



SATZUNG
der Stadt Elmshorn
über die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen und
Werbeanlagen in dem Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“

Aufgrund des § 86 Abs. 1, 2, 5 und 6 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. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 153), wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 23.03.2023 die folgende Gestaltungssatzung für besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern, über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen, sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung entspricht dem Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“, wie in der folgenden Karte dargestellt. Die Gestaltungsvorgaben beziehen sich auf die Sanierung der Bestandsgebäude und alle Neubauten und baulichen Anlagen, die in dem Sanierungsgebiet „Krückau-Vormstegen“ entstehen. Ein Sonderfall ist der Rathaus-Neubau, der 2017 aus einem EU-weiten Realisierungswettbewerbsverfahren hervorgegangen ist und dessen Entwurf vor Inkrafttreten dieser Satzung bereits beschlossen wurde.

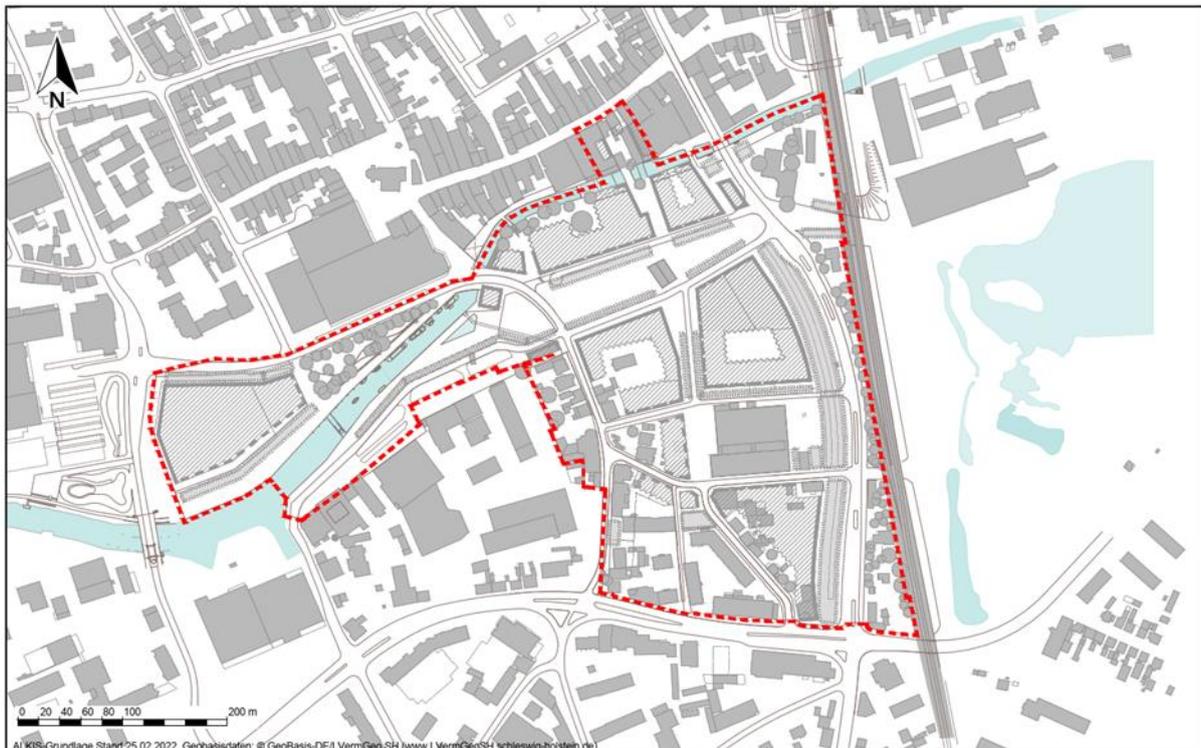


Abbildung Geltungsbereich Gestaltungssatzung

§ 2
Allgemeine Anforderungen

Mit der Gestaltungssatzung soll eine qualitätvolle bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet Vormstegen gewährleistet werden und damit jeder einzelnen Investorin bzw. jedem einzelnen Investor die Sicherheit der Entwicklung eines gestalterisch anspruchsvollen Umfeldes bieten.



Es sollen die wichtigen, prägenden Gestaltungselemente bei Baumaßnahmen im Bestand und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden. Die Einhaltung der Vorgaben erzeugt gegenseitigen Respekt und Rücksichtnahme und wird sich identitätsstiftend auf die zu entwickelnden Quartiere auswirken.

Wichtige, gestaltprägende Elemente in der Elmshorner Innenstadt wie Königstraße, Marktstraße und Vormstegen sind:

- die Parzellenstruktur
- Lochfassaden mit Wandöffnungen im stehenden Format (Fenster und Türöffnungen sind deutlich höher als breit)
- Profilierte Fassadengliederungen
- Fensterformate, Fensterteilungen und Fensterrahmenmaterialien
- Farblich abgesetzte Fensterumrahmungen/Fensterfaschen
- Symmetrische Anordnung der Fenster

§ 3 Parzellenstruktur

Die ortstypischen Parzellenstrukturen der Elmshorner Innenstadt (Königstraße Nordseite, Alter Markt, Marktstraße, Vormstegen) mit den Durchgängen (wie Am Rathaus, Streckers Gang, Ramelows Gang etc.) sind Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, dass das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes von 2008 für die Neuordnung in den Teilbereichen „Quartier an der Krückau“, „Rathaus-Quartier“, sowie im „Quartier am Buttermarkt“ ist. Die Fassadenabschnitte sind hier auf eine Breite von ca. 10 m bis 17 m zu beschränken. In dem „Quartier an den Knechtschen Hallen“ orientiert sich die Parzellenstruktur an der Straße Vormstegen. Hier werden im Bebauungsplan Nr. 200 drei Parzellen mit einer Breite von ca. 23 m vorgeschlagen.

(1) Die Fassaden in den Bereichen mit Neubebauung sind so zu gestalten, dass die kleinteilige Parzellenstruktur von 10 m bis 17 m Breite erkennbar wird, vor allem durch Hauseingänge aber auch durch unterschiedliche Farb- und Materialwahl, Fugen zwischen den Gebäuden, die z. B. bei Neubauten für die Regenwasserfallrohre genutzt werden können.

(2) Die Parzellenstrukturen sollen an den Fassaden ablesbar sein.

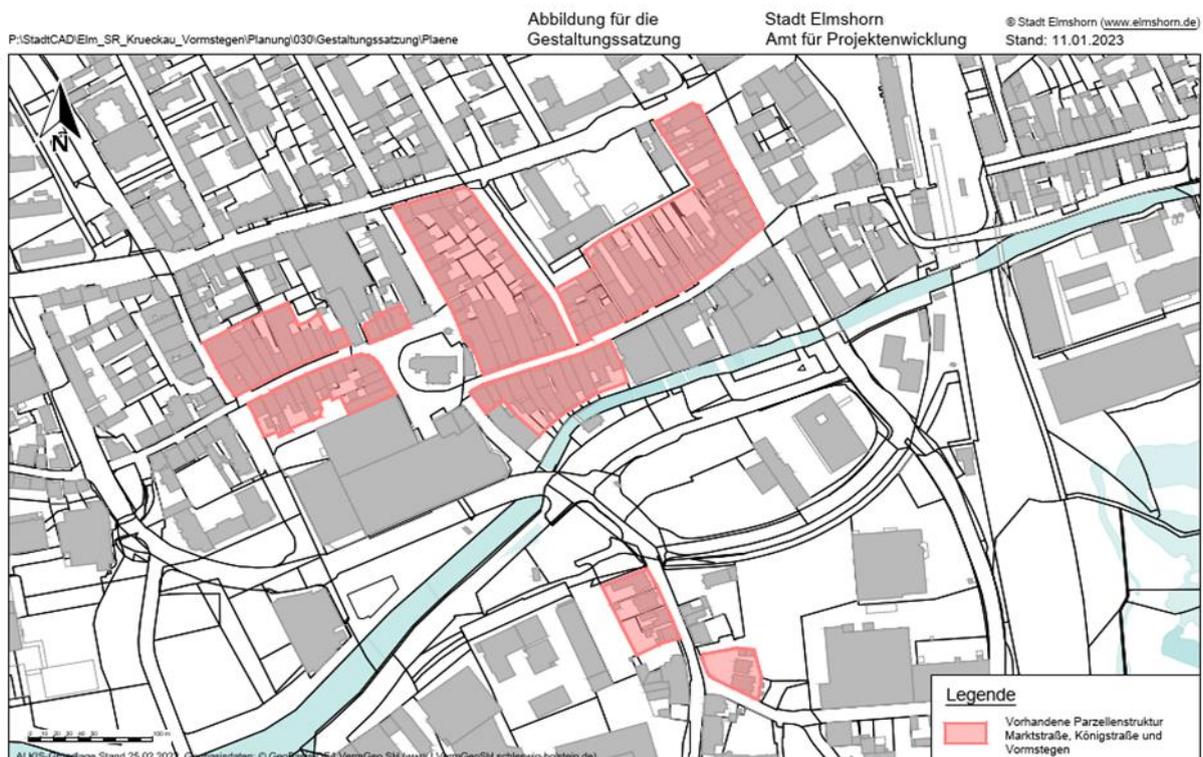


Abbildung Parzellenstruktur Marktstraße, Königstraße und Vormstegen

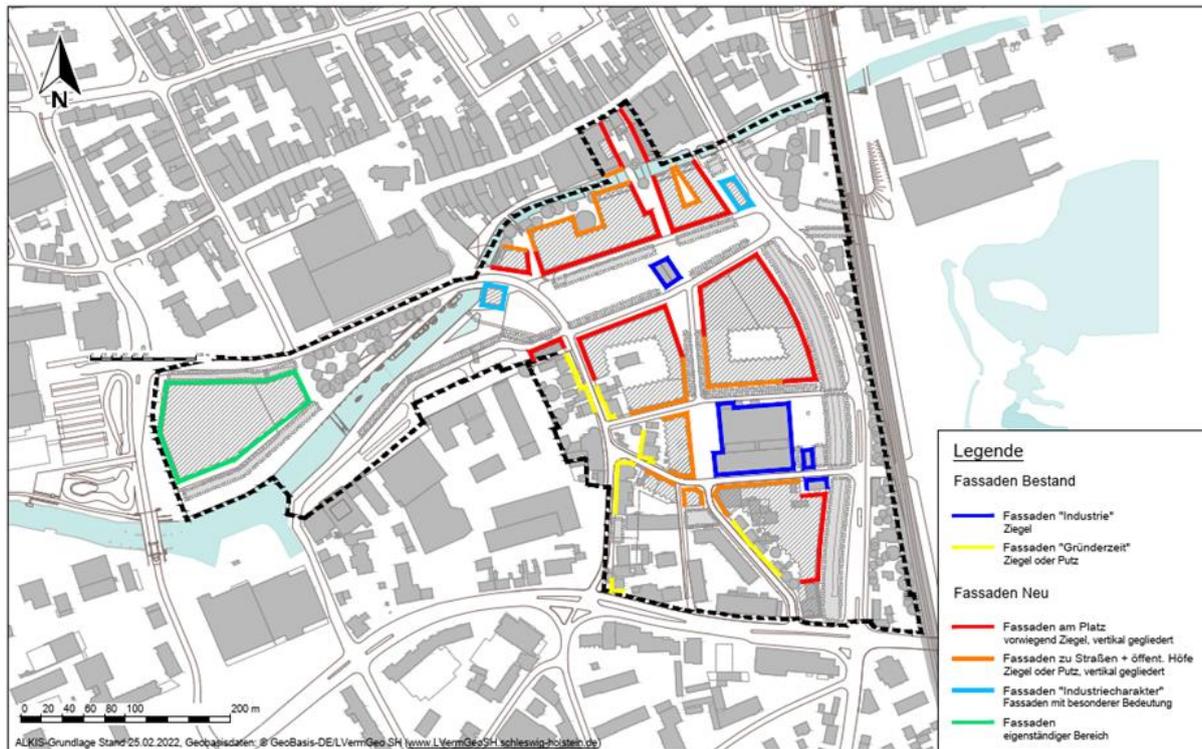


Abbildung Gestaltung/Materialität Fassaden gemäß Rahmenplan Krückau-Vormstegen

§ 4

Fasadengestaltung Bestandsgebäude

- (1) Ursprünglich vorhandene Fassadenelemente und sonstige die Fassade gliedernde Elemente sind bei Erneuerung und Instandsetzungen in der ursprünglichen Art beizubehalten bzw. materialauthentisch wiederherzustellen.
- (2) Vorhandene Fassadenöffnungen und ihre Unterteilungen sind in ihrer ursprünglichen Anzahl und Größe zu erhalten. Das Vermauern und Verkleiden straßenseitiger Fensteröffnungen kann in begründeten Einzelfällen zulässig sein. Vorhandene Fensteröffnungen dürfen vergrößert werden, wenn dadurch die Gliederung der Fassade nicht gestört wird.
- (3) Die ursprünglich verwendeten Materialien wie Ziegelmauerwerk oder Putz bei den Fassadenflächen und Holz bei Türen sind bei Erneuerungen und Instandsetzungen wieder in ihrer ortstypischen Farbgebung und Materialität zu verwenden.
- (4) Bei Erneuerungen von Putzfassaden ist nur Glattputz ohne Muster zulässig, wobei Fugenschnitt und Bossen gemäß der ursprünglichen Fassadengestaltung wiederherzustellen sind.
- (5) Das Verblenden oder Verkleiden straßenseitiger Fassaden mit Vorsatzklinkern, Klinkerzusatzstoffen, Klinkerriemchen, Wärmedämmverbundsystemen o. ä. ist unzulässig. Davon ausgenommen sind technisch erforderliche Bauelemente z. B. Blechabdeckungen. Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln dürfen die tatsächliche Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschossfußbodens) nicht überschreiten. Wärmedämmverbundsysteme sind ausnahmsweise zulässig, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Dämmung der bestehenden straßenseitigen Fassade bestehen, und sich diese in die Architektur des Umfeldes einfügt.
- (6) Vorhandene traditionelle Hauseingangstüren aus Holz sind zu erhalten.



§ 5

Fassadengestaltung für Neubauten

- (1) Balkone, die vom öffentlichen Platzraum des Buttermarktes einsehbar sind, sind nicht zulässig. Französische Fenster (bodentiefe Fenster mit Sicherungsgeländer mit vertikalen Stäben aus Metall), Loggien und Dachterrassen sind zulässig.
- (2) Die Fassaden in den Bereichen mit Wohnungsneu- und Wohn- und Geschäftshäusern sind so zu gestalten, dass die Parzellenstruktur von 10 m bis 17 m Breite erkennbar ist, z. B. durch unterschiedliche Farb- und Materialwahl, plastische Elemente wie z. B. Lisenen, unterschiedliche Mauerziegelverbände, Fugen zwischen den Gebäuden.
- (3) Durchgehende horizontale Fensterbänder sind bei Gebäuden mit überwiegender Büro- und Geschäftsnutzung zulässig.
- (4) Die Schaufensterfront in der Erdgeschosszone muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich in die Gesamtfassade einfügen. Das gilt für Maßstab, Gliederung, Material und Farbe. Die Fenster-/Schaufensterpfeiler müssen eine Mindestbreite von 24 cm und an den Gebäudeecken 36,50 cm aufweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der Gesamteindruck der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Die Oberflächen der Außenwände sind straßenseitig in glatten Putzarten oder Mauerwerk auszuführen. Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen oder glänzenden Fassadenelementen ist unzulässig. Energie- und Grünfassaden können im Ausnahmefall zugelassen werden; dies gilt jedoch nicht für die zum Buttermarkt ausgerichteten Flächen.

§ 6

Fenster, Schaufenster und Türen von Neu- und Bestandsbauten

- (1) Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse bezogen sein.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Im Übrigen gilt § 5 Abs. 4.
- (3) Fenster und Türformate sind stehend auszubilden, mindestens im Verhältnis 4/5. Ab einer Glasbreite von 0,75 m sind Fenster zweiflügelig herzustellen, um die vertikale Gliederung der Fassaden zu stärken. Satz 2 gilt nicht für Schaufenster.
- (4) Innenliegende Sprossen sowie Sprossen aus Metall sind nicht zulässig.
- (5) Die Summe aller Öffnungen der Fassade muss bei Neu- und Umbauten kleiner sein als die geschlossene Wandfläche.
Bei Umbau und Erneuerung vorhandener Erdgeschossflächen sind ursprünglich vorhandene vertikale Gliederungselemente des Erdgeschosses, wie Mauerpfeiler, Holz- oder Metallstützen sowie der Sockel von mindestens 30 cm aufzunehmen. Die Summe der Pfeilerbreiten muss mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen. Das völlige Aufreißen der Gebäudefront ist nicht zulässig.
- (6) Gewölbte sowie farblich getönte Fensterscheiben und die Verwendung von Glasbausteinen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
- (7) Schaufensterrahmen sowie Türen sind nur in Holz und Metall zulässig.
- (8) Neue Türen in Bestandsgebäuden müssen sich in Form, Größe, Material und Gestaltung dem gesamten Gebäude anpassen. Der Einsatz von Ornamentgläsern ist bei Fenstern, Schaufenstern und Türen nicht zulässig.



§ 7

Rollläden und Jalousien bei Neu- und Bestandsbauten

- (1) Rollläden und Jalousien dürfen nicht außen in den Fensterlaibungen angebracht werden. Das Anbringen von Schaufensterrollläden zu Sicherungszwecken ist zulässig.
- (2) Vor Schaufenstern angebrachte Überdachungen sind als bewegliche Rollmarkisen auszubilden. Sie dürfen nicht aus grellfarbigen oder glänzenden Materialien hergestellt werden und müssen sich harmonisch auf Gliederung und Farbgebung der Fassade beziehen.
- (3) Rollmarkisen sind in die Schaufensterkonstruktion zu integrieren. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten und die senkrechten gliedernden Architekturelemente zwischen den Fenstern nicht unterbrechen. Ihre Auskragung darf maximal 1,50 m betragen.
- (4) Korbmarkisen sowie zusammenhängende Markisen über mehrere Fassadenöffnungen sind unzulässig.
- (5) Kragplatten als Vordach vor Schaufenstern oder auskragende Überdachungen über Hauseingängen sind nicht gestattet. Davon ausgenommen sind die Bereiche der Bushaltestellen am Buttermarkt. Hier sind die Fassaden so zu gestalten, dass Überdachungen/Arkaden/Kolonnaden als Wartebereich für die Haltestellen entstehen (um die zusätzliche Möblierung des Platzes mit Buswartehäuschen zu vermeiden).

§ 8

Farbe

- (1) Die Farbigkeit der Fassadenanstriche soll sich an der Farbigkeit der Gebäude der Elmshorner Innenstadt orientieren: Gebrochene, helle Farbtöne.
- (2) Fassadengliedernde Elemente können in geringfügig abweichendem Farbton hervorgehoben werden, der Sockel ist abzusetzen. Die Farbigkeit der Fenster soll auf die Fassadenfarbe abgestimmt sein.
- (3) Innerhalb einer Straßenfassade sollen für den Fassadenanstrich und die Auswahl der Ziegel nur Farben aus einem harmonischen Farbtonbereich verwendet werden.
- (4) Farbtöne mit glänzender oder greller Wirkung sind ausgeschlossen.

§ 9

Dächer bei Neu- und Bestandsbauten

- (1) Dacheinschnitte und Solarpaneele sind auf der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Dachfläche nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßen-/Platzraum fußläufig nicht einsehbar sind.
- (2) Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind zu begrünen.

§ 10

Außenbeleuchtung

- (1) Außen an der Fassade ist eine Beleuchtung lediglich in den Hauseingangsbereichen und für Hausnummern zulässig. Weiter gelten Ausnahmen gem. § 11 „Werbung gemäß § 10 LBO in der jeweils gültigen Fassung“.
- (2) Die Beleuchtung ist insektenfreundlich und blendfrei auszuführen. Insbesondere ist eine Abschirmung nach oben vorzunehmen.



§ 11

Werbung gemäß § 10 LBO in der jeweils gültigen Fassung

- (1) Werbeanlagen sind ungeachtet ihrer Größe genehmigungspflichtig.
- (2) Großflächenwerbung an Fassaden ist zulässig, wenn die Fassadengliederung nicht beeinträchtigt und Gliederungselemente und Bauteile wie z. B. Gesimse, Pilaster, Risalite, Lisenen, Rahmungen, Fenster u. ä. nicht überdecken.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Als Werbeanlagen gelten nicht Hinweisschilder unter einer Größe von 0,25 m², die auf Namen, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.
- (5) Für temporäre Werbeflächen und Beschilderungen wie Fahnen, Flaggen und Videoschirme im öffentlichen Freiraum gilt die Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Elmshorn, § 4 Sonderregelungen (die um die Bereiche Buttermarkt, Probstendamm und Schauenburgerstraße zu ergänzen ist).
- (6) Das Aufstellen von mobilen Angebotstafeln kann im Einzelfall, z. B. bei Sonderveranstaltungen, zugelassen werden. Sie sind in Bezug auf Gestaltung und Standort zu prüfen.
- (7) Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und Dimensionierung der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.
- (8) Das Überdecken oder Überschneiden von architektonischen Gliederungselementen durch Werbeanlagen ist unzulässig, wenn dadurch das Gesamtbild eines Bauwerkes oder Ensembles gestört wird.
- (9) Horizontal angebrachte Werbeanlagen sind nur in den Erdgeschosszonen und im Brüstungsbereich des darüber liegenden 1. Obergeschosses zulässig.

Sie können bestehen aus:

- a) auf die Wand gemalten Schriftzügen oder gesetzten Einzelbuchstaben oder
- b) aus hinterleuchteten Schriftzügen aus Einzelbuchstaben vor der Wand oder
- c) aus selbstleuchtenden Einzelbuchstaben oder
- d) aus Symbolen und Warenzeichen.

Diese Aufzählung ist abschließend.

- (10) Je Nutzungseinheit ist eine horizontale Werbetafel und ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen max. 0,80 m vor die Gebäudefront ragen. Werbetafeln dürfen nicht höher als 0,80 m sein und nicht stärker als 0,15 m. Diese sind aufeinander abzustimmen.
- (11) Die Schrift darf in ihrer Höhe die Hälfte der Höhe der Bezugsfläche, auf der sie installiert wird, nicht überschreiten. Ist die Bezugsfläche aufgrund der Fassadengestaltung nicht eindeutig definierbar, so darf die Höhe des Schriftzuges 0,50 m nicht überschreiten. Einzelne Buchstaben oder Symbole dürfen diese Höhe überschreiten.
- (12) Der Abstand der Werbeanlage vom nächsten Fassadenabschnitt muss mindestens 0,50 m betragen.
- (13) Grelle, fluoreszierende oder kontrastreiche Farbgebung ist nicht zulässig.
- (14) Zulässig ist indirekte Beleuchtung in warmem, gedämpftem Licht.
- (15) Bewegliche mechanische Werbeanlagen sowie Spruchbänder und Werbefahnen sind unzulässig.
- (16) Das technische Zubehör für Lichtwerbung wie Kabelführung u. ä. ist nicht sichtbar anzubringen.
- (17) Das Übermalen und Verkleben von Fenstern, Schaufenstern und Fassaden für dauernde Werbezwecke mit Folien und Plakaten ist nicht zulässig.



§ 12
Außenmöblierung

(1) Die Aufstellung von Schirmen ist zulässig. Die Ränder der Schirme dürfen 2,60 m über Fußboden nicht unterschreiten. Die Farbigkeit der Schirme ist auf die Farbigkeit der Fassade abzustimmen.

(2) Für Markisen gilt eine Traufhöhe von mindestens 2,60 m über Fußboden. Eine Verankerung im Boden (Bodenhülsen) ist nicht zulässig.

(3) Die Aufstellung von fest installierten Sicht- und Windschutzelementen (z. B. Plexiglas, Holz, Bambus, etc.) oder Hecken sowie Abgrenzungen mit schweren Betonelementen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Es sind keine weiteren Bodenbeläge wie z. B. Teppich oder Kunstrasen zur Markierung der Sondernutzungsflächen in den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

§ 13
Standorte für private, bewegliche Abfallbehälter

(1) Private, bewegliche Abfallbehälter dürfen von den öffentlichen Straßen- und Freiflächen nicht einsehbar sein. Sie sind vorzugsweise in den Hauptgebäuden unterzubringen oder einzuhausen.

(2) Bei mehreren beweglichen Abfallbehältern sind diese in Müllsammelanlagen unterzubringen.

§ 14
Einfriedungen

In den Bereichen, in denen Vorgärten entstehen, sind Einfriedungen nur mit lebenden Hecken in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, sowie gemauerte Pfosten zur Anbringung einer Pforte.

§ 15
Ruhender Verkehr

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind baulich in die Gebäudekubatur zu integrieren.

§ 16
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 LBO gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden

§ 17
Abweichungen

Gemäß § 67 Abs. 2, 3 LBO müssen Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung beantragt werden. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.



§ 18
Inkrafttreten

Diese Satzung einschließlich der Anlage 1 tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung gilt auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Baugesetzbuch (BauGB) fort.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Elmshorn, 04.04.2023

gez.

Hatje
Bürgermeister