

Stadt Dessau

Gestaltungssatzung
für einen Teil des
Sanierungsgebietes Dessau-Nord

	Unterzeichnung durch OB	Beschlussfassung im Stadtrat	Veröffentlichung im Amtsblatt - Amtliches Verkündungsblatt -		Inkraftsetzung
	15. April 1999	5. November 1997	25. April 1999	05/99 S. 3	26. April 1999

Stadt Dessau-Roßlau

Gestaltungssatzung
Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord
(Entwurf vom 05.10.2010)

	Unterzeichnung durch OB	Beschlussfassung im Stadtrat	Veröffentlichung im Amtsblatt - Amtliches Verkündungsblatt -		Inkraftsetzung

Gestaltungssatzung

für einen Teil des Sanierungsgebietes Dessau-Nord

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel		3
Teil I	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	3
§ 1	Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Ziel und allgemeine Grundsätze der Gestaltungssatzung	3
Teil II	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	4
§ 3	Lage des Baukörpers zur Straße	4
§ 4	Breite und Höhe von Fassaden	4
§ 5	Fasadengliederung und Fassadenzonen	4
§ 6	Fassadenoberflächen – Material und Verarbeitung	5
§ 7	Farbgebung	5
§ 8	Fassadenöffnungen	6
§ 9	Fenster, Türen, Schaufenster	6
§ 10	Besondere Bauteile	7
§ 11	Dachform und Dachdeckung	8
§ 12	Dachaufbauten und Dachöffnungen	8
§ 13	Vorgärten, Einfriedungen, bewegliche Abfall-/Wertstoffbehälter	10
§ 14	Werbeanlagen und Warenautomaten	10
Teil III	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
§ 15	Ausnahmen und Befreiungen	11
§ 16	Ordnungswidrigkeiten	12
§ 17	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	12
§ 18	Inkrafttreten	12

Anlage Räumlicher Geltungsbereich (Plandarstellung o. M. siehe Anlage 2.2)

Gestaltungssatzung

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

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	
Teil I	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich
§ 2	Sachlicher Geltungsbereich
§ 3	Ziel und allgemeine Grundsätze der Gestaltungssatzung
Teil II	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
§ 4	Lage des Baukörpers zur Straße
§ 5	Breite und Höhe von Fassaden
§ 6	Fasadengliederung und Fassadenzonen
§ 7	Fassadenoberflächen – Material und Verarbeitung
§ 8	Farbgebung
§ 9	Fassadenöffnungen
§ 10	Fenster, Türen, Schaufenster
§ 11	Besondere Bauteile etc.
§ 12	Dachform und Dachdeckung
§ 13	Dachaufbauten und Dachöffnungen
§ 14	Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien
§ 15	Vorgärten, Einfriedungen, bewegliche Abfall-/Wertstoffbehälter
§ 16	Werbeanlagen und Warenautomaten
Teil III	SCHLUSSBESTIMMUNGEN
§ 17	Genehmigungspflicht
§ 18	Abweichungen
§ 19	Ordnungswidrigkeiten
§ 20	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
§ 21	Inkrafttreten

Anlagen siehe Anlage 3 (Gestaltungssatzung mit Begründung-Entwurf vom 05.10.2010)

Präambel

Aufgrund des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31. Juli 1997 (GVBl. LSA S. 721) und des § 87 Abs. 1 Nr. 22 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994), hat der Stadtrat der Stadt Dessau am 5. November 1997 folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

Teil I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt Teilbereiche des Sanierungsgebietes „Dessau-Nord“ und ist im anliegenden Lageplan dargestellt. Der Lageplan (Anlage 1) und das dazugehörige Straßenverzeichnis (Anlage 2) sind Bestandteil der Satzung.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist in die im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Teilbereiche A und B untergliedert. Für diese gelten teilweise gesonderte Satzungsinhalte.
- (3) Sachlicher Geltungsbereich
Die Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung haben Gültigkeit für alle baulichen Veränderungen, d. h. Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, die von öffentlichen und privaten Flächen aus sichtbar sind. Für diese gelten teilweise gesonderte Satzungsinhalte. In den folgenden Paragraphen werden Bereiche, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, als „straßenseitig“ und Bereiche, die von privaten Flächen aus sichtbar sind, als „hofseitig“ bzw. „rückwärtig“ bezeichnet.
Die Regelungen gelten auch für bauliche Maßnahmen, die gem. § 67 BauO LSA genehmigungsfrei sind.
- (4) Die Begründung/Erläuterung zu den einzelnen §§ der Gestaltungssatzung ist nicht Bestandteil der Satzung.

§ 2

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 §§ 3 bis 14 formuliert.

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 (Anlage 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.

§ 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 verfahrensfrei und 61 BauO LSA unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt sind.
- (3) Für bauliche Maßnahmen an Einzeldenkmälern 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.

§ 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

§ 3

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 § 5 Abs. 6 und des § 6 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.

§ 4

Breite und Höhe von Fassaden

- (1) Die Breite einzelner Gebädefassaden 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.
- (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 -linien.

§ 5

Fassadengliederung und Fassadenzonen

- (1) Neubauten sollen straßenseitig eine Fassadengliederung in Sockel-, Erd- und Obergeschossbereich aufweisen. Gebäudesockel dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.

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 Gebädefassaden 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.
- (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 -linien.

§ 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. Sockelhöhen bei vor 1935 errichteten Gebäuden soll die Sockelhöhe eines Neu- bzw. Umbaus zwischen höherem und niedrigerem Sockel der 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.

§ 6

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 0,10 m vor die Fassade treten. Andere Arten von Fassadenverkleidungen sind straßenseitig nicht zulässig.

§ 7

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 grau-blau in Hellbezugswerten von 50 – 80 zu verwenden. Anstrichstoffe (z. B. Dispersions- oder Latexfarben), die eine glänzende Oberfläche ergeben, sind unzulässig.
- (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 farblich abzusetzen. Als Untergrenze für die Sockelbereiche ist ein Hellbezugswert von 25 zulässig.

- (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. Bei vor 1935 errichteten Gebäuden soll die Sockelhöhe eines Neu- bzw. Umbaus zwischen höherem und niedrigerem Sockel der 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.

§ 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.

§ 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 grau-blau in Hellbezugswerten von 50 – 80 zu verwenden. Anstrichstoffe (z. B. Dispersions- oder Latexfarben), die eine glänzende Oberfläche ergeben, sind unzulässig.
- (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 farblich 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.

§ 8 **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 zugrundeliegende 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.

§ 9 **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 0,70 m oder breiter sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelposten) symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 1,30 m oder breiter sind, sind mindestens durch zwei Mittelposten symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 1,00 m 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. Mittelposten und Kämpfer müssen eine Mindestbreite von 0,08 m aufweisen und dürfen nicht breiter als 0,10 m sein.
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 (Mittelposten) symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die

- (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 liegende 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.

§ 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 0,70 m oder breiter sind, einmal durch ein vertikales Element (Mittelposten) symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 1,30 m oder breiter sind, sind mindestens durch zwei Mittelposten symmetrisch zu unterteilen. Glasflächen, die 1,00 m 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. Mittelposten und Kämpfer müssen eine Mindestbreite von 0,08 m aufweisen und dürfen nicht breiter als 0,10 m sein.
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 (Mittelposten) 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 0,10 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 § 8 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.

§ 10 Besondere Bauteile

- (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. 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.

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 0,10 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.

§ 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. 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. Schmuck-

- (4) Vor die Gebäudeflucht tretende Hauseingangstreppe sind straßenseitig bei Neubauten sowie Umbauten von vor 1935 errichteten Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise können diese im Teilbereich B bei Vorhandensein von Vorgärten zugelassen werden.

§ 11

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 Dach
 - und 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) Drempe sind bei Neu- und Umbauten unzulässig. Ausnahmsweise können sie zur Herstellung einer einheitlichen Traufhöhe zu den Nachbargebäuden (s. § 4 Abs. 3) bzw. zur Angleichung bei unterschiedlichen Traufhöhen der Nachbargebäude (s. § 4 Abs. 4) zugelassen werden. In diesen Fällen darf der Drempe nicht höher als 0,80 m sein.

§ 12

Dachaufbauten und Dachöffnungen

- (1) Zwerchgiebel, Dachgauben, Dachflächenfenster, Dachaustritte bzw. Dachbalkone, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Antennen, Parabolantennen, Entlüftungsanlagen und Schornsteine sind Dachaufbauten bzw. -öffnungen im Sinne dieser Gestaltungssatzung.
- (2) Dachgauben sind als Satteldach, Walmdach 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

elemente an der Fassade nicht entfernt werden müssen.

- (4) Vor die Gebäudeflucht tretende Hauseingangstreppe sind straßenseitig bei Neubauten sowie Umbauten von vor 1935 errichteten Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise können diese im Teilbereich B bei Vorhandensein von Vorgärten zugelassen werden.

§ 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 Dach
 - und 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) Drempe 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 Drempe nicht höher als 0,80 m sein.

§ 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, Walmdach 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

- 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 ausnahmsweise 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, Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Antennen (mit Ausnahme von Parabolantennen), Schornsteinen und Einzelentlüftungen, sind auf der straßenzugewandten Dachfläche unzulässig. Parabolantennen dürfen darüber hinaus die Firsthöhe nicht überschreiten.
- (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.

- 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.
- (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.

§ 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.
- (2) Ausnahmsweise sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen straßenseitig zulässig,

§ 13

Vorgärten, Einfriedungen, bewegliche Abfall-/Wertstoffbehälter

- (1) Die im Zusammenhang mit den vor 1935 errichteten Gebäuden 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 kleinformatischen 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 von 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.
- (5) Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in einer geschlossenen Verkleidung unterzubringen, die in Material und Farbgebung der Fassade des Gebäudes entspricht.

§ 14

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.

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. Der Abstand dieser Anlagen zum First und zur Dachtraufe muss jeweils mindestens 3 Dachstein-Eindecklängen betragen; zu Ortgängen 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 Gebäuden 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 kleinformatischen 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.
- (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 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 (Leuchttrot), 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 zur 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.

Teil III SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Gestaltungssatzung regeln sich nach § 72 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

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 (Leuchttrot), 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.

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,

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt im Sinne von § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO LAS, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - gegen die §§ 3 bis 14 dieser Gestaltungssatzung verstößt,
 - einer aufgrund dieser Gestaltungssatzung ergangenen vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwider handelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

§ 17 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften, insbesondere des Denkmalschutzgesetzes bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25. März 1998 Az.: 25.b-24239/0-4 gemäß § 87 Abs. 3 BauO LSA mit Maßgaben genehmigt.

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 24. März 1999 in öffentlicher Sitzung den Beitrittsbeschluss zu den in der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erteilten Maßgaben gefasst.

Der Beitrittsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 05/1999 veröffentlicht.

Stadt Dessau

H.-G. Otto
Oberbürgermeister

Die Anlage 1 - Lageplan mit Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Teilbereiche A und B - kann in der Stadtverwaltung im Amt für Stadtanierung, Am Wörlitzer Bahnhof 1, während der Dienststunden eingesehen werden.

*Im Original unterschrieben und gesiegelt.
Veröffentlicht am 25. April 1999 im Amtsblatt 05/1999 S. 3 - 7.*

Anlage: Räumlicher Geltungsbereich (Plandarstellung o. M. siehe Anlage 2.2)

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

Anlagen: 1 bis 5 siehe Anlage 3