

Stadt Dessau-Roßlau

Gestaltungssatzung mit Begründung

(Entwurf vom 05.10.2010)



Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord mit Begründung der Satzung und Denkmalliste

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
Präambel	5
Teil I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	7
§ 3 Ziel und allgemeine Grundsätze der Gestaltungssatzung	9
Teil II GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	9
§ 4 Lage des Baukörpers zur Straße	9
§ 5 Breite und Höhe von Fassaden	9
§ 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen	11
§ 7 Fassadenoberflächen – Material und Verarbeitung	13
§ 8 Farbgebung	15
§ 9 Fassadenöffnungen	15
§ 10 Fenster, Türen, Schaufenster	17
§ 11 Besondere Bauteile etc.	21
§ 12 Dachform und Dachdeckung	23
§ 13 Dachaufbauten und Dachöffnungen	25
§ 14 Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	27
§ 15 Vorgärten, Einfriedungen, bewegliche Abfall-/Wertstoffbehälter	29
§ 16 Werbeanlagen und Warenautomaten	31
Teil III SCHLUSSBESTIMMUNGEN	33
§ 17 Genehmigungspflicht	33
§ 18 Abweichungen	33
§ 19 Ordnungswidrigkeiten	33
§ 20 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	33
§ 21 Inkrafttreten	33
Anlagen	
Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Teilbereiche A u. B	
Anlage 2 Straßenverzeichnis Teilbereich A	
Anlage 3 Straßenverzeichnis Teilbereich B	
Anlage 4 Lageplan mit Einzeldenkmalen bzw. Denkmalbereichen	
Anlage 5 Liste der Einzeldenkmale und Denkmalbereiche	
Bekanntmachung der Stadt Dessau-Roßlau - Beitrittsbeschluss	35

Zur besseren Übersichtlichkeit sind die unveränderten Paragraphen schwarz und die geänderten Paragraphen und ihre Begründung rot gedruckt.

ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

Die Bewahrung und Erneuerung von Stadtbild und Stadtgestalt des Stadtteils Dessau-Nord ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit.

Stadtbild und Stadtgestalt des in § 1 näher bezeichneten Gebietes sind besonders schützenswert, da Grund- und Aufriss typische Elemente eines gründerzeitlich geprägten Stadtquartiers mit geschlossener Blockrandbebauung, Sichtachsen und charakteristischer Platzgestaltung verkörpern. Für die Stadt Dessau hat das Gebiet darüber hinaus besondere Bedeutung, da es sich um den einzigen erhaltenen in sich geschlossenen gründerzeitlichen Baubestand handelt.

Die Bebauung von Dessau-Nord erfolgte im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt (u. a. Errichtung des Schlachthofs 1891/92) als planmäßige Stadterweiterung nördlich des Zerbscher Tores/östlich der Albrechtstraße und des Albrechtplatzes, teilweise unter Einbezug der nördlichen Muldevorstadt. Die Gebäude Angerstraße 1 - 4 stellen die letzten Zeitzeugen der ursprünglichen Muldestadtbebauung dar. Die Bebauung Dessau-Nord war größtenteils vor dem Ersten Weltkrieg abgeschlossen.

Die Anlage des Erschließungsnetzes folgte nicht dem für viele Gründerzeitquartiere sonst oft typischen „Schachbrettsystem“, sondern besteht aus einer differenzierten Hierarchie von Alleen mit Mittelpromenaden, Straße, Wegen und Plätzen.

Die Bebauung erfolgte durchgängig in geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung. Die somit entstandenen Blockinnenhöfe sind im Gegensatz zu vielen anderen Gründerzeitquartieren vielfach unbebaut geblieben und übernehmen damit eine wichtige Funktion zur Freiflächenversorgung der Bevölkerung.

Der Aufriss ist weitgehend homogen und wird durch dreigeschossige Mietshäuser im einfachen und mittleren bis gehobenen Standard geprägt.

Vereinzelte errichtete Gebäude in Platten- bzw. Blockbauweise stellen zwar eine Beeinträchtigung im Stadtbild dar, orientieren sich aber am Prinzip der Blockrandbebauung, so dass es nicht zu einer Auflösung des Straßenraumes kommt.

Durch die seit 1991 im Städtebauförderungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommene Sanierungsmaßnahme „Dessau-Nord“, wurden zahlreichen Änderungen an Gebäuden durch Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie zu Neubaumaßnahmen in Baulücken durchgeführt. Nach Jahrzehnten der Stagnation sowie des Verfalls war und ist Dessau-Nord damit einem positiven Veränderungsdruck ausgesetzt. **Der weitere Bestand einer Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Dessau-Nord“ ist erforderlich, um im Bereich des historischen Gründerzeitviertels dauerhaft die bisher geltenden Gestaltanforderungen im Sinne der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes durchsetzen zu können.**

Ergänzend zur Durchführung der städtebaulichen Sanierung nach § 136 ff BauGB stellt die vorliegende Gestaltungssatzung/örtliche Bauvorschrift ein Instrument dar, mit dem schnell Fragen zur Zulässigkeit von Vorhaben wie beispielsweise Dachaufbauten, Fenstererneuerungen und das Anbringen von Werbeanlagen beantwortet werden können. Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift beruhen dabei auf einer Analyse des Bestandes (s. Begründung/Erläuterung) und sollen charakteristische, ortsübliche Gestaltungsmerkmale bei Instandsetzungen, baulichen Veränderungen bzw. Neubauten bewahren und gleichzeitig Spielräume zulassen, so dass eine Uniformität verhindert wird.

Präambel

Auf der Grundlage des § 85 Abs. (1) Satz 1 und 2 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 717) und des § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2009 (GVBl. LSA S. 683) hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau in seiner Sitzung am folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

Teil I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des Sanierungsgebietes „Dessau-Nord“ und ist im anliegenden Lageplan dargestellt. Der Lageplan (Anlage 1) und das dazugehörige Straßenverzeichnis (Anlagen 2 und 3) sind Bestandteil der Satzung.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist in die im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Teilbereiche A und B untergliedert. Für diese gelten zum Teil gesonderte Satzungsinhalte.



Abb. 1:
Sichtachse Karlstraße Richtung Lidiceplatz mit
typischer Blockrandbebauung



Abb. 2:
Typische Wohnbebauung in der Mendelssohnstraße

Begründung zu § 1

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift gilt nur für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dessau-Nord“, da in den anderen Bereichen eine Regelung der Gestaltung über
- den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 147, der gestalterische Festsetzungen enthält
- erfolgt.
- Die räumliche Lage der o. g. Planungen ist auf dem Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.
- (2) Die Unterteilung des räumlichen Geltungsbereiches in die Teilbereiche A und B beruht im Wesentlichen auf unterschiedlichen Gebäudetypen, die hier errichtet wurden.
- Die charakteristische Bebauung des Teilbereiches A ist gekennzeichnet durch den Gebäudetyp des gründerzeitlichen Mietshauses in einfacher Ausstattung.

Merkmale der straßenseitigen Bebauung im Teilbereich A:

Dach:

Satteldach mit Neigungswinkel zwischen 35° und 38° bzw. sog. Berliner Dach mit steilerem Neigungswinkel zur Straße als zur Rückfront, vereinzelt Mansarddach;

Fenster:

Einfache, zweiflügelige Fenster mit Kreuzteilung bestehend aus Pfosten und Kämpfer;

Fassadengliederung und Schmuck:

Starke Horizontalbetonungen durch Gebäudesockel, Gesims zwischen Erd- und 1. Obergeschoss, Dachgesims und Betonung des Erdgeschosses oft durch Quadern, streng geometrische Fensterrahmung; oberer Abschluss der Fensteröffnungen durch Leisten-, Dreiecks- bzw. Segmentbogenverdachungen;

Material:

Fassadenverblendung mit roten bzw. gelblich-braunen Mauerziegeln bzw. Klinker, Schmuckelemente aus Putz bzw. verputzte Wandfläche mit Fugenbändern.

Im Rahmen der Überarbeitung und Aktualisierung der Gestaltungssatzung wurde der alte Geltungsbereich um den Erweiterungsbereich „östliche Albrechtstraße/Lidiceplatz“ und Teile des Friederikenplatzes, der Oststraße sowie der östlichen Schlachthofstraße in die Satzung integriert. Somit ist der neue räumliche Geltungsbereich, bestimmt durch seine städtebaulichen Qualitäten, zu einem harmonischen Ganzen erweitert worden. Die Erweiterungen entsprechen somit den bauhistorischen Gegebenheiten im neuen Geltungsbereich.

Die Erweiterungen des Geltungsbereiches sind nur zum Teilbereich A der „Städtebaulichen Sanierung Dessau-Nord“ ergänzt worden. Somit sind im Geltungsbereich gleiche Bedingungen und Anforderungen an die äußere Gestaltung und den Gebietscharakter gerechtfertigt.



Abb. 3:
Karlstraße - typische Bebauung im Teilbereich A



Abb. 4:
Mendelssohnstraße - Typische Bebauung im Teilbereich B



Abb. 5:
Hofbereich Block 25 (Mendelssohn-, Alexandra-,
Hebbel-, Eduardstraße)



Abb. 6:
Block 25 (Mendelssohn-, Alexandra-, Hebbel-,
Eduardstraße)

§ 2 **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung haben Gültigkeit für die äußere Gestaltung von Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterung baulicher Anlagen, die von öffentlichen und privaten Flächen aus sichtbar sind. Für diese gelten teilweise gesonderte Satzungsinhalte. Bereiche, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, werden als „straßenseitig“ und Bereiche, die von privaten Flächen aus sichtbar sind, als „hofseitig“ bzw. „rückwärtig“ bezeichnet.
- (2) Regelungen gelten auch für bauliche Maßnahmen, die gem. §§ 60 BauO LSA verfahrensfrei und gemäß und 61 BauO LSA unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt sind.
- (3) Für bauliche Maßnahmen an Einzeldenkmalen können weitergehende Auflagen erteilt werden, die mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und beim Bauordnungsamt zur Genehmigung einzureichen sind (Anlage 4 und 5).
- (4) Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Der Teilbereich B in der Übergangszone zur gründerzeitlichen Bebauung im gehobenen Standard ist überwiegend durch den Gebäudetyp des gründerzeitlichen Mietshauses im mittleren bis gehobenen Standard gekennzeichnet:

Merkmale der straßenseitigen Bebauung im Teilbereich B:

Dach:

Satteldach bzw. sog. Berliner Dach mit steilerem Neigungswinkel zur Straße als zur Rückfront, Mansarddach;

Fenster:

zwei-, vereinzelt dreiflügelige Fenster mit Kreuz, vereinzelt Sprossen in den Oberlichtern;

Fassadengliederung und Schmuck:

Horizontalgliederung durch Gebäudesockel, Gesims zwischen Erd- und 1. Obergeschoss und Dachgesims (weniger stark ausgeprägt als im Teilbereich A);

Material:

Wandfläche mit Putzfugen und Reliefs,

Vertikalgliederung durch symmetrisch angebrachte Erker, Lisenen und vereinzelt durch Mittelrisalite (bei Vorhandensein von Vorgärten);

oberer Abschluss der Fassade oft durch dreieckigen Zwerchgiebel, bei Jugendstilgebäuden geschwungen;

teilweise Schmuckfelder zwischen den Geschossen auf den Fensterachsen;

Vorgärten:

In Teilbereichen straßenabschnittsweise vorhanden, Einfriedung durch schmiedeeiserne Zaunfelder auf Sockel zwischen massiven Pfeilern

Merkmale der rückwärtigen Bebauung (Teilbereich A und B):

Dach:

siehe oben;

Fenster:

ein-, zwei-, vereinzelt dreiflügelige Fenster mit Fensterkreuz, Loggien teilweise mit vierflügeligen Fenstern;

Fassadengliederung und Schmuck:

eine Horizontal- und Vertikalgliederung erfolgt lediglich durch die Anordnung von Fassadenöffnungen (Fenster). Vereinzelt werden Fassaden darüber hinaus durch Balkone und Loggien vertikal gegliedert;

Material:

Fassadenverblendung mit rotem, vereinzelt gelblich-braunem Mauerziegel/Klinker bzw. verputzte Wandfläche;

Hofbereich:

i. d. R. klare Abgrenzung des Hofbereiches durch eine geschlossene hintere Bauflucht der Bebauung, Befestigung von gebäudeangrenzenden Flächen, begrünte Restflächen, die teilweise gärtnerisch genutzt werden.

Begründungen zu den §§ 2 und 3

Sind inhaltlich in der Allgemeinen Begründung ausgewiesen.

§ 3

Ziel und allgemeine Grundsätze der Gestaltungssatzung

- (1) Ziel der gestalterischen Bestimmungen ist es, das charakteristische Stadtbild von Dessau-Nord zu bewahren, insbesondere die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder wieder aufzunehmen und die Eigenart des Stadtbildes zukünftig zu sichern und zu fördern.
- (2) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und instand zu halten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägende Bebauung und das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigen. Die dafür anzuwendenden Gestaltungssatzungsvorschriften sind, nach Gestaltungselementen geordnet, in den folgenden §§ 4 bis 16 formuliert.

Teil II

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 4

Lage des Baukörpers zur Straße

- (1) Die Straßenfassade der Baukörper muss in der historischen Bauflucht liegen. Als historische Bauflucht in diesem Sinne gelten die Straßenbegrenzungslinien. Soweit Vorgärten bei vor 1935 erbauten Gebäuden vorhanden sind, muss die Straßenfassade der Baukörper in der Bauflucht der Nachbargebäude liegen. Die rückwärtige Fassade (Blockinnenbereich) muss innerhalb der maßgebenden Bauflucht der vor 1935 errichteten Nachbarhäuser liegen. Ist eine solche Bebauung nicht mehr vorhanden, ist die zulässige Bautiefe des Gebäudes aus dem Durchschnittswert der Bautiefe der vor 1935 innerhalb des betreffenden Straßenzuges errichteten Gebäude zu ermitteln.
- (2) Vorsprünge von Fassaden vor die historische Bauflucht sind straßenseitig nur im Fall **des § 6 Abs. 6 und des § 7 Abs. 2** zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Vorsprünge von Fassadenteilen vor die historische Bauflucht ausnahmsweise zulässig, wenn diese innerhalb der rückwärtigen Fassaden im entsprechenden Straßenzug vorhanden sind.

§ 5

Breite und Höhe von Fassaden

- (1) Die Breite einzelner Gebäudefassaden darf straßenseitig die typische Grundstücksbreite (= Frontmeter) nicht übersteigen. Ist diese aufgrund von Bodenordnungsmaßnahmen nach 1945 nicht mehr aus den Flurkarten ablesbar, sind Grundstücksbreiten von 12 bis maximal 20 m, in Anlehnung typischer Grundstücksbreiten im betreffenden Straßenabschnitt zulässig. Bei der vor 1935 errichteten Bebauung dürfen die in der Fassadenstruktur ablesbaren Geschosshöhen nicht verändert werden.
- (2) Ausnahmsweise sind grundstücksübergreifende Neubauten zulässig. Diese müssen straßenseitig unter Beachtung der typischen Grundstücksbreite in Einzelfassaden aufgegliedert sein. Ist diese aufgrund von Bodenordnungsmaßnahmen nach 1945 nicht mehr aus den Flurkarten ablesbar, ist Abs. 1 sinngemäß anzuwenden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.



Abb. 7:
Karlstraße 54/55 - Zurückweichen von der historischen Bauflucht

Begründung zu § 4

- (1) Grundlegendes Charakteristikum von Dessau-Nord ist die geschlossene Blockrandbebauung (s. Abb. 1 - 6), von deren einheitlicher Bauflucht nur die in Platten- bzw. Blockbauweise errichteten Gebäude (s. Abb. 7) zurück- bzw. vorspringen.

Daher ist z. B. bei Baulückenschließungen wieder die historische Bauflucht einzuhalten, die derzeit noch immer ortsbildprägend ist.

- (2) Siehe hierzu die Begründung/Erläuterung zu § 6 Abs. 6 und § 7 Abs. 2.

Begründung zu § 5

- (1) Typische Parzellenbreiten im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift liegen zwischen 12 und 20 m. Bedingt durch unterschiedliche Bauherren und Architekten entstanden straßenseitig Gebäudefassaden, die sich zwar generellen Ordnungskriterien unterordnen (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2), aber dennoch soviel Individualität zeigen, dass hieraus die Parzellenbreiten ablesbar sind (s. z. B. Abb. 3, 4). Dieses Prinzip wurde durch die Bebauung mit Gebäuden in Plattenbauweise, die teilweise über 70 m lang sind, gestört. Ziel ist die Ablesbarkeit der Einheit, bestehend aus Haus und Grundstück als städtebaulicher Maßstab.

Im rückwärtigen Bereich ist die Parzellenbreite dagegen nicht eindeutig ablesbar und stellt damit kein ortsbildtypisches Merkmal dar (s. Abb. 5, 6).

Ebenso besteht straßenseitig ein enger Zusammenhang zwischen dem inneren Gebäudeaufbau (Geschosshöhen) und der Fassadestruktur (s. Begründung/ Erläuterung zu § 1 Abs. 2). Insofern handelt es sich um ein ortsbildtypisches Merkmal, das durch die Satzung/örtliche Bauvorschrift besonders geschützt werden soll.

- (2) Zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes mit Bezug zwischen Einzelgebäude und Parzelle sollen daher parzellenübergreifende Neubauten straßenseitig im Rhythmus der ursprünglichen Parzellengliederung in Einzelfassaden aufgelöst werden.

- (3) In Bereichen mit durchgehend gleicher Traufhöhe und –linie ist diese bei Neu- und Umbauten beizubehalten. Über- bzw. Unterschreitungen sind bis 0,50 m zulässig.
- (4) In Bereichen mit angrenzend unterschiedlichen Traufhöhen und –linien vor 1935 errichteter Gebäude, soll die Traufhöhe bzw. -linie eines Neu- bzw. Umbaus zwischen höherer und niedrigerer Traufe der Nachbargebäude liegen.
- (5) Die Bestimmungen der Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß auch für die Firsthöhen und Firstlinien.

§ 6

Fassadengliederung und Fassadenzonen

- (1) Neubauten sollen straßenseitig eine Fassadengliederung in Sockel-, Erd- und Obergeschossbereich aufweisen. Gebäudesockel dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.
- (2) Bei Fassadenerneuerungen von vor 1935 errichteten Gebäuden sind die vorhandenen und typischen (vgl. § 1 Abs. 2) Gliederungselemente straßenseitig zu erhalten und bei teilweisem Verlust entsprechend der erhalten gebliebenen Gliederungselemente zu ergänzen.
- (3) Bei vollständigem Verlust von Gliederungselementen ist bei Fassadenerneuerungen der vor 1935 errichteten Gebäude straßenseitig die Fassade entsprechend der vorhandenen Fassadengliederung anderer vor 1935 errichteter Gebäude im Straßenzug zu ergänzen.
- (4) Die Reihung gleicher Fassaden straßenseitig ist zu vermeiden.
- (5) In Bereichen mit angrenzend gleicher Sockelhöhe vor 1935 errichteter Gebäude ist diese bei Neu- und Umbauten beizubehalten. Werden Neu- bzw. Umbauten neben Gebäuden, die vor 1935 errichtet worden, realisiert, so soll die Sockelhöhe zwischen höheren und niedrigeren Sockelhöhen dieser Nachbargebäude liegen.
- (6) Erker sind nur innerhalb des Teilbereiches B der Satzung bei Neubauten straßenseitig zulässig. Sie müssen zur symmetrischen Gliederung der Fassade beitragen und dürfen nicht mehr als 1,50 m vor die Gebäudefront vorspringen. Straßenseitig sind Risalite bei Neubauten im Teilbereich B zulässig sowie Erker im Teilbereich A, wenn sie bereits im Straßenabschnitt vorhanden sind.
- (7) Bei der Ausbildung von sonstigen vorspringenden Gebäudeteilen darf straßenseitig das Maß von 0,50 m nicht überschritten werden.



Abb. 8:
Kurt-Weill-Straße 2/3 - Wiederherstellung der Fassadengliederung

- (3) Als ortsbildtypisch ist weiterhin eine relativ einheitliche Traufhöhe und -linie nebeneinander liegender Gebäude, die durch das Traufgesims betont wird, festzustellen (s. z. B. Abb. 1 - 6). Abweichungen von dieser Traufhöhe bzw. -linie sind im Bestand bis zu maximal 0,50 m erkennbar.
- (4) Vereinzelt kommt es bei vor 1935 errichteten Gebäuden zu größeren Abweichungen in der Traufhöhe bzw. -linie. Da eine relativ einheitliche Traufhöhe bzw. -linie nebeneinander liegender Gebäude als ortsbildtypisch festgestellt werden kann (s. Begründung/ Erläuterung zu Abs. 3), soll zur Vermeidung größerer Sprünge in der Traufhöhe und -linie die Traufhöhe von Neu- bzw. Umbauten in diesem Fall zwischen der der angrenzenden Bebauung liegen.
- (5) Siehe hierzu Begründung/Erläuterung zu Abs. 3 und 4.

Begründung zu § 6

- (1) Bei der Errichtung von Neubauten soll die während der Gründerzeit traditionell vorgenommene Gliederung der Fassaden aufgenommen werden, damit sich diese behutsam in vorhandene Straßenzüge einfügen.
- (2) Beispiele erneuerter Fassaden zeigen, dass das individuelle Gesicht einer Gebäudefassade wieder hergestellt werden kann.

Zu ortsbildtypischen Gliederungselementen siehe die Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2.

- (3) Durch das Entfernen von Ornamenten an historischen Gebäuden im Sinne dieser Satzung wurde das Erscheinungsbild einzelner Gebäude straßenseitig in der Vergangenheit stark geschädigt.

In der Folge „verschmelzen“ benachbarte Gebäude mit ursprünglich „individuellem Gesicht“ ineinander. Das ortsbildtypische Charakteristikum des Bezugs zwischen Parzelle und Einzelgebäude ist damit empfindlich gestört worden. Die Regelung dient daher dem Erhalt des typischen Ortsbildes.



Abb. 9 und 10:
Karlstraße 39 - 41 - entfernte Fassadengliederung an vor 1935 errichteten Gebäuden und deren Wiederherstellung im Rahmen der Stadtsanierung



Abb. 11:
Mendelssohnstraße - ortsbildprägende Sockelvorsprünge



Abb. 12:
Karlstraße 21 - Gliederung der Fassade durch Sichtmauerwerk

§ 7

Fassadenoberflächen – Material und Verarbeitung

- (1) Bei Neubauten bzw. Fassadenerneuerungen von Gebäuden sind Außenwandflächen von Gebäuden straßenseitig aus ungemustertem, feinkörnigen mineralischem Putz bzw. im Teilbereich A aus einer Kombination mit glattem, rötlichem, gelblich-braunem, ungeflamtem, einfarbigem und in dem Bestand der vor 1935 errichteten Gebäude angeglichenem Sichtmauerwerk zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Außenwandflächen von Gebäuden aus ungemustertem, feinkörnigen mineralischem Putz bzw. aus glattem rötlichen und gelblich-braunem Sichtmauerwerk wie vorher genannt zulässig.
- (2) Verkleidungen mit Wärmedämm-Verbundsystemen sind straßenseitig nur an Putzfassaden ohne vorhandene Gliederungselemente bzw. an Gebäuden, die in Block- bzw. Plattenbauweise errichtet wurden, zulässig. Die Verkleidungen dürfen maximal 0,15 m vor die Fassade treten. Andere Arten von Fassadenverkleidungen sind straßenseitig nicht zulässig.

- (4) Im Interesse der Ablesbarkeit der traditionellen Parzellenstruktur sind bei Um- und Neubauten Gliederung und Farbgebung angrenzender Fassaden zu differenzieren.
- (5) Durchgängiges Merkmal der vor 1935 errichteten Gebäude sind straßenseitig hervorspringende Gebäudesockel, deren Höhe die Oberkante des Erdgeschossfußbodens kennzeichnet. Hervorspringende Gebäudesockel tragen wesentlich zur Horizontalgliederung der Gebäude bei und sind als ortsbildtypisch einzustufen (s. Abb. 11). Erd- und Obergeschosszone sind durch auskragende Gliederungselemente bzw. im Teilbereich A auch durch Materialwechsel in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2). Diese ortsbildtypische Differenzierung der Fassade soll auch in der Fassadengliederung der Neubebauung ablesbar sein.
- (6) Erker als typische Elemente der Fassadengliederung sind straßenseitig nur für den Teilbereich B ortsbildtypisch (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2) und springen bis maximal 1,50 m vor die Gebäudefront.
- (7) Die Wandflächen sind im wesentlichen straßenseitig durch meist vorspringende Sockel, Gesimse, Fensterverdachungen und sonstigen Schmuckelementen flachplastisch gegliedert (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2).



Abb. 13:
Kurt-Weill-Straße 31 - Typische Fassadengliederung

Begründung zu § 7

- (1) Siehe hierzu die Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2. Für den rückwärtigen Bereich erfolgt keine Differenzierung verwendbarer Fassadenmaterialien für die Teilbereiche, da eine solche aus dem Bestand nicht ablesbar ist. Insofern werden hier, die für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift typischen Fassadenmaterialien zugelassen.
- (2) Bei der Gebäudesanierung sind Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu realisieren. Durch die Zulässigkeit, straßenseitig bis zu 0,15 m vor die Fassade zu treten, können alle gängigen Wärmedämm-Verbundsysteme angewandt werden. Typische Fassadengliederungen und Einbautiefe der Fenster sollten erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Fassaden mit vorhandenen Gliederungen bzw. Sichtmauerwerk sollen allerdings straßenseitig nicht äußerlich verkleidet werden, um ortsbildtypische Elemente zu erhalten (s. § 1 Abs. 2).

§ 8

Farbgebung

- (1) Farbanstriche sind nur auf verputzten Fassaden bzw. Fassadenteilen zulässig.
- (2) Für die Farbgestaltung der sichtbaren verputzten Hauptwandflächen sind helle und gedeckte lichte Farbtöne aus den Bereichen gelb, beige, braun, grau, graugrün und graublau in Hellbezugswerten von 50 – 80 zu verwenden. Anstrichstoffe (z. B. Dispersions- oder Latexfarben), die eine glänzende Oberfläche ergeben, sind un- zulässig.
- (3) Erd- und Obergeschosszonen sowie Erker sind farblich als Einheit zu gestalten. Architekturdetails und Akzente sind in Abstufungen der Hauptfarbe bis zu einem Hellbezugswert von 90 zulässig. Sockelbereiche sind im dunkleren Farbton der Fassade farbig abzusetzen. Als Untergrenze für die Sockelbereiche ist ein Hellbezugswert von 25 zulässig.
- (4) Fassaden von Gebäuden, die in Platten- bzw. Blockbauweise errichtet wurden, sind durch Farbanstriche zusätzlich zu gliedern.
- (5) Benachbarte Gebäudefassaden dürfen nicht im gleichen Farbton geputzt oder angestrichen werden.
- (6) Fenster, Haustüren und -tore sind holzfarben bzw. in den Farbtönen weiß, braun bis rotbraun und dunkelgrün zulässig.

§ 9

Fassadenöffnungen

- (1) Bei Neu- und Umbauten sind Gebäudefassaden in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche muss straßenseitig mindestens 70 % und darf höchstens 80 % betragen. Die zugrunde zu legende Wandfläche bemisst sich aus der Traufhöhe multipliziert mit der Länge der Gebäudefassade.
Aus stadtgestalterischen Gründen bzw. im Zusammenhang mit dem Einbau von Schaufenstern darf der genannte Rahmen ausnahmsweise bei Neubauten über- bzw. unterschritten werden. In diesem Fall darf der Anteil der geschlossenen Wandfläche straßenseitig zwischen 60 und 90 % liegen.
- (2) Gebäudefassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Band- und Schlitzfassaden sind unzulässig.
Zur Betonung der Vertikalgliederung von Gebäuden können Fensteröffnungen zur Belichtung von Treppenhäusern ausnahmsweise als Schlitzfassade zugelassen werden.
- (3) In der Fassade müssen vertikale Achsen erkennbar sein, auf die sich Fenster- und Türöffnungen beziehen.
- (4) Bei Neubauten bzw. Umbauten an vor 1935 errichteten Gebäuden sind für Fassadenöffnungen stehende Formate zu verwenden. Fensteröffnungen sind hochrechteckig auszubilden. Vorhandene Segmentbögen als oberer Abschluss der Fensteröffnungen sind zu erhalten.

Für den Einbau von Schaufenstern im Erdgeschoss (straßenseitig) sind ausnahmsweise liegende Formate zulässig, wenn sich diese in die Fassadengliederung einfügen.

Begründung zu § 8

- (1) Sichtmauerwerk dient straßenseitig im Wechselspiel mit Putzflächen zur Gliederung der Fassade und war daher zu keiner Zeit mit einem Farbanstrich versehen (s. z. B. Abb. 12). Aus Kostengründen sind rückwärtige Fassaden vielfach aus Sichtmauerwerk hergestellt worden. Fassadenflächen aus Sichtmauerwerk waren zu keiner Zeit mit einem Farbanstrich versehen.
- (2) Regelungen zur Farbgestaltung sind notwendig, um die zahlreichen Möglichkeiten der modernen Industriefarben auf die Farbgestaltung von Gebäuden einzuschränken, die dem Erscheinungsbild des Straßen- oder Platzraumes und den Lichtverhältnissen des konkreten Einsatzortes angemessen sind. Die Beschränkung auf helle bzw. gedeckte Farbtöne fördert dabei den Kontrast zwischen Putz- und Sichtmauerwerkflächen und trägt damit zur Gliederung des Gebäudes bei.
- (3) Fassaden leben durch das Gleichgewicht zwischen Horizontal- und Vertikalgliederungen. Durch die Möglichkeit Gliederungselemente durch Ton-in-Ton-Abstufungen farblich hervorzuheben, bleibt die Einheit des Gebäudes gewahrt. Über die Ausnahmeregelung soll sichergestellt werden, individuell auf gestalterische Anforderungen von Einzelfassaden reagieren zu können.
- (4) Die teilweise über 70 m langen in Platten- bzw. Blockbauweise errichteten Gebäude können durch farbliche Betonung von Balkonzonen, Fensterachsen etc. eine zusätzliche Gliederung erhalten und damit zu einem gewissen Grad sich ortsbildtypischen Elementen annähern (s. Abb. 18).
- (5) Siehe hierzu Begründung/Erläuterung zu § 5 Abs. 1.
- (6) Die Beschränkung auf die genannten Farbtöne entspricht der ursprünglichen Farbgestaltung von Fenstern, Haustüren und -toren der vor 1935 errichteten Gebäude.

Begründung zu § 9

- (1) Bei sechszehn untersuchten Einzelfassaden von Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden, lag der Anteil der geschlossenen Wandflächen straßenseitig zwischen 71 und 80,5 %, im Durchschnitt bei 77 %. Der gesetzte Rahmen kann damit als ortsbildtypisch angesehen werden.

Eine Differenzierung zwischen Erd- und Obergeschossen ist i. d. R. nicht feststellbar, da Schaufenster im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung kaum vorhanden sind.
- (2) Ausnahmslos prägen Lochfassaden das Erscheinungsbild der Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und sind damit als ortsbildtypisch einzustufen.
- (3) Fenster sind paarweise bzw. einzeln vertikal in Achsen angeordnet und tragen wesentlich zur Gliederung der Fassade bei.
- (4) Fensteröffnungen von Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden, sind durchgehend hochrechteckig und haben straßenseitig ein typisches Verhältnis von Länge zu Höhe von 1 : 1,7 bis 1 : 2,0. Im Teilbereich B sind teilweise auch größere Fensteröffnungen (dreiflügliges Fenster) mit einem Verhältnis von 1 : 3,5 straßenseitig vorhanden. Auch im rückwärtigen Bereich dominieren Fensteröffnungen mit stehendem Format. Für die Belüftung von Sanitärräumen wurden jedoch auch vereinzelt Fensteröffnungen mit anderen Formaten verwandt.

Die Mehrheit der Fassaden besitzt Fensteröffnungen mit geradem Sturz. Zur Betonung einzelner Geschosse oder Achsen haben einige Gebäude Segmentbögen als oberen Abschluss.

§ 10

Fenster, Türen, Schaufenster

- (1) Ortsbildtypische Fensterteilungen sind straßenseitig an Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden, zu erhalten.
- (2) Bei straßenseitigen Fenstererneuerungen an Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden sowie bei Neu- und Umbauten sind Glasflächen, die breiter als 0,70 m sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelpfosten) symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 1,30 m oder breiter sind, sind mindestens durch zwei Mittelpfosten symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 1,50 m (Untergrenze) oder höher sind, müssen im oberen Drittel durch ein horizontales Element (Kämpfer) geteilt werden. Bei Dachgaubenfenstern ist der Kämpfer mittig anzulegen. Bei Segmentbogenfenstern gilt der Kämpferpunkt als oberer Bezugspunkt für die Höhe der Glasfläche im o. g. Sinne. Mittelpfosten und Kämpfer müssen eine Mindestbreite von 0,08 m aufweisen und dürfen nicht breiter als 0,13 m sein, dabei können die horizontalen bzw. vertikalen Pfosten unterschiedliche Breite aufweisen und sind mit einer Profilierung zu versehen.

Ausnahmsweise sind bei Neubauten andere Fensterteilungen aus stadtgestalterischen Gründen zulässig.

- (3) Bei Fenstererneuerungen vor 1935 errichteter Gebäude sowie bei Neu- und Umbauten im rückwärtigen Bereich sind Glasflächen, die 1,50 m oder breiter sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelpfosten) symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 2,50 m oder breiter sind, sind mindestens durch zwei Mittelpfosten symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 2,00 m oder höher sind, müssen im oberen Drittel durch ein horizontales Element (Kämpfer) geteilt werden. Mittelpfosten und Kämpfer müssen eine Mindestbreite von 0,08 m aufweisen und dürfen nicht breiter als 0,13 m sein.
- (4) Bei vorhandenen Segmentbögen als oberer Abschluss von Fensteröffnungen müssen sich die Fenster in ihrer Konstruktion und Abmessung dem Bogen anpassen.
- (5) Fenstersprossen sind aus gestalterischen Gründen zulässig. Innenliegende Sprossen sind unzulässig.
- (6) Es ist ausschließlich nicht spiegelndes, ungetöntes Flachglas zu verwenden. Die Verwendung von Glasbausteinen ist straßenseitig unzulässig.
- (7) Schaufenster, die nach § 9 Abs. 4 zulässig sind, dürfen nicht vor die Fassadenflucht treten und sind im Verhältnis zur Öffnungsbreite so durch vertikale Elemente (Mittelpfosten) symmetrisch zu gliedern, dass hochrechteckig stehende Einzelformate entstehen.

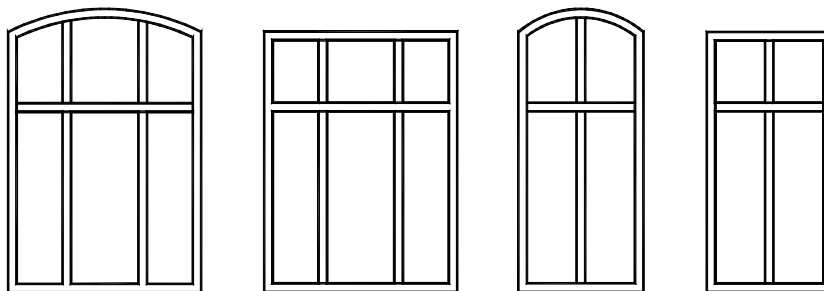
Als hochrechteckig stehend im Sinne der Gestaltungssatzung gelten Einzelformate mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von höchstens 0,5 : 1. Bei einer Höhe von Schaufensteröffnungen über 2,00 m, sind diese zusätzlich im oberen Drittel durch ein horizontales Element (Kämpfer) zu gliedern.

- (8) Straßenseitige Haustüren und -tore, die für das durch diese Satzung geschützte Ortsbild typisch oder die handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten. Ist dies aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes nicht möglich, bzw. wurden diese durch für das Ortsbild untypische Haustüren und -tore ersetzt, sind bei Erneuerungen Haustüren und -tore dem Stil des Gebäudes entsprechend einzubauen.

Die Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift wurden mehrheitlich als reine Wohngebäude errichtet. Schaufenster mit liegenden Formen sind daher nicht ortsbildtypisch.

Begründung zu § 10

- (1) Ortsbildtypische Fensterteilungen (straßenseitig):



- (2) Typische Fensteröffnungsmaße von Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden, liegen straßenseitig in der Breite bei 0,90 bis 1,10 m und in der Höhe bei 1,70 bis 1,90 m (zweiflügeliges Fenster). Alle unveränderten Fenster dieser Art werden durch Kämpfer und Mittelpfosten mit zumeist geteiltem Oberlicht gegliedert. Im Teilbereich B sind vereinzelt dreiflügelige Fenster anzutreffen. Glasflächen sind abzüglich der Rahmen, Mittelpfosten und Kämpfer entsprechend kleiner, wobei Glasflächen mit einer Breite unter 0,70 m und einer Höhe unter 1,00 m nicht durch Mittelpfosten und Kämpfer geteilt werden. Die Festlegung einer Mindest- und Höchstbreite von Kämpfer und Mittelpfosten soll sicherstellen, dass die ortsbildtypische Fenstergliederung bei der Erneuerung von Fenstern nicht durch unverhältnismäßig breite bzw. schmale Profile beeinträchtigt wird (s. Abb. 14 und 15).

Im Sinne der Satzung/örtlichen Bauvorschrift zulässige straßenseitige Fensterteilungen:

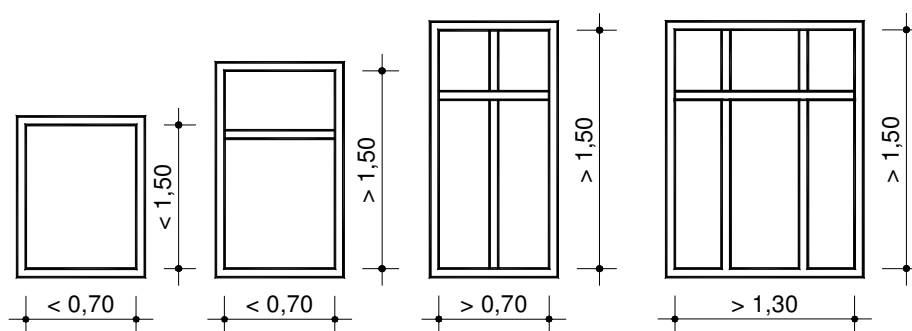




Abb. 14:
Heinrich-Heine-Straße 3 - Beispiel der Fenstererneuerung



Abb. 15:
Kurt-Weill-Straße 31 - Beispiel der Fenstererneuerung

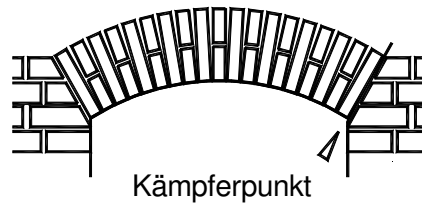


Abb. 16:
Zu erhaltende Haustür im Sinne dieser Satzung



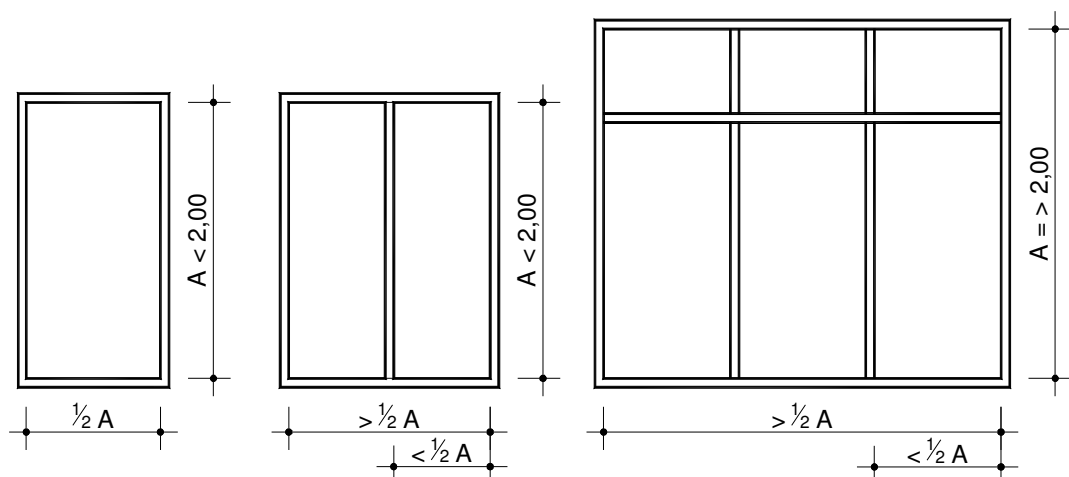
Abb. 17:
Zu erhaltendes Haustor im Sinne dieser Satzung

Kämpferpunkt als oberer Bezugspunkt für die Höhe von Glasflächen:



- (3) Typische Fensteröffnungsmaße bei vor 1935 errichteten Gebäuden sind im rückwärtigen Bereich mit denen des straßenseitigen Bereiches vergleichbar (s. Begründung/Erläuterung zu Abs. 2). Aufgrund der weitaus geringeren Gliederung der Fassade (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2) ist das Wechselspiel zwischen Fenster- und Fassadengliederung hier weniger bedeutend zum Erhalt ortsbildtypischer Elemente der Fassadengestaltung. Daher wird lediglich eine Gliederung von Fensteröffnungen ab 1,50 m Breite bzw. 2,00 m Höhe gefordert, die bspw. zur Verglasung von Loggien zum Einsatz kommen.
- (4 - 6) Fenstererneuerungen in der Vergangenheit gingen oft einher mit einschneidenden Veränderungen im Format, Nichtbeachten der Sturzform und Reduzierung der Gliederungselemente. Neuerdings ergeben sich zusätzlich Probleme infolge unproportionaler Materialstärken, fehlender Profilierungen, vorgetäuschter Gliederungen und unangemessener Farb- und Wölbverglasungen.
- (7) Schaufenster sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift an Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden, nur vereinzelt im Erdgeschoss anzutreffen und damit nicht ortsbildtypisch. Durch die Vorgabe der Gliederung in stehende Einzelformate soll erreicht werden, dass auch Schaufenster mit liegenden Öffnungsformaten sich dem Fensterformat der Obergeschosse anpassen.

Im Sinne der Satzung/örtlichen Bauvorschrift zulässige Schaufensterteilungen:



- (8) Als ortsbildtypisch oder handwerklich wertvoll im Sinne dieser Satzung/örtlichen Bauvorschrift gelten straßenseitig Originalhaustüren und -tore an Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden, mit oder ohne Oberlicht, die eine reichhaltige Gliederung aufweisen (s. Abb. 16 und 17).

§ 11

Besondere Bauteile etc.

- (1) Windfänge und Arkaden sind bei Neu- und Umbauten straßenseitig nicht zulässig. Im rückwärtigen Bereich dürfen Balkone, Loggien und Wintergärten maximal 50 % der Fassadenbreite einnehmen und höchstens 1,50 m auskragen. Sie müssen zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen und in Material und Farbton an die rückwärtige Fassade angepasst sein.

Im Teilbereich A sind Balkone bzw. Loggien straßenseitig unzulässig. Im Teilbereich B sind Balkone bzw. Loggien straßenseitig ausnahmsweise bei Neubauten zulässig, wenn sich Balkone bzw. Loggien an vor 1935 errichteten Gebäuden im entsprechenden Straßenzug befinden und wenn hierdurch die Gliederung der Fassade unterstützt wird.
- (2) Straßenseitig sind Sonnenschutzanlagen nur als bewegliche Markisen, die der Schaufenster- oder Eingangsbreite entsprechen, im Erdgeschoss zulässig. Ihre Auskragung darf höchstens 1,50 m betragen. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwandt werden, die farblich auf die Fassade abzustimmen sind. Korbmarkisen sind unzulässig.
- (3) Das Anbringen von Jalousien, Jalousetten oder Rollläden ist zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassadenfläche vorstehen oder die Höhe und Form der Fensteröffnung beeinträchtigen. Das Anbringen von Fensterläden (Klappläden) ist unzulässig.
- (4) Ausnahmsweise können außen befestigte Haus- und Zeitungsbriefkästen zugelassen werden, wenn sie in die Gebäudefassade, Türleibungen und Eingangstüren so integriert werden, dass sie nicht ins öffentliche Straßenland vorstehen, die Gliederung des Gebäudes bzw. der Eingangstür nicht beeinträchtigen und Ornamente bzw. Schmuckelemente an der Fassade nicht entfernt werden müssen.
- (5) Vor die Gebäudeflucht tretende Hauseingangstreppen sind straßenseitig bei Neubauten sowie Umbauten von vor 1935 errichteten Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise können diese im Teilbereich B bei Vorhandensein von Vorgärten zugelassen werden.



Abb. 18:
Richard-Wagner-Straße 4 - 16 - Förderung der Fassadengliederung durch das Vorsetzen von Balkonen

Begründung zu § 11

- (1) Die aufgeführten besonderen Bauteile sind straßenseitig nicht ortsbildtypisch und damit in den genannten Fällen unzulässig. Gerade die Bebauung im Teilbereich A zeichnet sich durch Mietswohnungsbau im einfachen Standard aus, an dem o. g. Elemente aus Kostengründen straßenseitig nicht angebracht wurden (z. B. Balkone, Loggien) bzw. durch innenliegende Hauseingänge nicht erforderlich wurden (Windfänge, Vordächer, Kragplatten) (vgl. auch Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2).

Im Teilbereich B sind in Einzelfällen Balkone und Loggien straßenseitig vorhanden, da es sich hier um eine Bebauung im mittleren bis gehobenen Standard handelt (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2).

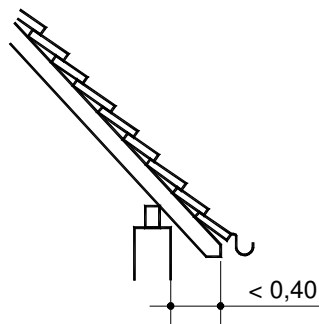
Im rückwärtigen Bereich sind Balkone und Loggien in Teilbereichen vorhanden. Durch die generelle Zulässigkeit hier soll die Fassadengliederung unterstützt werden.
- (2) Die Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift wurden mit wenigen Ausnahmen (z. B. im Erdgeschoss an Eckgebäuden) als reine Wohngebäude errichtet und haben bis heute diese Eigenschaft erhalten. Durch die Darstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan sind u. a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Trotz einer vorhandenen Infrastruktur mit Versorgungseinrichtungen ist daher mit zusätzlichen Läden und gastronomischen Einrichtungen zu rechnen. Rollmarkisen mit Stoffbespannung passen sich dabei noch am ehesten der historischen Bebauung an und sollen auch bei Neu- und Umbauten verwandt werden, um ein geschlossenes Erscheinungsbild im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift und zu angrenzenden Bereichen zu gewährleisten. Der straßenseitige Bezug zu Schaufenster- und Eingangsbreiten soll sicherstellen, dass die Vertikalgliederung des Gebäudes durch Fensterachsen nicht im Erdgeschoss unterbrochen wird.
- (3) Rollläden sind seit der Gründerzeit gebräuchlich, wurden ursprünglich aber immer als integrierter Bestandteil des Fensters angefertigt. Probleme traten dort auf, wo durch den nachträglichen Einbau bzw. die Erneuerung von Rollläden Fensterformat und Sturzform nicht respektiert sowie durch vorstehende Rollladenkästen die Gliederung der Fassade beeinträchtigt wurde. Fensterläden sind für innerstädtisch, gründerzeitliche Bauformen nicht verwandt worden und damit nicht ortsbildtypisch.
- (4) Hauszugänge der gründerzeitlichen Bausubstanz sind i. d. R. recht schmal und liegen bei 0,90 bis 1,40 m. Durch das Anbringen von Haus- und Zeitungsbriefkästen in Türleibungen bzw. das direkte Anbringen an der Haustür oder an der Gebäudefassade werden ortsbildtypische Details verdeckt. Gemäß telefonischer Auskunft des Kundendienstes der Deutschen Post AG vom 03.06.1996 können Hausbriefkästen bei Mietshäusern problemlos im Treppenhaus untergebracht werden, wenn die Zustellperson einen Schlüssel für den Hauseingang besitzt.
- (5) Um eine Maximalausnutzung der Parzelle erzielen zu können, wurden Gebäude fast durchgängig an der Parzellengrenze zum öffentlichen Raum errichtet. Dadurch bedingt liegen die Stufen zur Überwindung des Sockelniveaus bei Hauseingängen in Haustürleibungen. Lediglich im Teilbereich B liegen in Einzelfällen bei vorhandenem Vorgarten Hauseingangstreppen auch vor der Gebäudeflucht. Freitreppen bei in Plattenbauweise errichteten Gebäuden sind dagegen nicht ortsbildtypisch.

§ 12

Dachform und Dachdeckung

- (1) Bestehende Dachformen von vor 1935 errichteten Gebäuden, die nachweisbar - z. B. anhand von Bauakten - nicht verändert wurden, sind bei Dacherneuerungen beizubehalten.
- (2) Bei Umbauten müssen die bisherigen Firstrichtungen beibehalten werden. Bei Neubauten sollen die Dachformen der vor 1935 errichteten Gebäude aufgenommen werden.
- (3) Bei Neu- oder Umbauten sind die Neigungswinkel des Daches an die der angrenzenden vor 1935 errichteten Bebauung anzupassen. Abweichungen hiervon dürfen 5° nicht über- bzw. unterschreiten.
- (4) Zulässige Dachformen für Neu- und Umbauten im Teilbereich A der Satzung sind:
 - das Satteldach und das Berliner Dachund im Teilbereich B der Satzung
 - das Satteldach, das Berliner Dach sowie das Mansarddach.

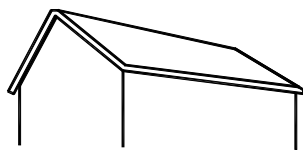
Ausnahmsweise können bei Neubauten andere Dachformen aus stadtgestalterischen Gründen zugelassen werden, wenn straßenseitig eine Angleichung im Neigungswinkel und in der Firsthöhe sichergestellt wird.
- (5) Die Dachflächen der Gebäude sind dort, wo sie von öffentlichen bzw. privaten Flächen aus einsehbar sind, mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis braunen Farbtönen einzudecken. Im Teilbereich B sind außerdem noch Eindeckungen mit Naturschiefer zulässig. Glasierte Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig.
- (6) Bei Um- und Neubauten soll der Dachüberstand an den Traufen das Höchstmaß von 0,40 m nicht überschreiten. An Zwerchgiebeln sind Dachüberstände nicht zulässig.
- (7) Drennpel sind bei Neu- und Umbauten unzulässig. Ausnahmsweise können sie zur Herstellung einer einheitlichen Traufhöhe zu den Nachbargebäuden (s. § 5 Abs. 3) bzw. zur Angleichung bei unterschiedlichen Traufhöhen der Nachbargebäude (s. § 5 Abs. 4) zugelassen werden. In diesen Fällen darf der Drennpel nicht höher als 0,80 m sein.



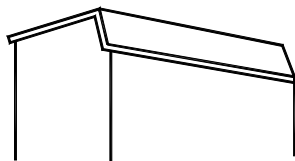
Maximal zulässiger Dachüberstand

Begründung zu § 12

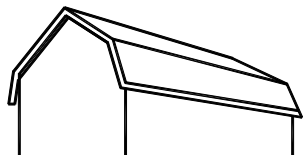
- (1) Charakteristisches Merkmal der Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift sind einheitliche Dachformen. Dies gilt sowohl für den Teilbereich A (Satteldach, Berliner Dach) als auch für den Teilbereich B (Satteldach, Mansarddach). Diese Dachformen sind damit als ortsbildtypisch einzustufen.
- (2) Siehe hierzu die Begründung/Erläuterung zu Abs. 1.
- (3) Typische Dachneigungen von Gebäuden, die vor 1935 errichtet wurden, liegen zwischen 35° und 38° (bei Mansarddächern um 70° , beim Berliner Dach um 35° bzw. 15°), wobei benachbarte Gebäude i. d. R. keine bzw. nur geringe Versätze in der Dachoberfläche aufweisen.
- (4) Typische Dachformen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift:



Satteldach



Berliner Dach



Mansarddach mit verwandten Formen

- (5) Diese Dacheindeckungen und Farben sind für die Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift ortsbildtypisch. Notgedrungene Neueindeckungen mit grau-rosa Betondachsteinen vor 1990 aber auch danach vereinzelt vorgenommene Eindeckungen mit schwarzen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen sind dagegen ortsbilduntypisch.
- (6) Dachüberstände an den Traufen liegen i. d. R. zwischen 0,20 und 0,40 m. An den Zwerchgiebeln der Gebäude im Teilbereich B sind Dachüberstände dagegen nicht vorhanden.
- (7) Vereinzelt wurden vor 1935 erbaute Gebäude mit Drempele errichtet, um eine Anpassung an vorhandene Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude zu erreichen (z. B. Heinrich-Heine-Straße 3, Kurt-Weill-Straße 31 und 35). Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift wurde allerdings ohne Drempele errichtet.

§ 13

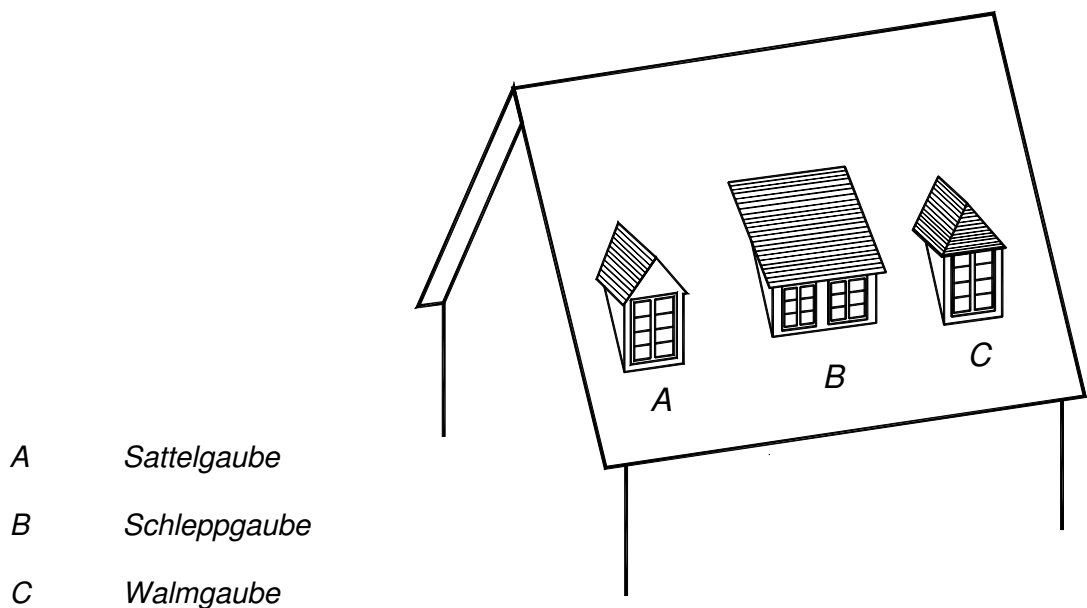
Dachaufbauten und Dachöffnungen

- (1) Zwerchgiebel, Dachgauben, Dachflächenfenster, Dachaustritte bzw. Dachbalkone, Antennen, Parabolantennen, Entlüftungsanlagen und Schornsteine sind Dachaufbauten bzw. -öffnungen im Sinne dieser Gestaltungssatzung.
- (2) Dachgauben sind als Satteldach, Walm- oder Schleppgauben allgemein zulässig. Beim „Berliner Dach“ sind Dachgauben und Dachaustritte (Dachbalkone) im rückwärtigen Bereich unzulässig.
Im Teilbereich B sind ausnahmsweise sogenannte „Dachhechte“ straßenseitig zulässig, wenn sich solche im betreffenden Straßenabschnitt befinden.
- (3) Bei Neu- und Umbauten sind Zwerchgiebel nur im Teilbereich B straßenseitig zulässig.
- (4) Zwerchgiebel, Dachgauben, Dachaustritte (Dachbalkone) und Dachflächenfenster sind in der Achse darunter liegender Fenster oder Fensterpaare anzuordnen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,70 m betragen.
- (5) Die Breite von Dachgauben und Dachflächenfenstern darf straßenseitig die Breite eines im Sinne der Gestaltungssatzung zulässigen Fensters im darunter liegenden Geschoss zuzüglich der für die Gaubenseitenwände notwendigen Konstruktionsbreite nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind zur Erfüllung bauaufsichtlicher Anforderungen breitere Gauben, deren Breite sich höchstens auf die Breite der paarweisen Anordnung von Fenstern im darunter liegenden Geschoss im o. g. Sinne beziehen darf, zulässig.
Im rückwärtigen Bereich darf sich die Breite von Dachgauben, Dachflächenfenstern und Dachaustritten (Dachbalkone) auch über mehrere Fensterachsen erstrecken, solange der Bezug zur Vertikalgliederung durch diese gewahrt bleibt.
- (6) Der von der Dachfläche am weitesten entfernte Punkt der Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,50 m über der Dachfläche liegen, der First der Gaube muss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- (7) Die Dachneigung von Gauben muss straßenseitig mindestens 30° betragen. Aus konstruktiven Gründen können ausnahmsweise geringere Neigungen für Schleppgauben bis zu 20° zugelassen werden.
- (8) Seitliche Außenflächen von Dachgauben sind in Material und Farbe der Fassade bzw. der Dachfläche anzupassen. Dachflächen von Dachgauben sind in Material und Farbton des Hauptdaches einzudecken.
- (9) Die Breite von Dachaufbauten darf straßenseitig insgesamt höchstens 40 % sowie im rückwärtigen Bereich insgesamt höchstens 60 % der Dachlänge pro Gebäude betragen.
Im Zusammenhang mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sog. „Dachhechten“ im Teilbereich B darf die Breite dieser Dachaufbauten im o. g. Sinne straßenseitig bis zu 60 % betragen.
- (10) Die Länge der Dachfläche unterhalb von Gauben und Dachflächenfenstern muss straßenseitig, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachfläche bis zur Fassade der Gauben bzw. Dachflächenfenster, mindestens drei Dachsteinreihen oder 0,90 m betragen.
- (11) **Technisch notwendige Dachaufbauten, wie Sammelentlüftungsanlagen und Antennen (mit Ausnahme von Parabolantennen), Schornsteinen und Einzelentlüftungen, sind auf der straßenzugewandten Dachfläche unzulässig. Parabolantennen dürfen darüber hinaus die Firsthöhe nicht überschreiten.**

Begründung zu § 13

- (1) Der Absatz dient lediglich einer Definition im Sinne der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift zulässiger Dachaufbauten und -öffnungen.
- (2) Im Zuge der Gebäudemodernisierungen im Rahmen der Sanierung haben Dachgauben als relativ neues Element Einzug in die Dachlandschaft, insbesondere im Teilbereich A, erhalten. Die Regelungen des § 13 dienen daher insbesondere einer Anpassung und Unterordnung von Gauben in die bestehenden Dachformen. Da Fassaden im rückwärtigen Bereich eine weitaus geringere Gliederung aufweisen (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2) beziehen sich die Bestimmungen des § 13 im wesentlichen auf Bereiche, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind.

Als ortsbildtypisch können soweit folgende Gaubenformen angesehen werden:



Sog. „Dachhechte“ stellen eine Sonderform historischer Dachaufbauten im Teilbereich B dar, zu deren Erhalt bzw. Aufnahme bei Neu- und Umbauten hier Ausnahmen vorgesehen werden (s. Abs. 5 und 6 und Abb. 21).

- (3) Siehe hierzu die Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2.
Am Beispiel des Gebäudes Reinickestraße 36 wird deutlich, dass Schildgiebel sich gut in abgewinkelte Ecksituationen bei Gebäuden im Teilbereich A einpassen und hier gestalterisch eine gute Alternative zu Dachgauben sein können (s. Abb. 22).
- (4) Die Gliederung der Fassaden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift wird straßenseitig wesentlich durch die Verwendung horizontaler und vertikaler Gliederungselemente bestimmt (s. Begründung/Erläuterung zu § 1 Abs. 2 und Abb. 19).
Durch den zunehmenden Ausbau von Dachgeschossen soll sich diese Gliederung auch harmonisch im Dachbereich fortsetzen:
- (5) Siehe hierzu die Begründung/Erläuterung zu Abs. 4. Für den rückwärtigen Bereich soll dabei - aufgrund der geringeren Fassadengliederung (s. Begründung/ Erläuterung zu § 1 Abs. 2) - lediglich der Bezug zur Vertikalgliederung der Fassaden gewahrt werden. Eine Beschränkung der Breite einzelner Gauben, Dachflächenfenster und Dachaustritte erfolgt deshalb nicht.

- (12) Müssen Antennen bzw. Parabolantennen über Dach angeordnet werden, sind sie mindestens 2,00 m hinter dem First als Gemeinschaftsantennen anzubringen.
- (13) Schornsteine dürfen bei Neubauten höchstens 1,50 m vom First entfernt sein. Sie sind in verfugtem Sichtmauerwerk aus roten bis rotbraunen Klinkern oder Ziegeln auszuführen.



Abb. 19:
Reinickestraße 44 - Satteldachgauben



Abb. 20:
Karlstraße 43 - Schleppgauben



Abb. 21:
Mendelssohnstraße 36 - sog. „Dachhecht“



Abb. 22:
Reinickestraße 36 - Schildgiebel
Rekonstruktion des ehemals vorhandenen Bestandes

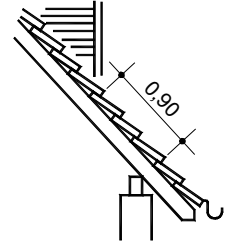
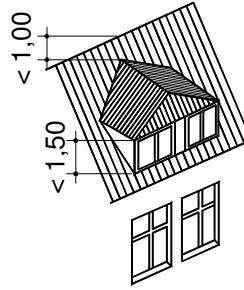
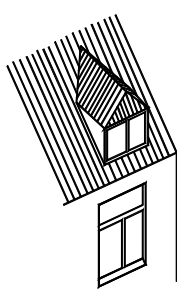
§ 14

Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

- (1) Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind auf Dächern und Außenwandflächen in rückwärtigen Bereichen, die aus dem öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können, allgemein zulässig.

Unzulässig sind Anlagen, die auf Tragkonstruktionen und Winkeltraversen über Dachflächen oder an Fassaden montiert werden sollen.
- (2) Ausnahmsweise sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen straßenseitig zulässig, wenn sie weitgehend oberflächenbündig in die Außenhaut der Dachfläche integriert werden (In-Dach-Montage), eine matte Oberfläche besitzen und sich in der Farbe der Außenhaut anpassen.

- (6) Gauben sollen auch in der Höhenentwicklung immer einen untergeordneten Teil des Daches darstellen. Dieser Absicht dient auch die Regelung des Höchstabstandes zwischen Dachfläche und dem am weitesten entfernten Punkt der Traufe einer Gaube bzw. die Bestimmung des Mindestabstandes zwischen dem First der Gaube und dem des Hauptdaches:



- (7) Ebenso sollen Dachgauben in der Breitenentwicklung einen untergeordneten Teil des Daches darstellen. Dieser Absicht dient die Regelung einer Mindestdachneigung, die im engen Zusammenhang mit der Begrenzung der Breite von Dachgauben steht (s. Begründung/Erläuterung zu Abs. 4).
- (8) Neben der Dimensionierung und Anordnung auf der Dachfläche, sollen sich Dachgauben auch bzgl. Material- und Farbwahl harmonisch in das Gesamtgebäude einfügen.
- (9) Neben der Begrenzung der Breite einzelner Gauben ist auch eine Gesamtbegrenzung ihrer Breiten im Verhältnis zur Dachlänge erforderlich, um eine Unterordnung zur Dachfläche des Gebäudes zu erzielen. Aufgrund einer geringeren Fassadengliederung im rückwärtigen Bereich (s. § 1 Abs. 2) wird dabei eine prozentual höhere Gesamtbreite als im straßenseitigen Bereich zugelassen.
- (10) Gauben und Dachflächenfenster sollen nicht mit der Fassade verschmelzen, sondern als „Dachaufbauten“ im Sinne der Satzung erkennbar bleiben.
- (11, 12) Durch den Dachgeschossausbau erfahren die Dächer im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift bereits eine umfangreiche Gliederung, die nicht durch technische Dachaufbauten überfrachtet werden soll. Für den Satellitenempfang sollen unabhängig von der Gebäudestellung Parabolspiegel so auf rückwärtige Dachseiten installiert werden, dass sie nicht aus dem öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können. **Anlagen zur Solargewinnung werden im § 14 behandelt.**
- (13) Als technische Dachaufbauten stehen Schornsteine nicht im Zusammenhang mit der Gliederung des Gebäudes und sollen deshalb nur im oberen Dachbereich errichtet werden.

Begründung zu § 14

- (1) Für den Einbau von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen eignen sich besonders geeignete Dachflächen aber auch unverschattete Wandflächen und Balkonbrüstungen im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung, die je nach Verfügbarkeit auch vollflächig in Anspruch genommen werden können. Im Interesse der Energieeffizienz der Anlagen sollten hierfür nur Flächen genutzt werden, die eine Ausrichtung nach Süden mit Abweichungen bis Südost bzw. Südwest aufweisen.

Anlagen, die zur Erlangung der Energieeffizienz gesonderte Tragkonstruktionen in Form von Winkeltraversen o. ä. über Dachflächen und an Fassaden erfordern, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Der Abstand dieser Anlagen zum First und zur Dachtraufe muss jeweils mindestens 3 Dachstein-Eindecklängen betragen; zu Ortsgängen ist ein Abstand von mindestens 3 Eindeckbreiten einzuhalten. Die Geometrie von Dachflächen (insbesondere der von Eckgebäuden) und die Ansicht vorhandener Dachaufbauten soll hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

- (3) Die Installation von Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien durch Luft- bzw. Sole/Wasser-Wärmepumpen ist nur an Außenwandflächen, Dachflächen und auf Grundstücksteilen im rückwärtigen Bereich zulässig.
- (4) Die Errichtung von Windenergieanlagen ist an Gebäuden und auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 15

Vorgärten, Einfriedungen, bewegliche Abfall-/Wertstoffbehälter

- (1) Die im Zusammenhang mit den vor 1935 errichteten Gebäude angelegten Vorgärten im Teilbereich B der Gestaltungssatzung sind zu erhalten. Alle Vorgärten im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dabei ist ein standortgerechter Bewuchs von Rasen, Stauden, Sommerblumen, Zwiebelgewächsen, mittel- und schmalkronigen Laubbäumen, Laubgehölzen und Klettergehölzen je nach Platzverhältnissen, Bodenfeuchte und Licht vorzusehen.
- (2) An den öffentlichen Verkehrsraum anschließende oder von dort einsehbare Zugangswege zu den Hauseingängen bzw. Zufahrten zu den Blockinnenbereichen innerhalb von Vorgärten sollen gepflastert oder mit kleinformatigen Platten befestigt sein. Die großflächige Verwendung von Asphalt- oder Betonbelägen ist nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen sind zur Einzäunung von Vorgärten, die zu vor 1935 errichteten bzw. einer Neubebauung im Sinne dieser Satzung gehören, im Teilbereich B der Gestaltungssatzung zulässig.
- (4) Bei der Erneuerung und Instandsetzung von Einfriedungen, die im Zusammenhang mit vor 1935 errichteten Gebäuden straßenseitig errichtet wurden und nachträglich verändert wurden, sind Metallzäune mit senkrechter Gliederung in Höhe von 1,00 m bis 1,50 m auf einem verputzten Sockel mit einer Sockelhöhe von maximal 0,50 m zulässig. Die Zäune sollen mindestens an den Grundstücksgrenzen sowie beiderseits der Pforten- und Torzugänge durch massive verputzte Pfeiler unterbrochen werden. Sockel und Pfeiler sind dem Material und der Farbgebung des Gebäudes anzupassen. Diese Bestimmung gilt nur für Straßen/Straßenbereiche, in denen noch Einfriedungen, die im Zusammenhang mit vor 1935 erbauten Gebäuden errichtet wurden, vorhanden sind.



Abb. 23:
Ringstraße 47 - Beispiel der Einfriedung von Vorgärten

- (2) Die Anordnung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen, die nicht in die Fläche integriert sind, beeinträchtigen das Erscheinungsbild der schützenswerten Bausubstanz. In historischer Umgebung bieten kleinteilige farblich angepasste Solarmodule (z. B. Solarziegel) die Möglichkeit einer unauffälligen Integration in die Dachfläche.
- Die Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sollen eingerahmt durch Dachziegelreihen gestalterisch unauffällig in die Dachfläche integriert werden. Neben vorhandenen Zwerchgiebeln, Dachgauben und Dachflächenfenstern würde die Anordnung zusätzlicher Anlagen auch zu einer gestalterischen Überfrachtung der Dachfläche führen.
- (3) Der Standort von Wärmepumpen ist nicht zwingend an Himmelsrichtungen u. ä. gebunden, sodass die Anbringung bzw. die Aufstellung der erforderlichen Aggregate im rückwärtigen Bereich sich nicht nachteilig auf deren Betrieb auswirkt.
- (4) Die Aufstellung von Windrädern o. ä. auf Gebäuden und Freiflächen würde unerwünschte optische Reize zur Folge haben, was in dem dicht besiedelten Wohngebiet eine Störung darstellt.

Begründung zu § 15

- (1) Vorgärten, die im Zusammenhang mit vor 1935 errichteten Gebäude angelegt wurden, befinden sich im Teilbereich B der Gestaltungssatzung/örtlichen Bauvorschrift und hier insbesondere in der Alexandra-, der Hebbel-, der Heinrich-Heine- und der Lessingstraße. Sie sind in diesen Bereichen als ortsbildtypisch einzustufen, da sie sich i. d. R. über ganze Baublockseiten hinziehen. Eine standortgerechte Bepflanzung von Vorgärten umfasst neben der Anlage von Rasenflächen und dem Pflanzen von Stauden, Sommerblumen und Zwiebelgewächsen je nach Platzverhältnissen, Bodenfeuchte und Licht:
- mittel- und schmalkronige Laubbäume bis max. 25 m, z. B.:
Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘), Sand-Birke (*Betulus pendula*), Säulen-Ahorn (*Acer platanoides* ‚Columnare‘), Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* ‚Globosum‘), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘), Schrlach-Dorn (*Crataegus coccinea*), Kugel-Robinie (*Robinia pseudoacacia* ‚Umbraculifera‘), Apfel (Zierform *Malus* Arten und Sorten), Kugel-Steppen-Kirsche (*Prunus fruticosa* ‚Globossa‘), Nelken-Kirsche (*Prunus serrulata* ‚Kanzan‘), Tulpen-Magnolie (*Magnolia soulangiana*).
- Laubgehölze, z. B.:
Bauern-Jasmin (*Philadelphus* ‚Dame blanche‘ coronarius), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Zaubernuss (*Hamamelis*), Prunkspiere (*Exochorda racemosa*), Spieren (*Spiraea arguta*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*, Praecox), Fließer (*Syringa vulgaris* i. A.), Rosen (*Rosa* i. A.) und
- Klettergehölze, z. B.:
Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus* i. A.).
- Untypisch dagegen sind Vorgärten, die durch das Zurücksetzen der in Plattenbauweise errichteten Gebäude von der historischen Baufluchtlinie entstanden. Der Erhalt von Vorgärten bezieht sich daher nur auf die o. g., da sich ansonsten auch ein Widerspruch in § 4 Abs. 1 (Einhaltung der historischen Bauflucht bei Neubebauung) ergibt.
- (2) Neben der Erscheinung von Gebäuden ist die Qualität gärtnerisch angelegter Außenanlagen von entscheidender Wirkung auf das Stadtbild. Ebenso wichtig ist eine maßstäbliche Fortführung der Straßenbefestigung auf den Grundstücksflächen, die in einsehbaren Bereichen stadtbildprägend sind.
- (3) Einfriedungen von Vorgartenbereichen sollen auf die Bereiche beschränkt bleiben, in denen sie ortsbildtypisch sind (s. Begründung/Erläuterung zu Abs. 1 und Abs. 4).

- (5) Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in einer geschlossenen Verkleidung unterzubringen, die in Material und Farbgebung der Fassade des Gebäudes entspricht.

§ 16

Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Zulässige Werbeanlagen im Sinne der Gestaltungssatzung sind
- Werbeausleger mit einer Auskragung von maximal 1,00 m und einer Ansichtsfläche von höchstens 0,80 m²,
 - Einzelbuchstaben bzw. Schriftzüge mit einer maximalen Höhe von 0,30 m und einer Tiefe von höchstens 0,10 m,
 - flach angebrachte Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 0,45 m und einer Tiefe von höchstens 0,10 m.

Im Einzelfall sind Werbeanlagen ausnahmsweise in folgenden Abmessungen zulässig:

- Werbeausleger mit einer Auskragung von maximal 1,50 m und einer Ansichtsfläche von höchstens 1,20 m²,
- Einzelbuchstaben bzw. Schriftzüge mit einer maximalen Höhe von 0,50 m und einer Tiefe von höchstens 0,15 m,
- flach angebrachte Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 0,60 m und einer Tiefe von höchstens 0,15 m.

Werbeausleger, Einzelbuchstaben bzw. Schriftzüge und flach angebrachte Werbeanlagen können selbstleuchtend sein bzw. angestrahlt werden. Einzelbuchstaben und Schriftzüge können darüber hinaus hinterleuchtet werden.

- (2) Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Die Verwendung der Farben RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchthellorange), RAL 3024 (Leuchtrot), RAL 3026 (Leuchthellrot) und RAL 4003 (Erikaviolett) in Werbeanlagen ist unzulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistung angebracht werden. Eine reine Fremdwerbung ist unzulässig. Für jede gewerbliche Einrichtung sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Dabei sind höchstens vier Werbeanlagen je Gebäude zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
Ausnahmsweise sind bei einer, zwei bzw. mehr als zwei gewerblichen Einrichtungen pro Gebäude weitere Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in die Fassadengliederung einfügen.
- (4) Werbeanlagen sind nur an der Straßenfassade des Gebäudes im Erdgeschoss zulässig.
- (5) Werbeanlagen dürfen die Breite von Schaufenstern und Eingangstüren zu gewerblichen Einrichtungen nicht überschreiten und von der Gebäudeflucht vorstehende Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken. Sie müssen allseitig von Wandfläche umgeben sein oder in das Oberlicht von Schaufenstern bzw. Eingangstüren integriert werden.
Aus stadtgestalterischen Gründen sind ausnahmsweise andere Bezugsbreiten bzw. Arten der Integration von Werbeanlagen in das Gebäude zulässig.
- (6) Das Aufstellen von Warenautomaten ist im Einzelfall zulässig, wenn diese an der Gebäudefassade befestigt werden, ohne dabei vor die Fassade springende Gliederungselemente zu verdecken. Die Ansichtsfläche von Warenautomaten darf maximal 1,00 m² und die Tiefe höchstens 0,25 m betragen.

- (4) Die Einfriedungen der Vorgärten aus der Gründerzeit waren ursprünglich schmiedeeiserne Zaunfelder auf Sockeln zwischen massiven Pfeilern (s. Abb. 23). Einige dieser Einfriedungen sind erhalten geblieben, viele wurden jedoch durch unbedachte Verwendung untypischer Materialien und Formen (z. B. Holzlattenzäune, Drahtzäune) verändert. In Bereichen, wo Einfriedungen, die im Zusammenhang mit vor 1935 erbauten Gebäuden errichtet wurden, nicht mehr vorhanden sind (z. B. Hebbelstraße, Heinrich-Heine-Straße), soll das historisch gewachsene Straßenbild erhalten bleiben, d. h., auf eine Neuanlage der gründerzeitlichen Einfriedungen im Sinne des Abs. 4 wird aus stadtgestalterischen Gründen (Aufweitung des Straßenraumes) verzichtet.
- (5) Bewegliche Abfall-/Wertstoffbehälter, die von öffentlichen oder privaten Flächen aus sichtbar sind und offen aufgestellt werden, stellen eine visuelle Beeinträchtigung dar.

Begründung zu § 16

- (1) Die Beschränkung der Größe von Werbeanlagen ist erforderlich, damit sie in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Gebäudes stehen und in die Fassade integriert werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass 0,30 m hohe Einzelbuchstaben noch aus einer Entfernung von 30 bis 40 m gut lesbar sind. Diese Entfernung wird allenfalls an Plätzen erreicht.
- (2) Bei den genannten Farben handelt es sich um sog. Leucht- oder Signalfarben, die nicht ortsbildtypisch sind.
- (3) Das Aufstellen von Werbeträgern für nicht ansässige Betriebe ist nicht ortsbildtypisch. Eine Begrenzung der Zahl von Werbeanlagen ist erforderlich, um eine Überfrachtung am Gebäude und damit auch eine Beeinträchtigung der Fassadengliederung zu vermeiden.
- (4) Freistehende Werbeanlagen bzw. das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen oder auf Mauersockeln ist nicht ortsbildtypisch. Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosszone soll eine Beeinträchtigung der Vertikalgliederung des Gebäudes vermieden werden.
- (5) Werbeanlagen sollen sich in die bestehende Fassadengliederung einfügen und nicht eigenständiges Gliederungselement werden (s. Abb. 24, 25).
- (6) Eine Einzelfallregelung ist hier erforderlich, um eine generelle Überladung von Straßenräumen bzw. -abschnitten mit Warenautomaten zu vermeiden.



Abb. 24:
Reinickestraße 32 - Beispiel für eine Werbeanlage mit flach aufgesetzten Einzelbuchstaben



Abb. 25:
Mendelssohnstraße 43 - Beispiel Integration Werbung in Fassadenansicht

Teil III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 17

Genehmigungspflicht

- (1) Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, an die entsprechend der §§ 4 bis 16 dieser Satzung Anforderungen gestellt werden, bedürfen nach § 85 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

§ 18

Abweichungen

- (1) Abweichungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht dagegen stehen und die Genehmigung nicht durch andere geltende Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

§ 19

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 6 (7) GO LSA handelt:
- wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen der §§ 4 bis 16 dieser Satzung durchführt, oder
 - wer einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwider handelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 (7) GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 € geahndet werden.

§ 20

Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

- (1) Regelungen anderer Rechtsvorschriften, insbesondere des Denkmalschutzgesetzes bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt.

§ 21

Inkrafttreten

- (1) Die Gestaltungssatzung tritt mit dem Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Dessau-Roßlau

Oberbürgermeister

Anlage 1 - Lageplan mit Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Teilbereiche A u. B

Anlage 2 - Straßenverzeichnis Teilbereich A

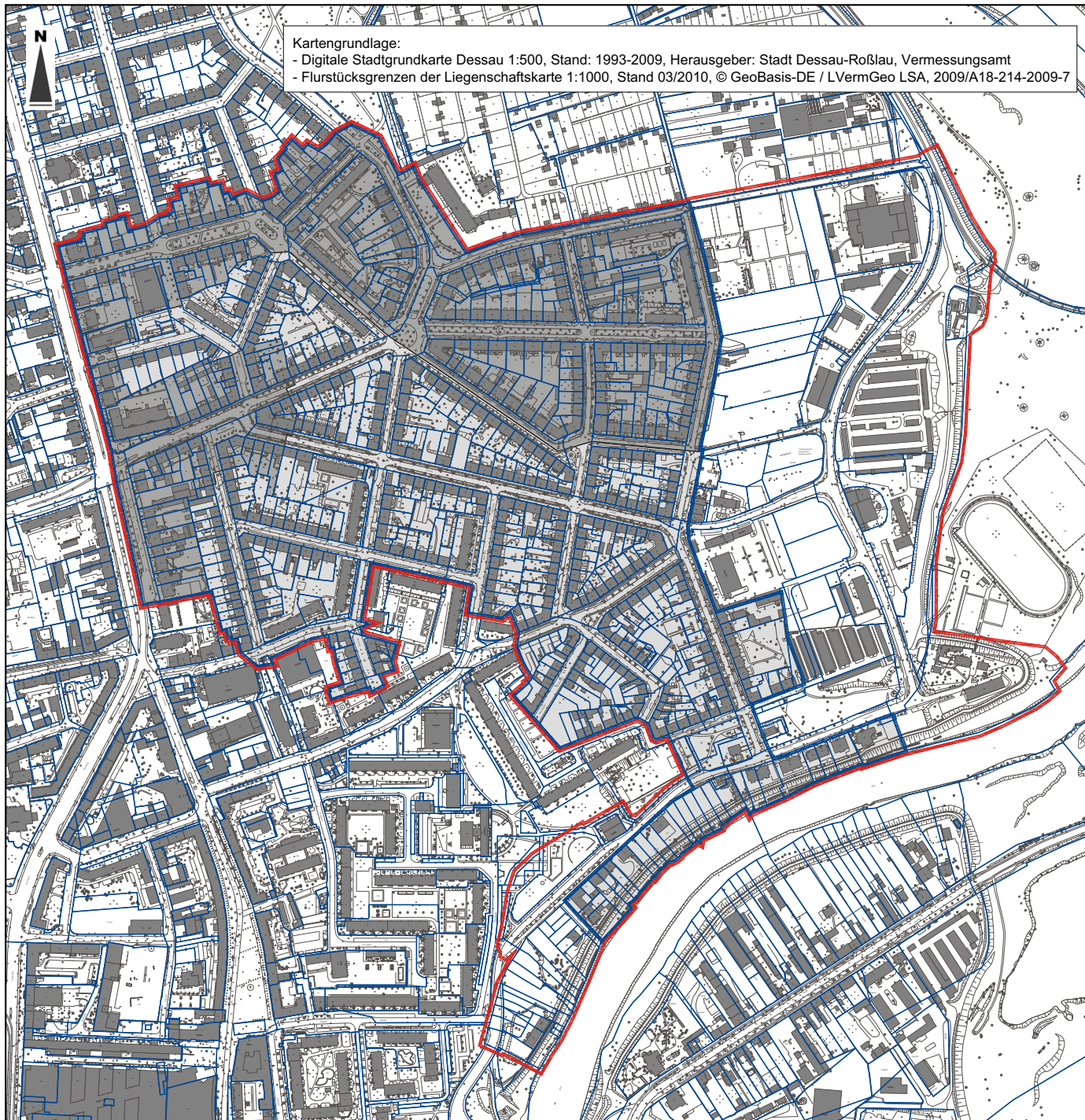
Anlage 3 - Straßenverzeichnis Teilbereich B

Anlage 4 - Lageplan mit Einzeldenkmalen bzw. Denkmalbereichen

Anlage 5 - Liste der Einzeldenkmale und Denkmalbereiche

Die Anlagen 1 und 4 können in der Stadtverwaltung im Dezernat VI - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege, Finanzrat-Albert-Straße 2, in 06862 Dessau-Roßlau, während der Dienststunden eingesehen werden.

*Im Original unterschrieben und gesiegelt.
Veröffentlicht am im Amtsblatt*



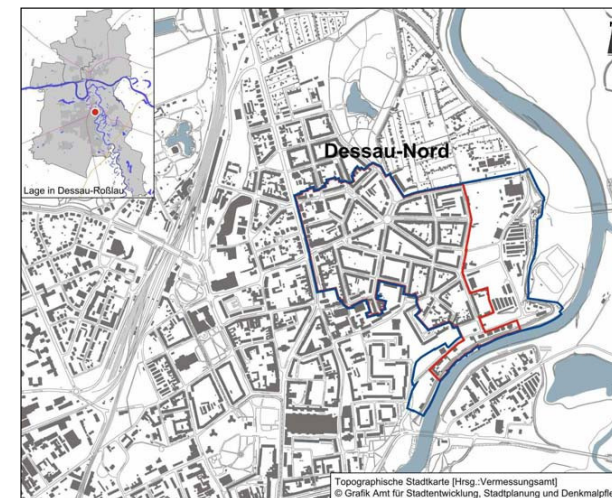
Anlage 1 zur Gestaltungssatzung Dessau-Nord

Legende

-  Gestaltungssatzung Dessau-Nord
-  Sanierungsgebiet Dessau-Nord
-  Teilbereich A
-  Teilbereich B
-  Flurstücksgrenzen
-  Plangrundlage

Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege
 Finanzrat-Albert-Straße 2
 06862 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 - 204 2061
 Fax: 0340 - 204 2961
 E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
 Internet: www.dessau-rosslau.de



STADT DESSAU-ROSSLAU

Gestaltungssatzung Dessau-Nord

Lageplan mit Geltungsbereich für die
Teilbereiche A und B

19. August 2010



Anlage 2 zur Gestaltungssatzung Dessau-Nord

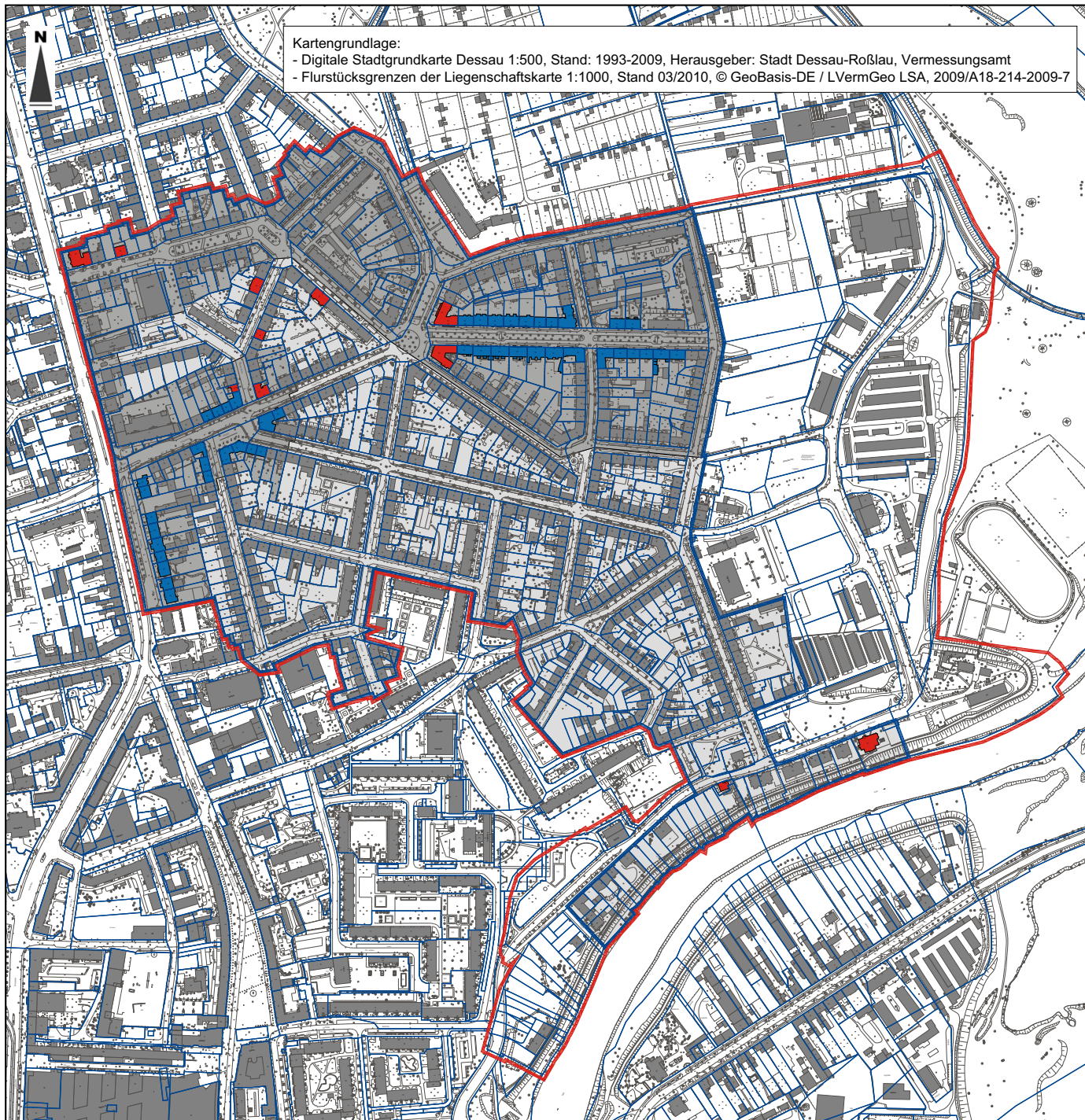
Straßenverzeichnis Teilbereich A

Straße	Hausnummer	Hinweise
Albrechtplatz	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	
Albrechtstraße	3, 4, 9, 10, 11	
Alexandrastraße	1 - 3, 25 - 27	
Angerstraße	gesamt	
Bertold-Brecht-Straße	gesamt	Flurstück Nr. 504 = Haus-Nr. 21
Böhmische Straße	gesamt	
Breite Straße	1 - 2	
Eduardstraße	37 - 39	
Friederikenplatz	1a - 1c, 2 - 2d, 41 - 56	B-Plan Nr. 147 = Haus-Nr. 1a - 1c und 56/1c = Flurstück 1041
Hebbelstraße	1 - 6	Flurstück Nr. 825 = Haus-Nr. 6
Heinrich-Heine-Straße	1 - 14	
Humboldtstraße	1 - 7, 24 - 28	Flurstück Nr. 323 = Haus-Nr. 25
Jonitzer Straße	gesamt	
Kantstraße	gesamt	
Karlstraße	gesamt	Flurstück Nr. 591 = Haus-Nr. 53; Flurstück Nr. 616 = Haus-Nr. 11 Flurstück Nr. 693 = Haus-Nr. 38; Flurstück Nr. 702 = Haus-Nr. 47 Flurstück Nr. 704 = Haus-Nr. 48; Flurstück Nr. 592 = Haus-Nr. 52
Körnerstraße	gesamt	Flurstücke Nr. 351, 358/2, 360 = Parkplatz südl. Supermarkt
Kurt-Weill-Straße	gesamt	Flurstücke Nr. 598, 599, 600, Flurstück Nr. 291 = Haus-Nr. 30
Lidiceplatz	gesamt	
Marienstraße	1 - 3, 5 - 34	
Oranienstraße	1 - 7, 19 - 24, 29 - 36	
Oststraße	gesamt	
Reinickestraße	24 – 35, 36 - 48	Flurstück Nr. 888 = Haus-Nr. 28
Richard-Wagner-Straße	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	
Schlachthofstraße	1, 5 - 11, 15 - 25	B-Plan Nr. 147 = Haus Nr. 1, 5 - 11
Teichstraße	14, 58 - 63	
Wörlitzer Straße	18 - 40, 57 - 69	

Anlage 3 zur Gestaltungssatzung Dessau-Nord

Straßenverzeichnis Teilbereich B

Straße	Hausnummer	Hinweise
Alexandrastraße	5 - 24	Flurstück Nr. 773 = Haus-Nr. 11 Flurstück Nr. 774 = Haus-Nr. 12 Flurstück Nr. 777 = Haus-Nr. 15
Beethovenstraße	1a	
Eduardstraße	23 - 36	
Goethestraße mit	2 - 22, 24 - 26	Flurstück Nr. 312 = Haus-Nr. 13 Flurstück Nr. 225 = Haus-Nr. 14 Flurstück Nr. 378 = Haus-Nr. 25
Friedrich-Schneider-Straße	73, 74	Flurstück Nr. 380 = Haus-Nr. 73 Flurstück Nr. 381 = Haus-Nr. 74
Hebbelstraße	7 - 12	
Heinrich-Heine-Straße	15 - 23	
Humboldtstraße	8, 9	
Lessingstraße	1 - 14	Flurstück Nr. 767 = Haus-Nr. 7
Mendelssohnstraße	gesamt	
Mozartstraße	gesamt	
Richard-Wagner-Straße	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20	Flurstück Nr. 270 = Haus-Nr. 4 Flurstück Nr. 249 = Haus-Nr. 20
Ringstraße	34, 37 - 47	Flurstück Nr. 264 = Haus-Nr. 42 Flurstück Nr. 267 = Haus-Nr. 44



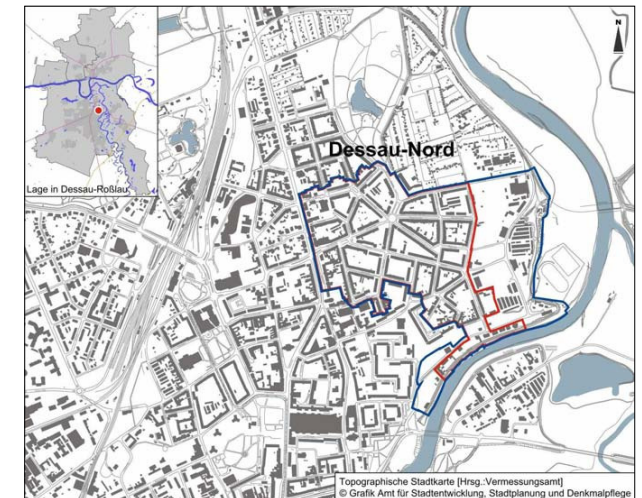
Anlage 4 zur Gestaltungssatzung Dessau-Nord

Legende

	Gestaltungssatzung Dessau-Nord		Einzeldenkmale
	Sanierungsgebiet Dessau-Nord		Denkmalbereiche
	Teilbereich A		Flurstücksgrenzen
	Teilbereich B		Plangrundlage

Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege
 Finanzrat-Albert-Straße 2
 06862 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 - 204 2061
 Fax.: 0340 - 204 2961
 E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
 Internet: www.dessau-rosslau.de



STADT DESSAU-ROSSLAU

Gestaltungssatzung Dessau-Nord

Lageplan mit Einzeldenkmalen bzw.
Denkmalbereichen

19. August 2010



Anlage 5 zur Gestaltungssatzung Dessau-Nord

Liste der Einzeldenkmale und Denkmalbereiche

Einzeldenkmale:

Albrechtstraße 11
Friederikenplatz 54
Friederikenplatz 56
Goethestraße 24
Heinrich-Heine-Straße 23
Humboldtstraße 28
Kantstraße 2
Kantstraße 9
Kurt-Weill-Straße 31
Mendelssohnstraße 44
Richard-Wagner-Straße 13

Denkmalbereiche:

Albrechtsplatz Albrechtsplatz 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22

Lidiceplatz Bertolt-Brecht-Straße 16, 17, 18
Kurt-Weill-Straße 5, 7, 31, 32, 33, 34, 35
Karlstraße 1, 2
Lidiceplatz 2, 3, 4, 5, 6

Mendelssohnstraße Alexandrastraße 20
Heinrich-Heine-Straße 23
Mendelssohnstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
35, 36, 37,

38, 39, 40, 41, 42, 43, 44