleindeckungen ortsbildcharakteristisch sind. Die Festlegung der Minstdachneigung soll das homogene Bild der Stadt erhalten bzw. - wo erforderlich - wiederherstellen.

# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



## □ (2) Dacheindeckung

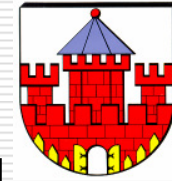
- 1. Als Dacheindeckungsmaterial sind naturrote, unglasierte, nicht engobierte Dachpfannen in S-Form vorgeschrieben. Für die Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen sowie Sonderbauteile wie Dachaufbauten, Erker o.a., können Abweichungen in Zink-, Kupfer- oder Schiefereindeckungen zugelassen werden.
- 2. Auch für eingeschossige rückwärtige Anbauten sind Abweichungen zulässig, wenn sie begrünt oder als Terrasse ausgebildet sind, und wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.



Dacheindeckung

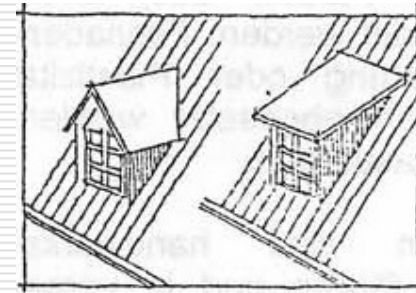


# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



## □ (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

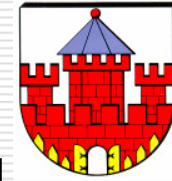
- 1. Als Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung gelten liegende Dachfenster und Gauen.
- 2. Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung der darunter liegenden Fassade entsprechen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf geneigten Flächen müssen von den Giebeln oder Graten mindestens ihre 2-fache Breite, mindestens jedoch 1,50 m, Dachaufbauten untereinander mindestens ihre einfache Breite, Abstand halten.
- 3. Dachgauben sind als Einzelgauben und als Giebel- oder SchlepPGAuben auszuführen und dürfen in ihren äußeren Abmessungen die Maße 1,60 m Breite und 1,40 m Höhe nicht überschreiten. Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 0,80 m nicht überschreiten. Ihre Proportionen sollten stehend sein.



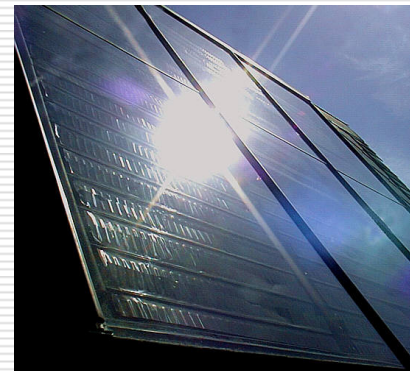
Dachausbildung: Dachgauben



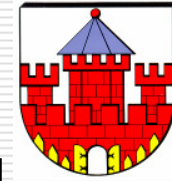
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- 4. Dacheinschnitte sind nur zum Blockinnenbereich hin zulässig.
- 5. Die Dachfläche vor Dachaufbauten darf das Maß von 3 Reihen Dachziegeln nicht unterschreiten, wobei Dachziegelreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind. Es gilt der Gebäudeschnittpunkt Fassade (gedachte Verlängerung der Außenwand des Obergeschosses)/Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Drempeel müssen vor den Dachaufbauten mindestens 3 Dachziegelreihen bis zur Traufe vorhanden sein.
- 6. Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszubilden und farblich der Dachdeckung anzupassen. Kupfer und Zink sind zulässig.
- 7. Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenstrahlung sind zulässig soweit sie 50% jeweils einer geneigten Dachfläche nicht überschreiten und wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Die Anlagen dürfen eine Aufbauhöhe von 20 cm über der vorhandenen Dachfläche nicht überschreiten.
- 8. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/3 der Firstlänge betragen. Die Fenster von Dachaufbauten sind proportional kleiner zu dimensionieren als die Fenster der Obergeschosszone der Gebäudefassade. Dachaufbauten dürfen in nur einer waagerechten Reihe angeordnet werden.



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



## □ (4) Antennen

- 1. Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind unter Dach zu installieren; sie sind sichtbar zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Empfang sonst eingeschränkt wird, jedoch mindestens 2,00 m hinter dem First bei traufständigen Gebäuden oder 6,00 m von der vorderen Straßenfassade entfernt. Für den Hobbyfunkverkehr sind Antennen in mehr als 6,00 m Entfernung von der vorderen Straßenfassadenebene zulässig.

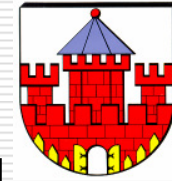


- 2. Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) sind zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein Gebäude allseitig von öffentlichen Flächen aus einsehbar ist oder wenn technische Gründe gegen eine Installation an diesen nicht einsehbaren Flächen sprechen. In diese Fällen muss sich die Satellitenempfangsanlage mit der Farbe an die Dachflächenfarbe oder an die Fassadenfarbe anpassen.





# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



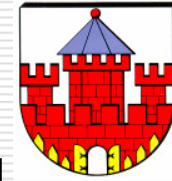
## □ § 6 Fassaden: Material und Farben

- (1) Außenwände sind in Sichtmauerwerk in rotem bis rotbraunem Ziegel mit heller bündiger Verfugung auszuführen oder hell verputzt bzw. geschlämmt herzustellen. Sichtmauerwerk soll eine glatte, unglasierte Oberfläche und eine einheitliche Farbe aufweisen, verputzte Flächen müssen ohne Strukturierung ausgeführt werden. Erd- und Obergeschosse sind material- einheitlich herzustellen.
- (2) Verputzte oder geschlämte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierungen oder in hellen, nicht grellen oder intensiven Farbtönen zu streichen.
- Innerhalb einer Fassade sollen für den Fassadenanstrich nur Farben aus einem Farbtonbereich verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden, jedoch nicht stark kontrastierend.

- Die Bestandsaufnahme ergibt, dass in allen Fällen, in denen die traditionellen Fassadenmaterialien Sichtmauerwerk, Putz oder Fachwerk durch andere Materialien teilweise oder ganz überblendet worden sind, eine Störung des Straßenraumes die Folge ist. Daher sind polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Bitumen, Glas, Zement- und Faserzementplatten, Kunststoffe, Holzpaneele oder Profilholz nicht zulässig. Gewünscht sind Holzverkleidungen mit sägerauhen breiten Brettern mit Deckleisten in materialgerechter Färbung. Für die Farbanstriche der Putzfassaden wird empfohlen, auf die beschränkte Farbskala der früher verwendeten natürlichen Farben einzugehen und die Farbigkeit entsprechend der beschriebenen Farben einzuschränken.



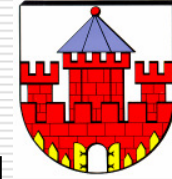
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- **(3)** Fachwerkkonstruktionen sind handwerksgerecht in Holz auszuführen und in vorgenannter Ausführung auszufachen.
- **(4)** Stürze oder Fenstersohlbänke aus Natursteinen sind zulässig. Sockel sind in Naturstein oder Sichtmauerwerk auszuführen; Zementputze oder Bitumenanstriche sind unzulässig. Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein oder Klinkerrollschichten auszuführen.



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



## □ § 7 Lochfassade, Öffnungen/ Fenster

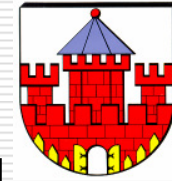
- (1) Die Straßenfassade muss als Lochfassade ausgebildet werden. Das Auflösen der Straßenfassadenfläche in eine betont vertikale Streifen- oder Rasterfassade oder eine horizontale Bandfassade ist unzulässig. Bei Fachwerkhäusern sind Fenster ohne Veränderung des konstruktiven Rasters anzuordnen.
- Die Öffnungen sind rechteckig und stehend auszubilden und allseitig von Wandflächen zu umgeben, wenn es sich nicht um Ecksituationen oder vorspringende Gebäudekanten handelt.

- Ebenso wie Gebäudeform und Material bestimmt das Verhältnis von Öffnung und Wandfläche maßgebend die gestalterische Wirkung eines Gebäudes. Eine wesentliche Veränderung der historischen Fensterformate etwa durch Vergrößerung, Bildung von Fensterbändern, Herausnahme von Sprossenteilungen führen zu einer starken Gesamtveränderung des Gebäudes und damit zu einer Störung im Ensemble und im Straßenraum. Die stehenden rechteckigen Fensterformate der Obergeschosse sollen in der Erdgeschoßzone fortgesetzt werden.





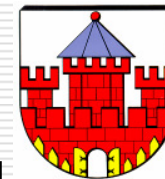
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- (2) In Fachwerkfassaden müssen Fenster mit Scheibengrößen mit mehr als 0,8 qm mindestens einmal durch ein senkrecht, mindestens 6 cm und maximal 10 cm breites und über Glas mindestens 2 cm starkes Bauteil symmetrisch untergliedert werden. Wenn die Glasscheiben weiter durch Fenstersprossen gegliedert werden, sind nur Sprossen zulässig, die eine scheibentrennende Wirkung haben und über Glas mindestens 15 mm stark sind. Diese Bauteile sind aus gleichem Material wie Fensterrahmen und -flügel zu konstruieren sind. In den übrigen Fassaden gilt das gleiche für Fenster mit Scheibengrößen mit mehr als 1,0 qm.
  
- Fensterrahmen und -flügel sind mit einer farbigen Deckschicht zu versehen. Naturbelassene Holzoberflächen bei Fachwerkfassaden sind zulässig. Metall- oder Kunststofffenster sind unzulässig; sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Rahmen- und Flügeleinzelmaße und deren Durchbildung denen von gegebenen Holzfenstern gleichen. Metalloberflächen sind unzulässig. Gewölbtes oder bedampftes Glas ist nicht zulässig.



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



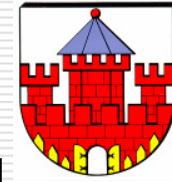
- **(3)** Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Schaufensterachsen sind auf die Achsen der darüber liegenden Geschosse zu beziehen. Die max. ungegliederte Breite darf 2,00 m nicht überschreiten. Gewölbte, geneigte und schräg gestellte Schaufenster sind unzulässig.
- **(4)** Die Anbringung von dauerhaft vorkragenden Bauteilen, wie z.B. Kragplatten, feststehenden Markisen oder Korbmarkisen und Vordächern über Schaufenstern ist unzulässig. Ebenso sind zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rolläden- und Markisenkästen, Eingangsüberdachungen und ähnliches unzulässig. Markisen sind auf das jeweilige Fenster zu beziehen, über mehrere Fenster durchlaufende Markisen sind unzulässig.
- **(5)** Balkone zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig. Das gleiche gilt für Loggien in der Straßenfassade, es sei denn, sie sind durch Pfeiler oder Säulen in der Fassadenebene so gegliedert, daß keine ungegliederten Öffnungen über 2,50 qm Größe entstehen.

Vorkragende Bauteile sind innerhalb des Geltungsbereiches fremd. Sie würden zu einer unübersehbaren Beeinträchtigung des Stadtbildes führen.

Die traditionellen Proportionsgrundsätze sollen soweit wie möglich bei Neu- und Umbauten übernommen werden, um die typische Homogenität der Straßenräume zu erhalten bzw. wiederzugewinnen.

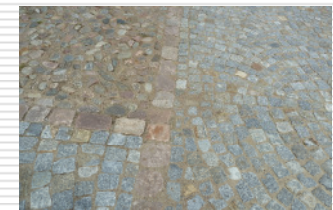
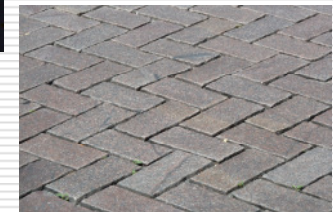


# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



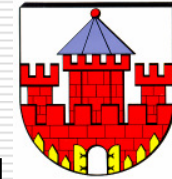
- **§ 8 Befestigungsmaterialien, Einfriedungen**
- **(1)** In den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Freiflächen für Brandgänge, Grundstückszufahrten und Hauszugänge sind Befestigungsmaterialien aus Naturstein, Klinkern oder Grand zu verwenden.

Die unterschiedlichen Befestigungsmaterialien der einsehbaren Freiflächen sowie die Materialien und Ausführungen der Einfriedungen beeinträchtigen die Architektur des Gebäudes und damit die Homogenität des Straßenraumes.





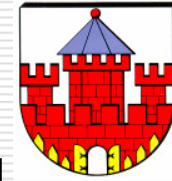
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- (2) Als Einfriedungen, die das Grundstück gegen die öffentliche Fläche abgrenzen, sind Mauern in Sichtmauerwerk oder hell gestrichenem Mauerwerk zulässig. Nicht zulässig sind Jägerzäune, Holzflechtzäune, Spanplatten, Draht- und Stahlgeflechte. Dieses gilt nicht für die Innenhofbereiche.
  
- (3) Zulässig sind auch senkrechte Holzlatten- bzw. Staketenzäune aus Holz oder schmiedeeiserne Gitter ohne zusätzliche Ornamente als Einfriedungen, wenn sie einen Mauerwerkssockel zwischen 0,20 m und 0,30 m aufweisen und eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Gehweg.
  
- (4) Abschlussüren an den Patschengängen (Brandgassen) sind als einfache, senkrecht gegliederte Bohlen- oder Brettertür auszuführen.



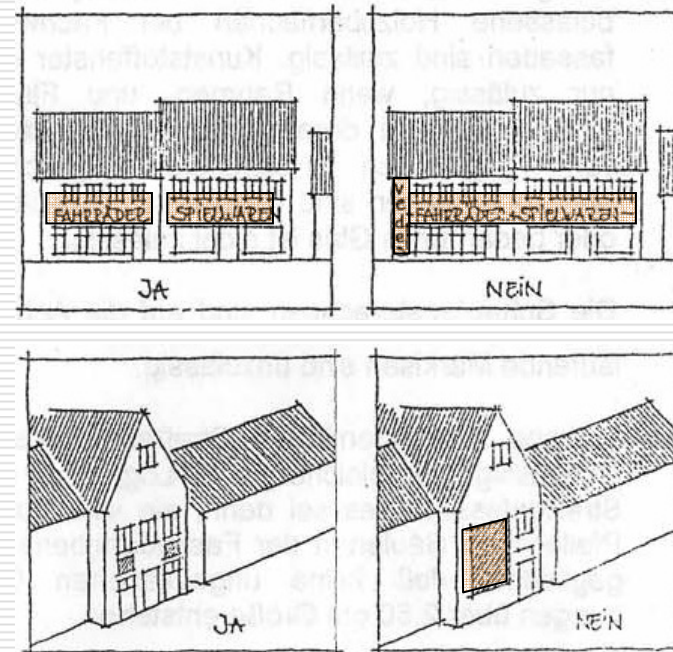
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



## □ § 9 Werbeanlagen

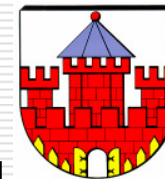
- (1) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzelfassaden sowie den der Abfolge der Straßenfassaden nicht beeinträchtigen.
- (2) Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoß und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses. Werbeanlagen sind waagrecht lesbar anzuordnen.
- (3) Werbeanlagen dürfen die vertikale architektonische Gliederung der Fassade und Fensteröffnungen nicht überschneiden. Von Bauteilen wie z.B. Gesimsen, Pilastern, Sohlbänken, Laibungen und Stürzen ist als Mindestabstand die Hälfte der Gesamthöhe der Werbeanlage einzuhalten. Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Eine Häufung anfallender Werbeeinrichtungen innerhalb eines Bereiches zerstört die Harmonie der Stadtgestalt. Werbeanlagen sind zwar ein wesentliches Element der Stadtatmosphäre, sie sollen jedoch so gestaltet und dimensioniert angebracht werden, dass sie die Architektur des Hauses nicht beeinträchtigen.



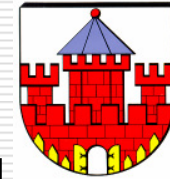


# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

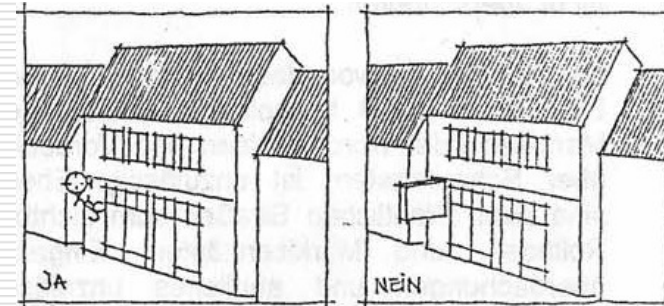




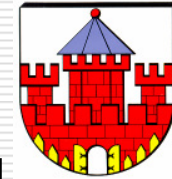
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- (4) Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes oder an Vordächern anzubringen. Dies gilt nicht für handwerklich und künstlerisch gestaltete Werbeschilder, die rechtwinklig bis zu 1,00 m in die öffentliche Fläche ragen (Ausleger, Nasenschilder) und eine Werbefläche bis zu 0,6 qm haben dürfen. Die Ausleger müssen mindestens 0,60 m von der Fahrbahn entfernt sein. Die Unterkante des Schildes muss mindestens 2,50m über dem Fußweg liegen.
  
- (5) Die Fläche jeder Werbeanlage ist in den Bereichen I und II auf 2,50 qm, im Bereich III auf 2,00 qm und im Bereich IV auf 1,50 qm je 6,00 m Fassadenlänge zu begrenzen, wobei die Werbefläche des Nasenschildes (s. Absatz 4) einseitig mitgerechnet wird. Als Bemessungsgrundlage der Fläche gilt bei nicht rechteckiger Form (Oval, Figur o.ä.) das Rechteck, das die Silhouette umschließt.



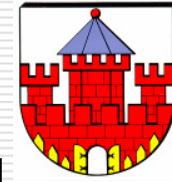
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- (6) Werbeanlagen dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten: Die Schrifthöhe einer Werbeanlage darf maximal 0,40 m betragen; die Gesamthöhe der Werbeanlage 0,50 m. Die horizontale Abwicklung darf nicht länger als 4/5 der Straßenfassade sein; sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt diese Regelung für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
- (7) Zulässig sind indirekt beleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen, Leuchtschriften mit Leuchtgasröhren und Leuchtschriften aus Einzelbuchstaben.
- (8) Zulässig sind auch dekupierte Werbeanlagen (Intarsien), bei denen in einer lichtundurchlässigen Frontblende (meistens Blech- oder Verbundplatte) Schriften bzw. Logos ausgefräst werden, die dekupierte Frontblende mit (farbigen) Schriften aus massivem Plexiglas durchgesteckt wird, die Schriften plastisch sind und bei deren Ausleuchtung ein strahlender Lichthof um die Buchstaben entsteht.



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

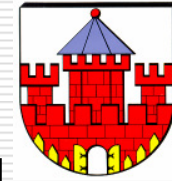


- **(9)** Leuchttransparente, Leuchtkästen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichteffekte auf dem Bürgersteig, Werbeanlagen in grellen und auf dringlichen Farben, selbst leuchtende oder rückstrahlende Schilder, bewegliche Werbeanlagen und Werbefahnen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Fahnen, Banner und Spannbänder zu Werbezwecken für die Dauer zeitlich begrenzter Aktionen je Gebäude für maximal 1 Monat im Jahr angebracht werden.
- **(10)** Auf auskragenden Armen montierte Strahler sind unzulässig, Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen.
- **(11)** Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern für dauernde Werbezwecke oder das ständige Verkleben, Plakatieren und Verstellen dieser Flächen ist nicht zulässig. Dauerhafte Aufsteller und andere werbewirksame Anlagen müssen 0,50 m hinter das Schaufenster zurücktreten.





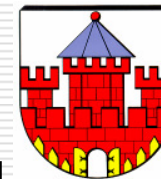
# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



- **(12)** Fenster- und Schaufensterscheiben dürfen zusätzlich nur bis zu 20% ihrer jeweiligen Fläche für Plakat- und Schriftwerbung verwendet werden; diese Flächen sind in die nach Absatz 5 zulässigen Flächen mit einzurechnen.
- Werden Ätzglasfolien verwendet, die den Eindruck einer sandgestrahlten farblosen Glasoberfläche vermitteln, dürfen bis zu 40% der jeweiligen Fläche der Fenster- und Schaufensterscheiben für Werbezwecke verwendet werden.
- **(13)** Das Anbringen von Werbeanlagen an Seitenwänden ist nicht zulässig.
- **(14)** Warenautomaten sind in einer Fläche von maximal 1,00 qm pro 6,00 m Fassadenlänge zugelassen. Für die Gestaltung gelten die übrigen Bestimmungen dieser Satzung.



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011



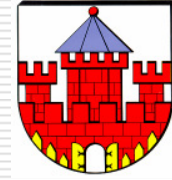
## §§§

- **§ 10 Genehmigungspflicht**
- Werbeanlagen, die nach § 63 LBO genehmigungsfrei sind, bedürfen im Geltungsbereich der Satzung einer Genehmigung (§ 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).
- **§ 11 Abweichungen**
- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzung kann abgewichen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 2 LBO, vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 LBO bleibt unberührt.
- (2) Über Abweichungen entscheidet gemäß § 71 Abs. 3 LBO die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.
- (entfallen)
- **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt, wer dieser Ortsgestaltungssatzung zuwiderhandelt, einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieser Satzung erlassen worden ist, wer ohne die erforderliche Genehmigung, Teilbaugenehmigung, Abweichung oder abweichend davon bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt oder beseitigt und wer wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein).
- **§ 12 Inkrafttreten**
- Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg vom 23.11.1998, geändert am 07.06.2006 außer Kraft.



# Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Insel 2011

---



- Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Diese Präsentation wurde ausgearbeitet durch:

- Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften  
Fachdienst Hochbau und Planung

Michael Wolf