



# STADT RATZEBURG

## Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg Neufassung 2011



Foto: Timo Jann, LN, 2008

Hinweis zum Lesen der vorliegenden Broschüre:  
Bitte lesen Sie in der jeweils linken Spalte den von der Stadtvertretung beschlossenen Satzungstext. In der Spalte rechts daneben finden Sie eine Begründung sowie einige mit zahlreichen Abbildungen versehene Erläuterungen, die es Ihnen erleichtern sollen, die einseitigen etwas „trockene“ Satzung zu verstehen.

## **Ortsgestaltungssatzung für die Inselstadt Ratzeburg Neufassung 2011**

Bearbeitung: Stadt Ratzeburg,  
Fachbereich Stadtplanung,  
Bauen und Liegenschaften,  
Fachdienst Hochbau und Planung,  
Michael Wolf.

Fotos: Stadt Ratzeburg

Ratzeburg, Oktober 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.

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

Die für die heutige Gestalt der Stadt entscheidende Entwicklungsphase begann nach dem Tod des letzten Herzogs von Sachsen-Lauenburg 1689 mit der Besetzung durch den Herzog von Lüneburg-Celle. Nach Abbruch der Burg wurde im Westen eine barocke Festungsanlage mit dem dazugehörigen freien Schussfeld gebaut. Der Ausbau der Festung war noch nicht ganz abgeschlossen, als die gesamte mittelalterliche Stadt durch dreitägigen Beschuss der Dänen 1693 in Schutt und Asche gelegt wurde bis auf fünf Häuser, die Stadtkirche und den allerdings beschädigten Dom. Jedoch konnte die Festung nicht eingenommen werden.

Nach oberflächlicher Schleifung der Festung aufgrund einer Waffenstillstandsforderung des dänischen Königs wurde die Stadt, in rigorosem Strukturwandel ganz auf die Erfordernisse einer barocken Garnisons- und Regierungsstadt ausgerichtet, wieder aufgebaut. Zwangspunkte waren die Zugänge zur Inselstadt im Westen und der wirtschaftlich wichtigere im Osten, der erst durch Neubau der Brücke Ende des 17. Jahrhunderts auch für Fuhrwerke passierbar wurde. Neben der Lage des Marktes in der Mitte der Insel stellte auch die erst durch Laves 1787/91 erneuerte Stadtkirche einen gewissen Zwangspunkt für die streng barocke Konzeption dar. Die einer Staatsgrenze gleichkommende politische Trennung Stadt - Dombereich verhinderte in diesem Gebiet eine stärkere Ausprägung des barocken Stadtentwicklungsgedankens. So ist hier im Bereich der Kleinen Kreuzstraße noch der mittelalterliche Stadtgrundriss erhalten.

Die zur strengen Grundrisskonzeption gehörende geschlossene und ebenso strenge zweigeschossige, traufständige Straßenrandbebauung hat bereits in der Gründerzeit durch maßstabsverändernde Bauten ihre einheitliche stadtgestalterische Wirkung verloren. Massive Neubauten am Markt, aber auch die Neubauten im Dombezirk, schränken die Wirkung der alten Hauptbauten und die städtebaulich wichtigen wechselseitigen Bezüge der sich umgebenden Freiräume und der topographisch reizvollen Landschaft ein.

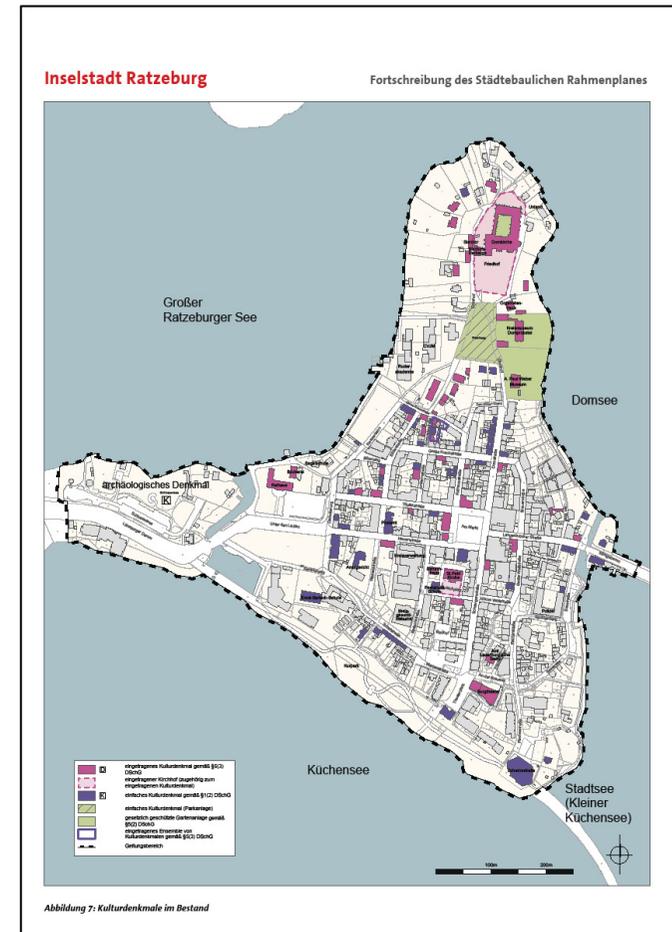


Abb.1: Kulturdenkmale auf der Insel (Ausschnitt Rahmenplan 2010)



## Satzung

zu Genehmigungsvorbehalten 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 19. September 2011 folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen:

### Inhaltsverzeichnis

- § 1 Örtlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen
- § 4 Baukörper
- § 5 Dachausbildung
- § 6 Fassaden: Material und Farben
- § 7 Lochfassade, Öffnungen / Fenster
- § 8 Befestigungsmaterialien
- § 9 Werbeanlagen
- § 10 Genehmigungspflicht
- § 11 Abweichungen
- § 12 Ordnungswidrigkeiten
- § 13 Inkrafttreten

## Begründung/ Erläuterung

Die bauliche Entwicklung des barocken Stadtkernes soll mit großer Behutsamkeit erfolgen. Aus dem qualitativen Bestand hergeleitet ergibt sich durchgängig eine geschlossene, zwei- bis dreigeschossige, traufständige Bauform für diese Bauaufgabe. Die teilweise Viergeschossigkeit im Bereich östlicher Marktabschluss und Langenbrücker Straße ist als Ausnahme anzusehen, für die sich durch die historisch mitbedingte Dominanz dieses Bereiches innerhalb der Stadtstruktur eine gewisse Berechtigung ergibt. An sich reizvolle Ensemble, wie die eingeschossige Giebelreihe in der Domstraße, sind ebenfalls als Ausnahme im Bereich des barocken Stadtgrundrisses anzusehen.

Besondere Sorgfalt ist auf die Einhaltung des Stadtgrundrisses in den Eckbereichen zu legen: Eckbetonungen sollen die Ausnahme bleiben, die Traufe sollte um die Ecke herumgezogen werden, der einseitige Giebel ist keine typische und damit eine zu vermeidende Lösung im Rahmen eines die Straßenräume gestalterisch gleich behandelnden barocken Stadtgrundrisses.

Bestimmend für die Gestaltung der einzelnen Gebäude als auch für deren Wirkung im baulichen Zusammenhang sind die Dachformen, die Materialien der Fassaden und Dächer, die Fassadengliederung und die Detailsausbildung.

- Die vorherrschenden Dachformen sind steile Sattel- bzw. Walmdächer.
- Die vorherrschenden natürlichen Materialien sind
  - rote naturfarbene Tonhohlpfannen,
  - naturrote Vormauerziegel,
  - geschlammtes Mauerwerk,
  - glatte helle Putzflächen und
  - Holz als konstruktives Fachwerk und als Material für Fenster, Türen und seitliche bzw. rückwärtige Außenwandbekleidungen.
- Die Fassadengliederung der historischen Bauten wird durch die Konstruktion im Rahmen enger handwerklicher Tradition geprägt.
- Details, z.B. Fenster, Traufausbildungen, Türen, sind übergreifende, gestaltbestimmende Elemente für das Stadtbild. Holzfenster im stehenden Format sind vorherrschend.

Für die nach Lage, Bedeutung und Funktion unterschiedlich entwickelten Straßen sind differenzierte Teilbereiche der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Fassadenlänge, der Traufhöhe und des Flächenanteiles der Werbeanlagen aufzustellen. Die Teilbereiche gelten für die in ihrer Maßstäblichkeit, Funktions- und Lagequalität zusammenpassenden Straßenräume.



Abb.2: A. Paul Weber Museum



Abb.3: Herrenhaus/ Kreismuseum



Abb.4: Dom



**Satzung**

**Begründung/ Erläuterung**

**§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

(1) Der örtliche Geltungsbereich ist im anliegenden Plan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

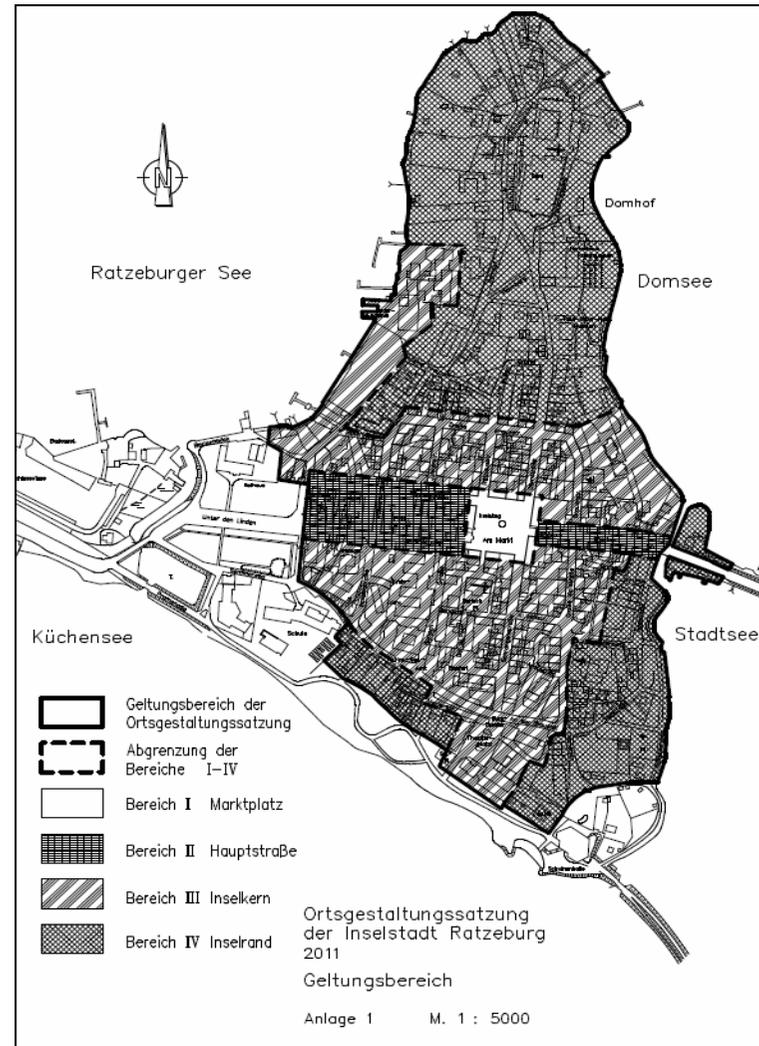


Abb.5: Anlage1 (siehe vergrößert auch im Anhang)

Zu § 1 und § 2

Die Analyse zeigt, dass, hervorgerufen durch die topographischen und strukturell wirtschaftlichen Gegebenheiten und die zeitliche Abfolge der Entwicklung, unterschiedliche Baustrukturen in den einzelnen Straßen- und Platzräumen entstanden sind. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Differenzierung in den Gestaltungsfestsetzungen. In dem barocken Stadtgrundriss ist weitgehend eine geschlossene Ensemblewirkung der Bebauung mit einer dem historischen Stadtkern angemessenen Maßstäblichkeit vorhanden. Diese ist zu erhalten und eine fortlaufende Erneuerung ohne Zerstörung der typischen Erscheinungsformen ist zu ermöglichen.

Für unter Denkmalschutz gestellte Gebäude gilt das Denkmalschutzgesetz.



## Satzung

### § 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

## Begründung/ Erläuterung

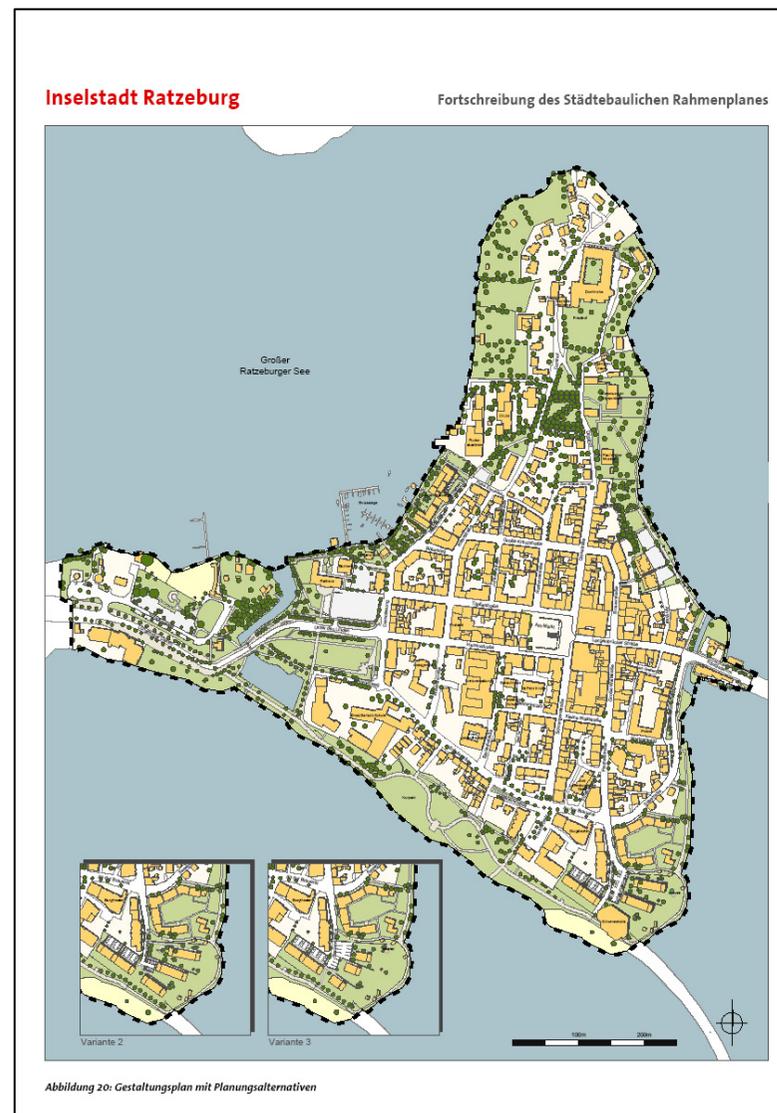


Abb.6: Gestaltungsplan der Insel  
(Ausschnitt Rahmenplan 2010)



## Satzung

### § 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
  - 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.

## Begründung/ Erläuterung

Zu § 3

Für die Stadtgestalt entscheidend ist die Homogenität im Erscheinungsbild zusammenhängender Bebauungen. Für die Erhaltung des Gesamteindrucks müssen die vielfältigen und formalen Bezugnahmen von Baukörpern oder Bauteilen zueinander beachtet werden.

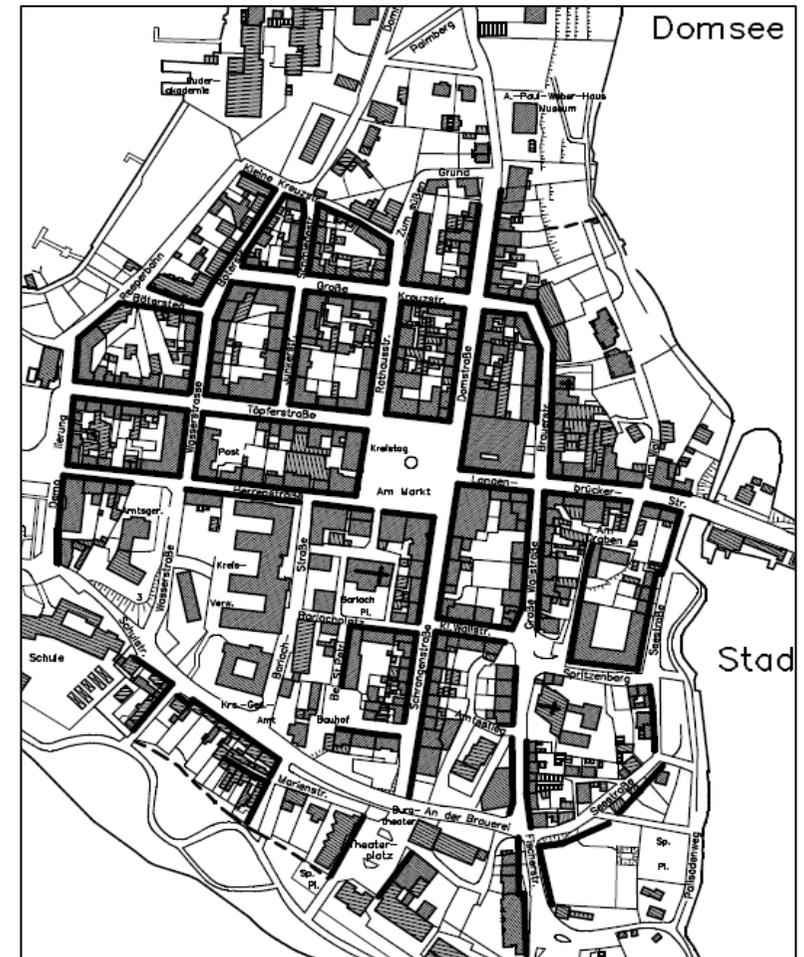


Abb.7: Ausschnitt Anlage2  
(siehe vergrößert auch im Anhang)



**Satzung**

**Begründung/ Erläuterung**

**§ 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.

Zu § 4

Für den barocken Stadtgrundriss der Inselstadt Ratzeburg ist die historische Baustruktur und das Gefüge der Straßen und Plätze in der ursprünglichen Form weitgehend erhalten geblieben. Bei der Festsetzung der Gebäudebreiten ist jeweils das Maß der historischen Parzellenstruktur in Breite und Tiefe maßgebend. Durch die Einhaltung der historischen Parzellenstruktur soll das historische Erscheinungsbild gesichert werden. Gleichzeitig sollen durch Gliederungen und Proportionsbildungen im Wand- und Dachbereich maßstäbliche Bezüge zur Umgebung aufgenommen werden.

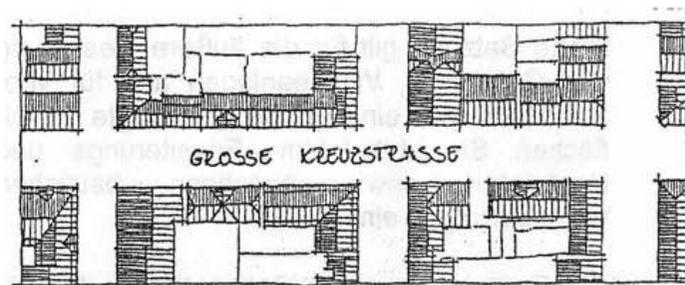


Abb.8: Bereiche I bis III: Baukörper - maximale Fassadenlänge

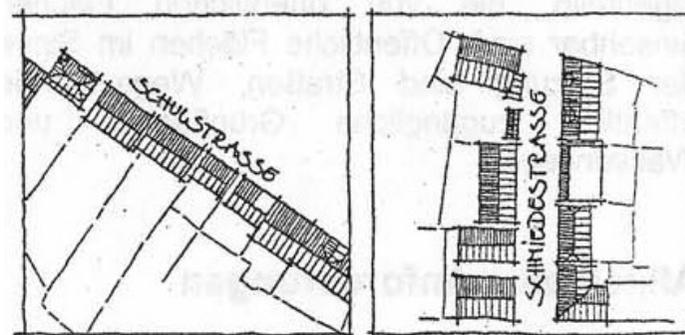


Abb.10: Bereich IV: Baukörper - maximale Fassadenlänge



Abb.11: Große Kreuzstraße: typischer Gebäudemaßstab



Abb.12: Schulstraße: typischer Gebäudemaßstab



**Satzung**

**Begründung/ Erläuterung**

**(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.

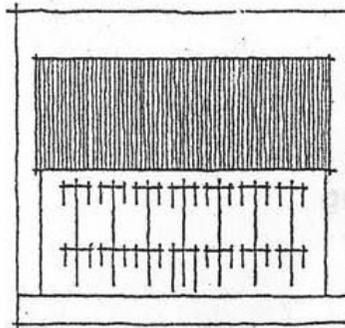


Abb.13: Gliederung: traufständiges Gebäude mit geschoßübergreifenden Fensterachsen

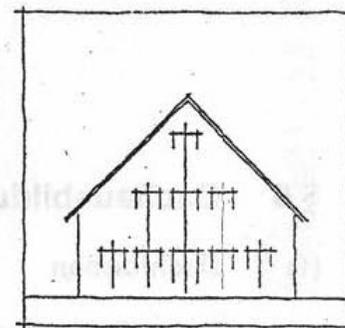


Abb.14: Gliederung: giebelständiges Gebäude mit symetrischer Lochfassade



Abb.15-17: Domstraße: Fassadengliederung



**Satzung**

**§ 5 Dachausbildung**

**(1) Dachformen**

1. Im Geltungsbereich sind nur steile Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 48° 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.

**Begründung/ Erläuterung**

Zu § 5

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 Mindestdachneigung soll das homogene Bild der Stadt erhalten bzw. - wo erforderlich - wiederherstellen.

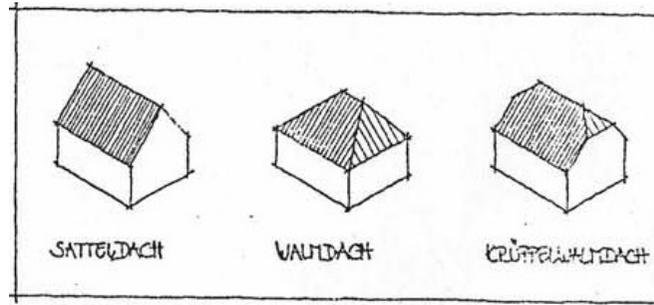


Abb.18: Dachausbildung: Dachformen



Abb.19: Rathausstraße: Traufständige Dächer



Abb.20: Große Kreuzstraße: Dachausbildung

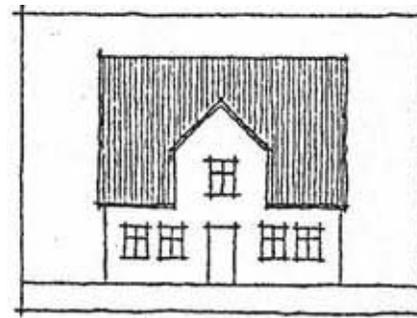


Abb.21: Dachausbildung: Zwerchhaus



Abb.22: Kleine Kreuzstraße: Zwerchgiebel



**Satzung**

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.

**(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.

**(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

1. Als Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung gelten liegende Dachfenster und Gauben.

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-

**Begründung/ Erläuterung**



Abb.23: Nebenanlage



Abb.24, 25: Rückwärtige Anbauten in nicht einsehbaren Bereichen

Rote Ziegeleindeckungen sind ortsbildcharakteristisch. Rote Tonpfannen sind das historisch hergebrachte Material, zu dessen Herstellung die Rohstoffe vor Ort vorhanden waren. Aufgrund denkmalpflegerischer Aspekte wurden in der Vergangenheit (i.d.R. denkmalrechtlich genehmigt) in Einzelfällen andere Dacheindeckungen wie Schiefer oder Blech gewählt. Auch historische Quellen geben immer wieder Zeugnis von einem einheitlichen Bild der Stadtinsel mit ihren roten Dächern ab.



Abb.26, 27: Dacheindeckung



Abb.28: Luftbild: Rote Dächer auf der Stadtinsel



**Satzung**

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.

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 geeigneten 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.

**Begründung/ Erläuterung**

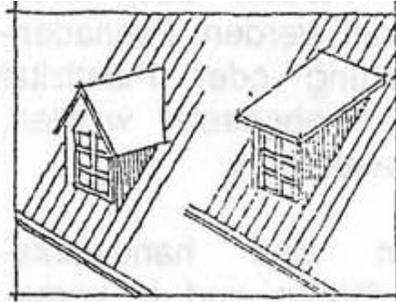


Abb.29: Dachausbildung: Dachgauben



Abb.30,31: Schmiedestraße: Schleppgauben



Abb.32,33: Giebelgauben



**Satzung**

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.

**(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 Straßenebene 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 Fälle muss sich die Satellitenempfangsanlage mit der Farbe an die Dachflächenfarbe oder an die Fassadenfarbe anpassen.

**Begründung/ Erläuterung**



Abb.34,35: Solaranlagen



Im Stadtgebiet gibt es fast überall Kabelanschlussmöglichkeiten für Rundfunk- und Fernsehgeräte, so dass die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Antennen auf den Dächern vermeidbar ist.



Abb.36,37: Parabolantennen nur an Stellen, die nicht von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind



## Satzung

### § 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.

(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. Treppeinstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein oder Klinkerrollschichten auszuführen.

## Begründung/ Erläuterung

Zu § 6

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 sägerauen 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.



Abb.38: Fassaden, Töpferstraße



Abb.39: Fachwerkfassaden Schmiedestraße



**Satzung**

**Begründung/ Erläuterung**

**§ 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.

(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 scheidentrennende Wirkung haben und über Glas mindestens 15 mm stark sind. Diese Bauteile sind aus gleichem Material wie Fensterrahmen und -flügel zu konstruieren. 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 Kunststoffenster 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.

Zu § 7



Abb.40: Öffnungen rechteckig und stehend (Mitte)



Abb.41: Fenster: Sprossen mit scheidentrennender Wirkung



Abb.43: Ohne „Gesicht“: Kunststoffenster ohne Teilungen



Abb.42: Fenster in Fachwerkfassade

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 Obergeschoßzone fortgesetzt werden.





**Satzung**

(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.

**Begründung/ Erläuterung**



Abb.44,45: Schaufenster mit Markisen

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



Abb. 46: Proportionen



Abb.47: Balkone als Fremdkörper im Stadtbild

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



**Satzung**

**§ 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.

**Begründung/ Erläuterung**

Zu § 8

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



Abb.48-52: Befestigungsmaterialien: Naturstein und Klinker



**Satzung**

(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) Abschlusstüren an den Patschengängen (Brandgassen) sind als einfache, senkrecht gegliederte Bohlen- oder Brettertür auszuführen.

**Begründung/ Erläuterung**



Abb.53-58: Einfriedungen



Abb.59-62: Patschengänge, Abschlusstüren





**Satzung**

**Begründung/ Erläuterung**

**§ 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.

(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.

Zu § 9

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.

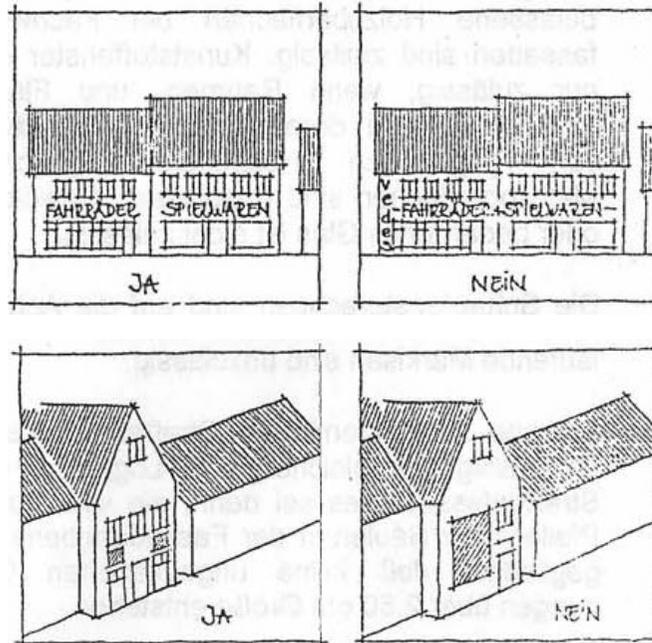


Abb.64: Werbeanlagen: Flächen

Abb.63: Werbeanlagen: nur zulässig im Erdgeschoß und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses – kein Durchlaufen benachbarter Fassadenabschnitte

Das Erdgeschoss stellt in der Regel diejenige Zone dar, in der die Werbung den Bezug zur Stätte der Leistung herstellt und den Gesamteindruck des Gebäudes am wenigsten beeinträchtigt. Die Einbeziehung der Brüstung des 1. Obergeschosses ist vertretbar. Der Eindruck der Zusammengehörigkeit der Geschosse darf durch die Werbeanlage nicht gestört werden. In besonderen Fällen können deshalb Abweichungen möglich sein.



Abb.65-67: Werbeanlagen, Vielfalt



**Satzung**

(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.

(6) Werbeanlagen dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten: Die Schrifthöhe einer Werbeanlage darf maximal 0,50 m betragen; die Gesamthöhe der Werbeanlage 0,60 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.

**Begründung/ Erläuterung**

Flach auf der Außenwand heißt, dass lediglich technisch bedingte Abstände möglich sind. Ausleger sind die zulässige „Ausnahme“ von der geforderten flachen Anbringung von Werbeanlagen und sollten grundsätzlich in ihrer Größe begrenzt bleiben, da diese aus der Schrägsicht des Fußgängers große Teile der Fassade verdecken würden. Ein Ausleger mit beidseitiger Werbefläche kann bei 0,6 qm die Größe von etwa 0,54 m x 0,54 m(!) haben, bei einseitiger Werbefläche sogar etwa 0,77 m x 0,77 m(!).

Abb.68 (links): Werbeanlagen: größere Ausladung für handwerklich und künstlerisch gestaltete Berufs- und Gewerbeschilder

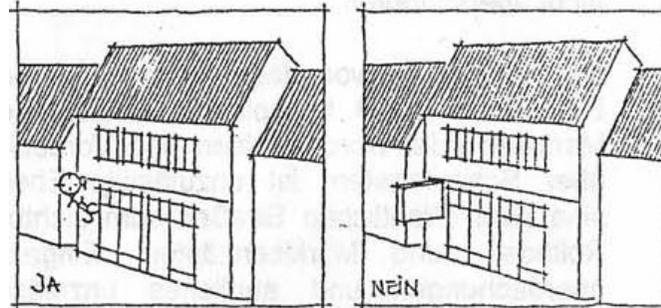


Abb.69,70: Werbeanlagen: Künstlerisch gestaltete Berufsschilder



Abb.71-74: Werbeanlagen: Einzelbuchstaben, beleuchtet, hinterleuchtet

Prinzipiell sind die Gebäude nicht als Werbeträger anzusehen, auf oder an denen Werbeanlagen nach Art und Ausmaß beliebig angebracht werden könnten. Durch eine Häufung von Werbeanlagen würde die Architektur der Bauwerke unterdrückt. Werbeanlagen haben sich unterzuordnen. Sie müssen nach Größe, Farbe, Werkstoff und Anbringungsart klar gestaltet sein und sich in die Architektur des Bauwerks einfügen.

Die Begrenzung der Schrifthöhen bei den Werbeanlagen unterstützt die Erhaltung der Kleinteiligkeit der Baustruktur in der Gesamtheit und sichert ein ausgewogenes Verhältnis zu Maßstab und Gliederung des Bauwerks.



**Satzung**

**(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.

**(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.

**Begründung/ Erläuterung**



Abb.75,76 Werbeanlagen, dekupiert

Die ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen wie Fahnen und Banner haben ähnliche Auswirkungen wie die in Absatz 4 genannten Ausleger, können in ihrer Wirkung jedoch in wesentlich stärkerem Maße zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes führen. Hierdurch ist auch die starke zeitliche Begrenzung solcher Werbeanlagen begründet.

Moderne Beleuchtungstechniken ermöglichen heute viel geringere Bauhöhen beleuchteter Werbeanlagen.

Die Vorschriften des Absatzes 11 müssen im Zusammenhang mit den übrigen Absätzen des § 9 gesehen werden, insbesondere mit Absatz 12, der die Nutzung von Fensterflächen für Werbezwecke in erheblichem Maße ermöglicht. Die eigentlichen Schaufenster sollen der (wechselnden) Präsentation der Einzelhandelswaren oder des Dienstleistungsangebotes vorbehalten bleiben, weshalb ausdrücklich von dauerhaften Aufstellern die Rede ist.



Abb.77: So nicht! – Leuchtkästen, vollflächig verklebte Schaufenster



**Satzung**

**(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 Ätztglasfolien 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.

**§ 10 Genehmigungspflicht**

Werbeanlagen, die nach § 63 LBO genehmigungsfrei sind, bedürfen im Geltungsbereich der Satzung einer Genehmigung (§ 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

**Begründung/ Erläuterung**

Werbeanlagen auf Schaufensterscheiben können vollständig ihren Werbezweck erfüllen und sollten möglichst nicht durch zusätzliche Werbeanlagen an der Fassade ergänzt werden, da sie sich dadurch gegenseitig die Wirkung nehmen. Insofern ist die Miteinberechnung gewollt und hilft so, ein Übermaß zu vermeiden.



Abb.78: Werbeanlage: Auch Beklebungen sind möglich



Abb.79: Werbeanlage: Beklebungen



Abb.80-83: Werbeanlagen: Ätztglasfolien



**Satzung**

**Begründung/ Erläuterung**

**§ 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.

**§ 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).



## Satzung

### § 13 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.

Ratzeburg, 5. Oktober 2011

Stadt Ratzeburg  
gez. Voß (Siegel)  
Bürgermeister

## Begründung/ Erläuterung

Neufassung der Ortsgestaltungssatzung tritt mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung von diesem Tage ab im Rathaus, Unter den Linden, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Zimmer 2.03, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Ratzeburg, 7. Oktober 2011

Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister  
gez. Voß

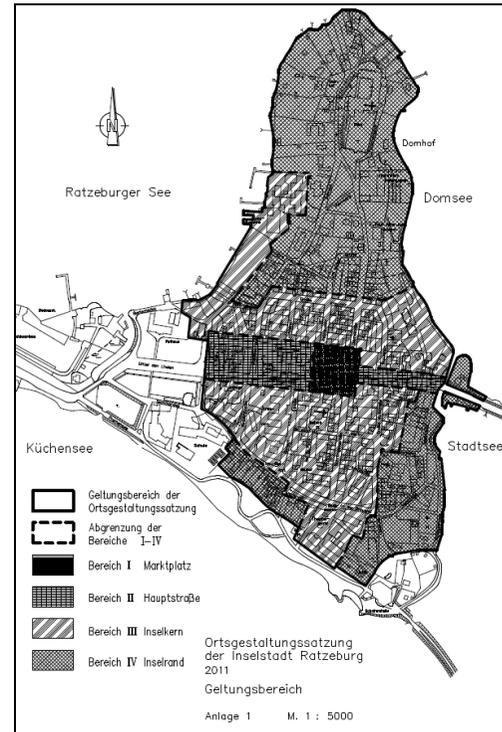
Siegel

### Amtliche Bekanntmachung

Bekanntmachung der Stadt Ratzeburg

### Abschließende Beschlussfassung zur Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Inselstadt 2011

#### Übersicht über den Geltungsbereich



Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 19.09.2011 die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung für das o. a. Gebiet der Stadtinsel Ratzeburgs als Satzung beschlossen. Dieses wird hiermit gemäß § 84 Abs. 2 LBO i.V.m. § 10 BauGB bekannt gemacht. Die

### Verfahrensvermerk

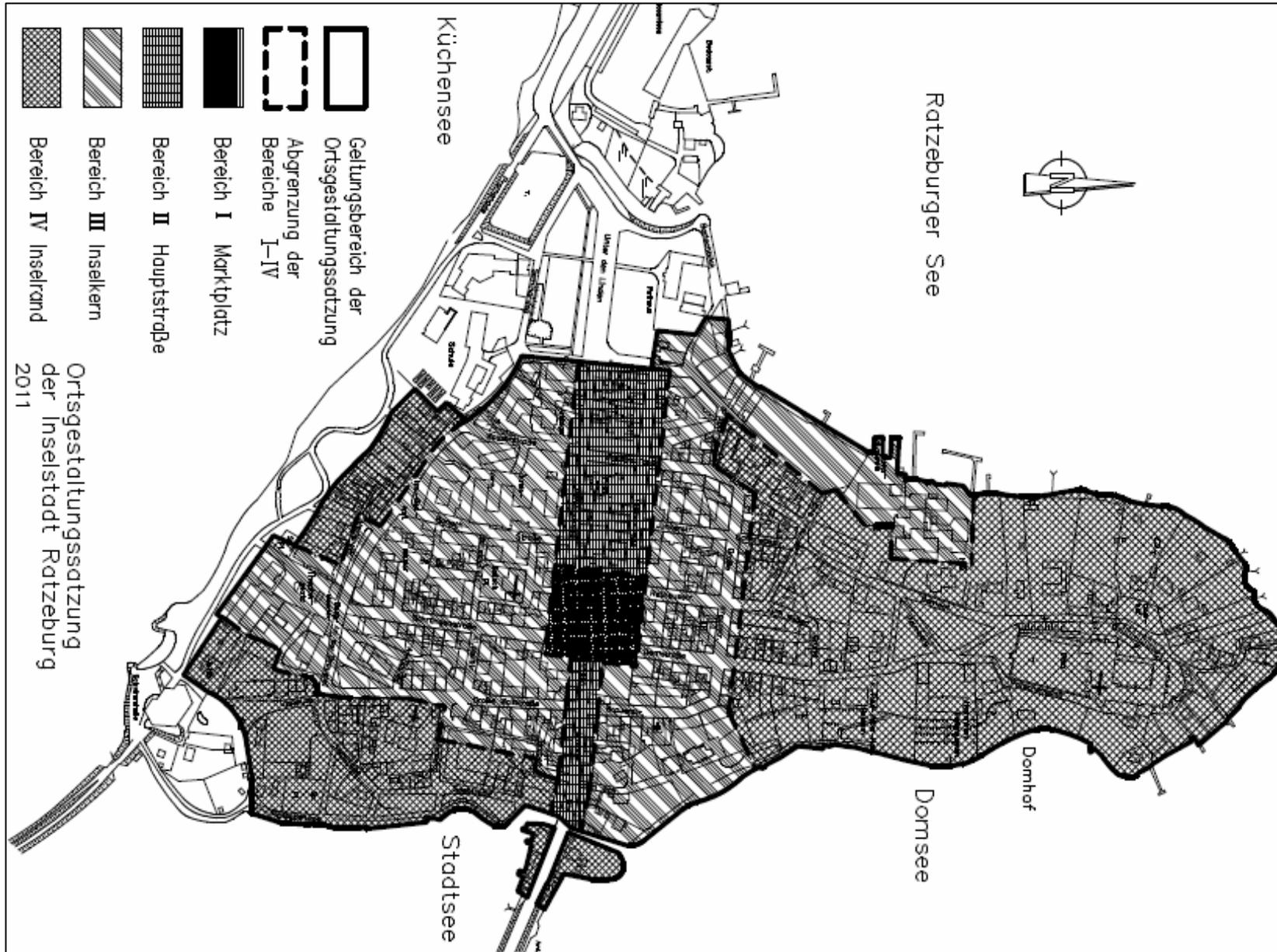
#### **Amtliche Bekanntmachung der abschließenden Beschlussfassung zur Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Inselstadt 2011, Rechtskraft**

Die vorstehende amtliche Bekanntmachung der abschließenden Beschlussfassung zur Neufassung der Ortsgestaltungssatzung Inselstadt 2011 erfolgte am 7. Oktober 2011 im Internet unter [www.ratzeburg.de](http://www.ratzeburg.de) in der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“. Die Satzung ist dort dauerhaft zur Einsicht bereitgestellt. Ein entsprechender öffentlicher Aushang, in dem auf die Bekanntmachung im Internet hingewiesen wurde, erfolgte am selben Tage.

Die Satzung ist mithin seit dem 8. Oktober 2011 rechtskräftig.

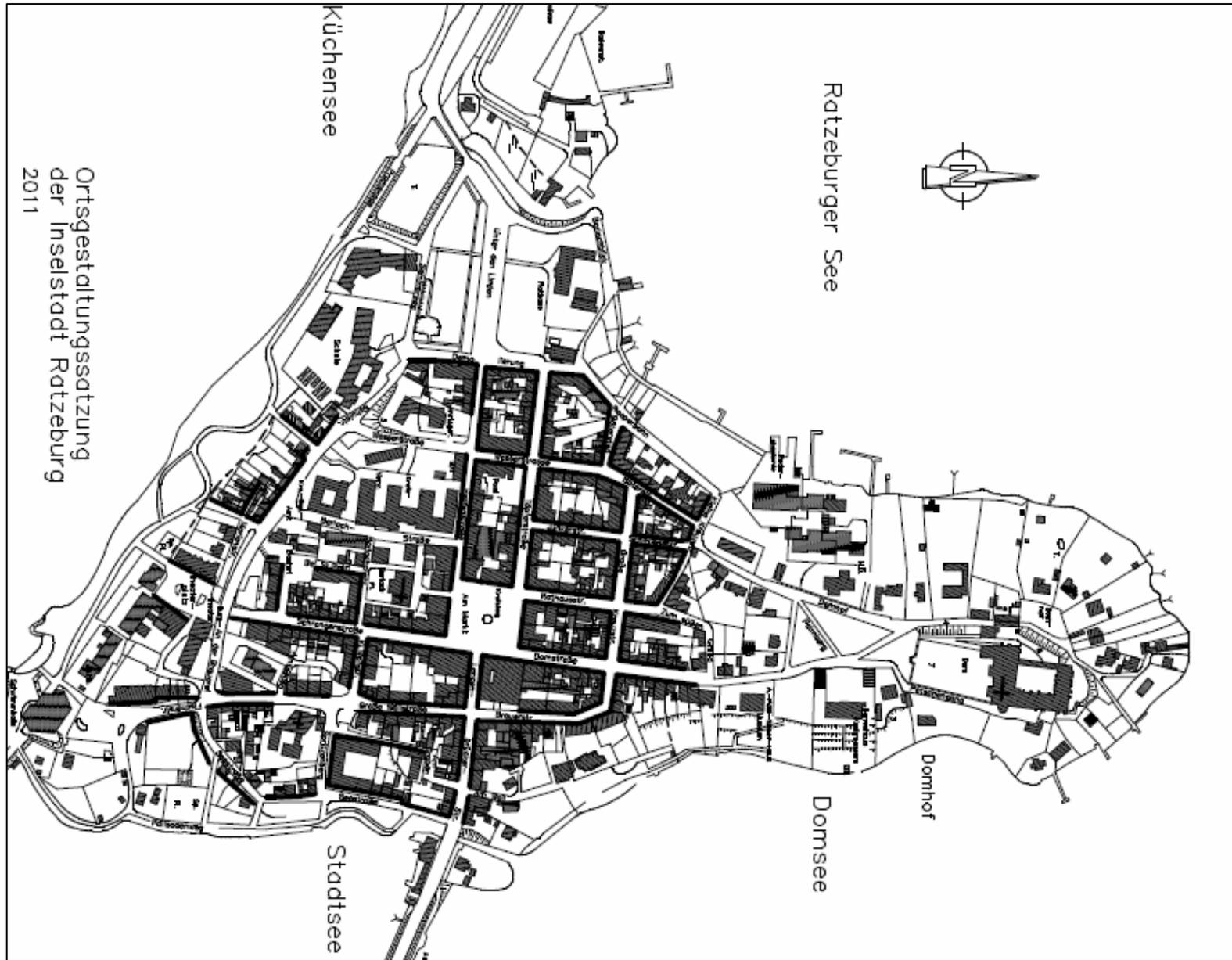
Aufgestellt,  
i.A.  
gez. Wolf

# Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg, Neufassung 2011



Anlage 1 – Geltungsbereich

# Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ratzeburg, Neufassung 2011



Anlage 2 – Bauflichten

