

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
PRÄAMBEL	2
ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	2
§ 1 GELTUNGSBEREICH	3
§ 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	5
§ 3 BAUKÖRPER	6
§ 4 FASSADEN	8
§ 5 FENSTER, HAUSEINGANGSTORE, HAUSEINGANGSTÜREN UND GARAGENTORE	11
§ 6 SCHAUFENSTER UND LADENEINGANGSTÜREN	14
§ 7 DACHGESTALTUNG	16
§ 8 MARKISEN, ROLLÄDEN, KRAGDÄCHER, FENSTERLÄDEN UND SONSTIGES BAUZUBEHÖR	19
§ 9 EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN	21
§ 10 ARTEN DER WERBEANLAGEN	22
§ 11 ZULÄSSIGKEIT UND ANZAHL DER WERBEANLAGEN	23
§ 12 GRÖSSENFESTSETZUNGEN	25
§ 13 ANORDNUNG VON WERBEANLAGEN	26
§ 14 SONDERFORMEN	27
§ 15 WARENAUTOMATEN	28
§ 16 GENEHMIGUNGSPFLICHT	29
§ 17 ABWEICHUNGEN	29
§ 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	30
§ 19 INKRAFTTRETEN	30
ANLAGE 1 LAGEPLAN MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	

PRÄAMBEL

Auf der Grundlage des § 90 Abs. (1) Satz 1. Nrn. 1, 2, 4 und 6 der Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt (BauO LSA, Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001, GVBl LSA Nr. 6/2001) und des § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) hat der Stadtrat der Stadt Roßlau in seiner Sitzung am 27.06.2001 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:
Örtliche Bauvorschrift der Stadt Roßlau über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen und die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen und zur Erweiterung der Genehmigungspflicht für genehmigungsfreie Werbeanlagen (Gestaltungssatzung).

ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

Für die baulichen Anlagen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Roßlau bestanden bisher nur durch die §§ 12 – Gestaltung - und 13 – Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten – der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt Vorschriften zur Gestaltung und zur Verhinderung von Verunstaltung.

Baudenkmale unterliegen darüber hinaus dem besonderen Schutz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Für die übergroße Mehrzahl der meist vor und um 1900 errichteten Gebäude im historischen Stadtzentrum, das als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde, bestehen keine weiteren Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen, die der besonderen regionalen städtebaulichen und architektonischen Struktur der Stadt Roßlau entsprechen.

Die Entscheidung der Stadt Roßlau, eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten, bildet die Grundlage, um bauliche Anlagen und Werbeanlagen durch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und durch Festsetzung der besonderen Anforderungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift

gemäß § 90 BauO LSA über die allgemeinen Vorschriften der Bauordnung hinaus in ihrer historischen Bausubstanz zu erhalten und gestalten.

In der Satzung werden die Rahmenbedingungen festgesetzt für eine gezielte Stadtbildpflege und behutsame Stadterneuerung. Die Satzung ist eine Grundlage bei der Aufstellung und bei der Durchsetzung gestalterischer Planungen.

Notwendige Modernisierungsarbeiten und Neubaumaßnahmen sollen sich so in die vorhandene Stadtstruktur einfügen, dass die Spezifik und Identität der Altstadt erhalten bleibt. Mit der Gestaltungssatzung soll jedoch nicht nur die Bewahrung von historisch Wertvollem erreicht werden, sie soll auch die Möglichkeit bieten, Neubauten in einer modernen architektonischen Formensprache zu gestalten und so die Weiterentwicklung der bestehenden Stadtstruktur durch zeitgemäße moderne Architektur zu ermöglichen.

§ 1 Geltungsbereich

FESTSETZUNG

(1)
Die Satzung gilt für das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet der Stadt Roßlau. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2)
Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Straßen oder Straßenabschnitte:

- Am Alten Friedhof 5 - Kleine Marktstraße
- Am Schloßgarten - Markt
- Bandhauerstraße - Mörikestraße (1,4-24)
(28 - 39a) - Poetschstraße
- Burgwallstraße - Porsestraße
(1-11, ungerade Nrn.) - R.-Breitscheid-Straße
- Dessauer Straße - Schifferstraße (50-56,
(1 - 5, 85 – 93) gerade Nrn., 55)
- Elbstraße - Schillerplatz 3,6-9
- Goethestraße (4-20, - Südstraße (zwischen
gerade Nrn.) Elbstraße und Karl-
- Große Marktstraße Liebknecht-Straße)
- Hauptstraße (1-50 a, - Uhlandstraße
103-116, 120-143)
- Karl-Liebknecht-Straße
(bis Nr. 45)

(3)
Innerhalb des Geltungsbereiches werden unterschieden die Zone 1 mit den Straßen:

- Am Schloßgarten
- Elbstraße
- Große Marktstraße
- Kleine Marktstraße
- Markt
- Hauptstraße (1-50 a, 103 - 116, 120 - 143)
- Karl-Liebknecht-Straße (1, 2d)

die Zone 2 mit den Straßen:

- Am Alten Friedhof 5
- Bandhauerstraße (28-39 a)
- Burgwallstraße (1 – 11, ungerade Nrn.)
- Dessauer Straße (1 - 5, 83 - 93)
- Goethestraße (4-20, gerade Nrn.)
- Karl-Liebknecht-Str. (bis Nr.45, außer 1, 2d)
- Mörikestraße (4-24)
- Poetschstraße
- Porsestraße
- Rudolf-Breitscheid-Straße
- Schifferstraße (50-56, gerade Nrn., 55)
- Schillerplatz 3, 6-9
- Südstraße (zwischen Elbstraße und
Karl-Liebknecht-Straße)
- Uhlandstraße

BEGRÜNDUNG

zu (1) - (3)

Der Geltungsbereich umfasst das Sanierungsgebiet und betrifft damit die zentralen Altstadtbereiche.

In der Analyse der städtebaulichen und der baulichen Struktur des Stadtgebietes wurden differenzierte Merkmale und daraus abzuleitende Anforderungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen deutlich.

Daraufhin wurden die Zonen 1 und 2 festgelegt.

Die Zone 1 umfasst ein Gebiet, das die ältesten, auf der mittelalterlichen Stadtanlage basierenden Straßenzüge umfasst und das hinsichtlich der historischen Struktur besondere Beachtung für die Ausbildung von Regionalität der Stadt Roßlau besitzt. Die Gebäude entstanden überwiegend in der Zeit zwischen dem Ende des 18. Jahrhunderts und 1900.

Die Zone 2 umfasst ein Gebiet, das vornehmlich durch Gebäude geprägt wird, die zum Ende des 19. Jahrhunderts bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden.

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

(4)

Der Geltungsbereich der Zonen umfasst jeweils die Straßenansicht der Gebäude und baulichen Anlagen beider Straßenseiten, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus sichtbar sind und diese Satzung für den Einzelfall nichts anderes bestimmt.

(5)

Die örtliche Bauvorschrift ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Modernisierung und Instandsetzung, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen, Neubau und Wiederaufbau anzuwenden und gilt für die jeweiligen von Baumaßnahmen betroffenen Teile.

zu (4)

Die beiden Straßenseiten bilden eine städtebauliche Einheit. Vorhaben an baulichen Anlagen auf sich gegenüberliegenden Straßenseiten werden deshalb nach den gleichen Festsetzungen beurteilt. Hiervon abweichende Regelungen wurden im Einzelfall aufgrund städtebaulicher oder baugestalterischer Besonderheiten vorgenommen.

zu (5)

Die ursprüngliche Baugestaltung ist noch heute ablesbar und bestimmend für den Geltungsbereich. Die Erhaltung der regionalen Eigenart ist ein Ziel der Stadtbildpflege. Aus diesem Grund beziehen sich die Festsetzungen auf alle Veränderungen der äußeren Gestaltung an bestehenden Gebäuden sowie auf Neubauten.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

FESTSETZUNG

(1)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Verhältnis von Bauteilen und Baumassen, Material und Farbe den Charakter und das Erscheinungsbild der historischen Altstadt nicht beeinträchtigen und sich in das Ortsbild einfügen.

Die bestehenden Straßen- und Platzräume sind zu erhalten.

(2)

Gliedernde oder schmückende Fassadendetails sind zu erhalten. Nicht mehr bestehende und nachgewiesene Fassadengliederungen können als Analogiefassung nachgebildet werden.

BEGRÜNDUNG

zu (1)

Ziel der Satzung ist es, das Stadtbild zu schützen und zu erhalten und rechtlich zu gewährleisten, dass sich Um- und Neubauten so in den Bestand einfügen, dass das Gesamt-erscheinungsbild des Ortes erhalten bleibt.

zu (2)

Die gliedernden und schmückenden Fassadendetails (Putz-, Backstein-, Werkstein- oder Stuckvorlagen, Gewände, Pfeiler, Lisenen u.dgl.) bestimmen und charakterisieren die Gebäude.

Sie tragen zur Ausprägung des regional typischen Erscheinungsbildes bei. Ihre Erhaltung bzw. Nachbildung wird deshalb festgesetzt. Dies entspricht auch der Zielsetzung, die gesamte Fassade als gestalterische Einheit zu erhalten und den architektonischen Zusammenhang zu bewahren.

§ 3 Baukörper

FESTSETZUNG

(1)

Die bisherige Firstrichtung ist bei Neu- oder Umbaumaßnahmen beizubehalten. Ist dies nicht möglich, sind die Hauptgebäudeseiten bei Neu- und Umbaumaßnahmen in Traufstellung zum öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.

(2)

Bei Neubau oder bei Umbau auf bisher bebauten Grundstücken ist grundsätzlich die bisherige Gebäudebreite wieder zu erstellen oder zu erhalten.

Bei Neubau auf bisher unbebauten Grundstücken beträgt die höchstzulässige Gebäudebreite:

in Zone 1	15,0 m und
in Zone 2	12,0 m

Werden Flurstücksgrenzen überbaut, müssen die Gebäudefronten über alle Geschosse durchgehend in Fassadenabschnitte gegliedert werden.

Die Fassadenabschnitte müssen eine Breite aufweisen:

in Zone 1	zwischen 7,0 m und 15,0 m
in Zone 2	zwischen 9,0 m und 12,0 m

(3)

Die Fassadenabschnitte sind durch unterschiedliche Farbtöne oder Farbabstufungen und zusätzlich durch mindestens zwei der nachstehend genannten Gliederungsmittel auszubilden:

- Unterschiede in der Traufhöhe von 0,30 m bis 1,20 m
- Unterschiede in der Gebäudehöhe (First) von 0,30 bis 1,20 m
- Unterschiede in der Dachneigung mindestens von 10 Grad
- Unterschiede bei der Ausbildung der Fensteröffnungen im Rahmen der zulässigen Proportion
- Unterschiedliche Brüstungs- und / oder Sturzhöhen von Fenstern und Türen
- Zäsuren durchgehend über alle Geschosse zwischen 0,20 m und 0,30 m Breite und Tiefe
- Differenzierung von 0,10 m bis 0,40 m bei der Anordnung horizontaler Fassadengliederungen

BEGRÜNDUNG

zu (1)

Die bestehenden Wohngebäude wurden in der Regel ausschließlich traufenständig mit parallel zum öffentlichen Verkehrsraum verlaufendem First errichtet. Dies bestimmt das Stadtbild. Damit unterscheidet sich das Stadtzentrum der Stadt Roßlau von Städten, deren Gebäude eine differenzierte oder überwiegend giebelständige Bebauung aufweisen.

zu (2)

Die mittelalterliche Anlage des Stadtgrundrisses bildete auch für spätere Bebauung den Maßstab. Die Gebäude der Zone 1 wurden in der Regel in geschlossener Bauweise errichtet und weisen überwiegend eine Breite zwischen 8,0 und 13,0 Meter auf. Bei geschlossener Bauweise entspricht die Parzellenstruktur der Gebäudebreite. Größere Gebäudebreiten bestehen bei einzelnen, meist auf exponierten Grundstücken gelegenen Gebäuden (z.B. in der Hauptstraße). Eine weitere Anhäufung derartiger Gebäude würde zur Beeinträchtigung der bisherigen Struktur führen. Gebäudebreiten unter 6 Meter sind Ausnahmen.

In Zone 2 wurde in der für die Bauzeit typischen Art und Weise parzelliert. Die Parzellenbreite beträgt hier in der Regel zwischen 10,0 und 12,0 m.

Durch die Gliederung in Fassadenabschnitte können ortsbildprägende Bauungsstrukturen erhalten werden, wenn aus funktionellen Gründen keine Bebauung erfolgen kann, die die ursprünglichen Parzellenstrukturen berücksichtigt. Diese Fassadenabschnitte sind einzelhausähnliche Abschnitte, die sich nur auf die äußere Wirkung des Gebäudes beziehen. Über die vorgegebenen Maße hinausgehende Fassadenabschnitte beeinträchtigen die zu erhaltende Maßstäblichkeit des Straßenraumes. Die festgesetzten Abmessungen resultieren aus der Analyse.

zu (3)

Vorrangig ist hierbei die traditionelle Art der differenzierten farbigen Gestaltung zu nutzen. Die weiteren Möglichkeiten und die festgesetzten Abmessungen entsprechen der analysierten Gestaltung bestehender Gebäude und Straßenzüge.

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

(4)

Die gleiche Gliederung eines Fassadenabschnittes darf auf demselben Grundstück nicht wiederholt werden. Die Einbeziehung von Abschnitten benachbarter Fassaden ist unzulässig.

(5)

Höchstzulässig ist für Neubau eine Traufhöhe in Zone 1 von 7,5 m und in Zone 2 von 8,5 m, sofern zur Traufhöhe der angrenzenden Gebäude der Unterschied nicht mehr als 1,2 m beträgt. Weisen die direkt angrenzenden Gebäude eine unterschiedliche Höhe auf, bildet das niedrigere Gebäude den Bezug. Ausnahmsweise ist in der Straße Am Schloßgarten bei Ersatzneubau die Traufhöhe auf maximal 4,0 m beschränkt.

(6)

Traufhöhen bestehender Gebäude dürfen unter Beachtung von Absatz 5 nur so verändert werden, dass das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

(7)

Differiert die Traufhöhe von mehr als 5 aufeinander folgenden Gebäuden um weniger als 0,50 m, darf dieses Maß bei Um- oder Neubau nicht über- oder unterschritten werden.

zu (4)

Die unterschiedliche Gestaltung der Fassadenabschnitte trägt zum Erhalt des typischen Erscheinungsbildes bei.

zu (5)

Die Traufhöhe absolut und im Verhältnis zur Straßenbreite bestimmt neben der Firsthöhe wesentlich das Erscheinungsbild und die Wirkung eines Gebäudes und eines Ensembles. Mehr als 3/4 der Gebäude in Zone 1 sind zweigeschossig. Bei Baumaßnahmen am Ende des vorigen und zu Beginn dieses Jahrhunderts wurden dagegen häufig dreigeschossige und vereinzelt viergeschossige Gebäude errichtet. Diese Gebäude stehen in der Regel in der Zone 2.

Eingeschossige Gebäude sind generell eine Ausnahme und lediglich für die Straße Am Schloßgarten bestimmend. Hier ist die Erhaltung dieser städtebaulichen Eigenart das Ziel der Festsetzung.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich von der mittleren Geländeoberfläche an der Straßenseite senkrecht bis zur Schnittlinie der Umfassungswand mit der Dachfläche im Traufbereich.

zu (6)

Die Festsetzung gewährleistet, dass die differenzierte Höhenstaffelung auch bei dem zu erwartenden Dachausbau erhalten bleibt und Maßstabsbrüche über den Rahmen der historischen Differenziertheit hinaus nicht auftreten.

zu (7)

Mit dieser Festsetzung wird die Erhaltung von homogenen Bereichen gesichert, deren Ensemblewirkung auch bisher nicht durch Maßstabsbrüche beeinträchtigt wurde.

§ 4 Fassaden

FESTSETZUNG

- (1)
Die Fassaden traufständiger Gebäude sind unterhalb des Daches durch Haupt- bzw. Traufgesims vom Dach abzugrenzen.
- (2)
Erker sind mit einem äußeren Abstand von der Fassade von maximal 0,40 m und einer Breite von 1/4 der Fassaden- / Fassadenabschnittslänge zulässig.
Die Rekonstruktion historischer Erker ist werk- und formgerecht in der ursprünglichen Ausführung zulässig.
Der nachträgliche Einbau von Balkonen und Loggien ist nicht zulässig, bei Neubau sind Balkone und Loggien auf eine vertikale Gebäudeachse je Gebäude zu beschränken.
Arkaden oder Kolonnaden sind nicht zulässig.
- (3)
Vertikalgliederungen sind nur im Zusammenwirken mit Horizontalgliederungen zulässig.
- (4)
Bei Massivbauten müssen Wandöffnungen im Erdgeschoss durch massive mindestens 0,48 m Breite und 0,35 m tiefe Pfeiler voneinander getrennt werden.
- (5)
Bei Fachwerkgebäuden darf das tragende Konstruktionsgerüst nur im Sinne einer Anpassung an das Original verändert werden. Balken dürfen nicht entfernt werden, damit das typische Erscheinungsbild gewahrt bleibt.
- (6)
Die sichtbare Ausbildung des Gebäudesockels ist vorgeschrieben.
Der Sockel ist mit einer Höhe zwischen 0,20m und 0,60m über der Oberkante Fußweg plastisch auszuführen.

BEGRÜNDUNG

- zu (1)
Die Abgrenzung der Fassade vom Dach durch ein Traufgesims besteht bei über 90 % der Gebäude und bestimmt das Erscheinungsbild.
- zu (2)
Die in massiver Bauweise errichteten Gebäudefassaden wurden in der Regel ohne Vor- oder Rücksprünge einzelner Geschosse oder Gebäudeachsen ausgeführt. Dementsprechend wird die städtebaulich-räumliche Wirkung nicht durch vorkragende Gebäudeteile bestimmt. Einzelne Erker sind repräsentativ für bestimmte baugeschichtliche Etappen und im Zusammenhang mit der historischen Bebauung zu erhalten.
Neuzeitliche Lösungen müssen sich dagegen in den Rahmen der überwiegend gering plastisch wirkenden Fassadenprofilierung einfügen. In den zulässigen Abmessungen beeinflussen sie nicht die städtebaulich-räumliche Struktur.
Arkaden oder Kolonnaden sind untypisch.
- zu (3)
Die horizontale Betonung erfolgte überwiegend durch Gesimse. Vertikalgliederungen prägen nicht das Erscheinungsbild.
- zu (4)
Der Gebäudecharakter und das statisch-konstruktive Prinzip werden durch die Bauweise und das verwendete Material begründet. Regional typische Erscheinungsformen bildeten sich häufig heraus. Die Massivbauweise erfordert für tragende Teile bestimmte aus dem Ziegelformat abzuleitende Maße. Diese sind in den Festsetzungen genannt.
- zu (5)
Das konstruktive Gerüst prägt die Fachwerkbauten. Veränderungen beeinträchtigen das Erscheinungsbild. Veränderungen, welche die Nachvollziehbarkeit des statisch-konstruktiven Gerüsts beeinträchtigen, stehen im Widerspruch zum Ziel der Satzung.
- zu (6)
Der Sockel ist wie die Traufe ein Bestandteil der Gebäudegliederung und bestimmend für Gebiete mit überwiegend historischer Bebauung. Die festgesetzte Ausführung sichert die Erhaltung dieses prägenden Gestaltungselementes und entspricht den analysierten ortsüblichen Maßen.

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

(7)

Vordächer, Kragdächer oder andere den Zusammenhang zwischen den Geschossen unterbrechende Bauglieder sind unzulässig. Ausnahmen bestehen gem. § 8 (8)

(8)

Die Fassadenflächen von massiven Gebäuden einschließlich der Sockelflächen sind eben, mit glatter oder fein strukturierter Oberfläche zu verputzen. Die farbige Differenzierung der einzelnen Fassadenteile und Gliederungen ist zulässig. In Zone 2 können Sockelflächen auch verklindert werden.

(9)

Massive Gebäude können verkleidet werden, wenn abschließend ein Erscheinungsbild gemäß Absatz (8) erzielt wird und an bestehenden Gebäuden die Gliederungen erhalten bleiben.

Glatte, glänzende und andere Materialien vortäuschende Verkleidungen oder Imitationen sind unzulässig.

(10)

Abweichend von Absatz (9):

- sind historische Backsteinfassaden oder Natursteinfassaden in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild zu erhalten oder zu rekonstruieren; Verkleidungen sind unzulässig
- ist bei Fachwerkgebäuden das tragende Konstruktionsgerüst nicht zu verdecken, zu verkleiden oder zu verputzen

(11)

Ursprünglich als sichtbares Fachwerk geplantes und ausgeführtes Fachwerk ist bei Umgestaltungsmaßnahmen an der Fassade wieder als sichtbares Fachwerk auszubilden, es sei denn baugeschichtliche Gründe stehen dagegen.

(12)

Bei Fachwerkgebäuden sind die Holzbalken farbig von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen. Dies gilt nicht für Gebäude, an denen durch Befund ein anderes davon abweichendes Erscheinungsbild nachgewiesen wird.

zu (7)

Die Fassade ist eine architektonische und gestalterische Einheit. Alle Gliederungen und Elemente stehen zueinander geschossübergreifend in Beziehung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn zusätzlich oder nachträglich trennende Elemente (z.B. Vordächer oder Kragdächer) angeordnet werden. Bei Neubau fehlt der Bezug zur Umgebung. Deshalb ist die Trennung der Geschosse in dieser ortsunüblichen Art und Weise aus den gleichen Gründen unzulässig.

zu (8)

Die geputzte Fassade bestimmt das Erscheinungsbild der Stadt. In Zone 1 sind über 80 % der Gebäude verputzt.

Rauh- oder Kratzputzfassaden stammen meist aus jüngerer Zeit. Vielfach wurden dabei die schmückenden und gliedernden Details entfernt.

In Zone 2 weisen zahlreiche Gebäude überwiegend ziegelrote oder ockerfarbige Backsteinfassaden in Verbindung mit Putzgliederungen auf. Dies sind Zeugen einer bestimmten baugeschichtlichen Entwicklung. Ihr Erhalt ist in Absatz (10) geregelt. Das Erscheinungsbild und die Gliederung neuzeitlicher Verklinkerung entspricht in Gliederung und Oberfläche nicht der regionalen Tradition der Backsteinfassaden.

zu (9) + (10)

Fassadenverkleidungen verfremden die Fassaden, wenn deren Plastizität und Gliederung überdeckt wird. Sie führen zu einem Verlust historischer Gestaltungs- und Gliederungselemente wie Gesimse usw. und stehen der Erhaltung des regional geprägten Stadtbildes entgegen. Verkleidungen sind deshalb nur bei geputzten Fassaden zulässig, wenn diese glatt geputzt sind bzw. dann, wenn vorhandene Gliederungselemente erhalten oder im originalen Zustand nachgebildet werden.

zu (11) + (12)

Das Stadt- und Straßenbild wird wesentlich durch das Erscheinungsbild der verwendeten Materialien der Gebäudefassaden bestimmt (z.B. Putz-, Backstein-, oder Fachwerkfassade).

Dementsprechend ist die Wiederherstellung von nachträglich überputzten Fachwerkgebäuden in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild ein wesentliches Mittel bei der Stadtbildpflege und der Erhaltung regionaler Prägung.

Fachwerkgebäude wurden bis auf einen baugeschichtlich relativ kurzen Zeitraum stets mit

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

(13)

Alle mineralischen Oberflächen müssen nach Abschluss der Baumaßnahme ein mattes Erscheinungsbild aufweisen. Bis zum Vorliegen eines Farbleitplanes erfolgt die Beratung zur Farbgestaltung von Fassaden im Stadtbauamt.

(14)

Brandwände und Brandgiebel sind zu verklintern oder zu verputzen und farbig der Fassadenfläche anzugleichen. Dies gilt auch für Brandwände und Brandgiebel, die durch Veränderung baulicher Anlagen sichtbar werden.

(15)

Die abschließende Gestaltung der Außenfläche muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände an die nicht angebaut wird.

einem Hell - Dunkelkontrast - oder Materialkontrast zwischen Fachwerk und Ausfachung ausgeführt.

zu (13)

Die farbige Gestaltung ist eine historisch belegte Möglichkeit der äußeren Gestaltung von Fassaden. Sie wurde auch in Roßlau im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Materialien entsprechend dem jeweiligen Schönheitsideal ausgeführt.

Die einheitliche Gestaltung der gleichzeitig sichtbaren Hauptgebäudeflächen unterstützt die vorgeschriebene Gesamtwirkung des Gebäudes.

zu (14)

Brandgiebel und Brandwände sind Bestandteil des Gebäudes und in die Gesamtgestaltung einzubeziehen. Die traditionellen Möglichkeiten als verputzte und gestrichene oder materialsichtige Ziegelfläche sind ortsbildtypisch.

Neuzeitliche Verklinkerungen von Brandgiebeln und Brandwänden sind zulässig, da an den Giebelflächen in der Regel keine Gliederungen verdeckt werden.

zu (15)

Gebäude sind als architektonische und gestalterische Einheit zu gestalten. Dies trifft besonders auf die Außenflächen zu. Der unterschiedliche Beginn von Alterungsprozessen durch zeitlich wesentlich unterschiedliche Fertigstellung steht dieser Forderung entgegen.

§ 5 Fenster, Hauseingangstore, Hauseingangstüren und Garagentore

FESTSETZUNG

(1)
Fenster dürfen nur als Einzelfenster im stehenden Format mit geradem Sturz oder mit einem Segmentbogen als oberer Abschluss ausgebildet werden. Die Fensterbreite darf maximal 8 Zehntel der Fensterhöhe betragen. Die Erhaltung davon abweichender Fensterformate ist an bestehenden Gebäuden vorgeschrieben, wenn dies der ursprünglichen Ausführung entspricht.

(2)
Fenster sind bei massiven Gebäuden zwischen 0,10 m und 0,30 m von der Fassade zurückzusetzen.
Fenster sind bei Fachwerkgebäuden nur außen bündig mit der Fassade einzubauen.

(3)
Zwischen den einzelnen Fenstern muss ein massiver Pfeiler von mindestens 0,50 m Breite ausgebildet werden. Paarweise angeordnete und voneinander durch einen massiven Pfeiler unter 0,50 m getrennte Fenster sind zulässig, wenn die Fensterpaare durch mindestens 1,00m breite massive Pfeiler voneinander getrennt werden.

(4)
Bei bestehenden Gebäuden sind die Fenster entsprechend dem Baustil in der ursprünglichen Gliederung und Form, jedoch mindestens mit oberliegendem Kämpfer und symmetrisch angeordnetem Pfosten auszuführen. Bei Neubauten sind Fenster mit einer Scheibengröße ab 0,6 m² zu unterteilen. Jegliche Fensterteilung durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen ist als plastische, von außen sichtbare Gliederung auszuführen. Fensterscheiben aus Ornamentglas sind nicht zulässig.

(5)
Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten,

BEGRÜNDUNG

zu (1)
Über Jahrhunderte erhielten die Fenster ein stehendes Format mit geradem oder gebogenem Sturz. Dies ist auch für die Gebäude in Roßlau typisch. Mit dem festgesetzten Mindestverhältnis von Breite zu Höhe wird die prägende Wirkung des stehenden Fensterformates gesichert. Ein geringerer Unterschied von Breite und Höhe kann zu einer quadratischen Gesamtwirkung und damit zu einem untypischen Erscheinungsbild führen.

zu (2)
Bei Mauerwerksbau wurden die Fenster mit einem Anschlag versehen und von der Fassade zurückgesetzt angeordnet. Diese Art der Gestaltung besteht auch in Roßlau. Die angegebenen Maße setzen den Rahmen, der auch im Hinblick auf zulässige Verkleidungen das Erscheinungsbild erhält.
In der Regel wurden bei Fachwerkgebäuden die Fenster häufig konstruktiv bedingt außen vorgesetzt. Dieses Gestaltungsprinzip soll auch künftig ablesbar bleiben.

zu (3)
Fensterpaare oder Fenstergruppen ohne einen trennenden Pfeiler sind nicht typisch. Die festgesetzte Mindestbreite der Pfeiler entspricht dem Erscheinungsbild von Gebäuden, die in Massivbauweise errichtet wurden. Die Anordnung von Fenstern in Zweiergruppen ist aufgrund dahinterliegender Wohnräume häufig. Diese Fenstergruppen sind durch Pfeiler in der angegebenen Stärke voneinander zu trennen. Damit wird dem Eindruck von durchgehenden und in Roßlau untypischen Fensterbändern entgegengewirkt.

zu (4) und (5)
Die Festsetzungen zur Teilung und die angegebenen Maße für Rahmen, Pfosten, Kämpfer und Sprossen resultieren aus der Analyse. Eine über den festgesetzten Rahmen hinausgehende Gliederung, z.B. durch Sprossen ist möglich, wird jedoch nicht vorgeschrieben. Die Nichtgliederung oder konstruktiv nicht nachvollziehbare Scheingliederung von Fenstern durch innenliegend oder zwischen den Scheiben angeordnete Kämpfer, Pfosten oder Sprossen steht der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes entgegen. Die Fensterscheiben konnten ursprünglich nur als Flachglas mit einer geringen Größe gewalzt werden. Das Walzenziehverfahren

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

Kämpfer und Sprossen werden folgende Breitenmaße, einschließlich der jeweiligen Falze festgesetzt:

1. äußerer Rahmen, incl. Fensterflügel:
maximal 6,0 cm (unterer Querrahmen bis 9,0 cm)
2. Pfosten, incl. Rahmen der Fensterflügel:
10,0 - 13,0 cm
3. Kämpfer, incl. Rahmen der Fensterflügel:
11,0 - 16,0 cm
4. Sprossen: 2,0 - 3,0 cm.

Gleiche Breiten für die unter 2. und 3. genannten Fensterteile sind nicht zulässig.

Beim Nachbau der originalen Fenster des jeweiligen Gebäudes sind abweichende Maße zulässig. Die Originalmaße sind zu belegen.

Die Fensterprofile sind in Anlehnung an die ursprüngliche Ausführung plastisch zu gestalten (Kämpferprofil, Gestaltung der Mittelsprosse wie bei Stulpfenster).

(6)

Die farbige Gestaltung der Fenster ist auf der gesamten Fassade einheitlich und auf die Fassadenfarbigkeit abgestimmt auszuführen. Die Farbigkeit von Schaufenstern kann von der Fensterfarbigkeit abweichen. Es sind zulässig die RAL-Farben der Übersichtskarte RAL K1:

1014 - elfenbein

3005 - weinrot

6003 - olivgrün

6013 - schilfgrün

6015 - schwarzoliv

8007 - rehbraun

8011 - nussbraun

8016 - mahagoniebraun

9001 - cremeweiß

9002 - grauweiß

9010 - reinweiß

Holzfenster können auch im jeweiligen natürlichen Holzfarbton belassen werden.

(7)

Eingangstüren und Tore sind so auszuführen, dass insgesamt ein stehendes Format mit geradem Sturz oder mit einem Segmentbogen entsteht.

In ursprünglicher Ausführung bestehende Tore und Eingangstüren sind zu erhalten. Bei notwendiger Erneuerung und bei Ersatz sind sie in Holz auszuführen und in Gliederung und Form dem ursprünglichen Erscheinungsbild anzugleichen oder als Analogiefassung zu erstellen.

Wenn kein historischer Beleg vorhanden ist, sind sie maßstabsgerecht, dem Baustil und Charakter des Gebäudes angepasst, auszuführen.

ermöglichte die Herstellung größerer Scheiben erst seit der letzten Jahrhundertwende.

Dementsprechend mussten die Fensteröffnungen gegliedert werden. Dies erfolgte in der Regel durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen. Zur Bewahrung der gestalterischen Einheit können an historischen Gebäuden abweichende Formen zur Anwendung kommen.

Die geforderte Unterteilung der Fenster bei Neubauten soll verhindern, dass große ungegliederte "Löcher" entstehen, die nicht der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung entsprechen. Die Form der Fensterteilung bei Neubauten ist dem Charakter des Gebäudes anzupassen.

zu (6)

Für die Fensterfarbigkeit standen in der Vergangenheit verschiedene Farbtöne zur Verfügung, die in Verbindung mit organischen Bindemitteln zu deckenden Anstrichen verarbeitet wurden. Die Fenster des gesamten Gebäudes erhielten einen gleichfarbigen Anstrich. Der Nutzungswechsel zwischen Erd- und Obergeschossen kann durch unterschiedliche Fensterfarbigkeit verdeutlicht werden. Die vorgesehene Farbpalette ermöglicht die farbige Fenstergliederung in Abstimmung mit der zulässigen Farbigkeit. Untypische Farbtöne sind ausgeschlossen. Vorzugsweise sollten für Fenster in den Obergeschossen die RAL-Farbstufen 9001, 9002 und 9010 verwendet werden.

zu (7)

Die Türen wurden immer in Übereinstimmung mit der Fassade und den anderen Bauteilen gestaltet. Der hohe Aufwand und die Sorgfalt auch bei der Detailgestaltung sind noch heute bei historischen Türen und Toren zu erkennen. Nicht umsonst wurde die Tür in der Vergangenheit als "Visitenkarte" des Gebäudes bzw. des Eigentümers bezeichnet.

Diesem gestalterischen Anspruch müssen auch Neue Türen entsprechen.

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

(8)

Zufahrten, die nachträglich in die Fassade gebrochen werden, müssen sich in die bestehende Fassadengliederung durch die Aufnahme der vertikalen und horizontalen Bezugslinien einfügen. Sie dürfen maximal 3,0m breit sein.

(9)

Die Hauseingangstüren und -tore sind holzsichtig zu belassen oder farbig zu gestalten in den RAL-Farben der Übersichtskarte RAL K1:

3005 - weinrot

3007 - schwarzrot

3009 - oxidrot

3011 - braunrot

6003 - olivgrün

6005 - moosgrün

6007 - flaschengrün

6008 - braungrün

6012 - schwarzgrün

6013 - schilfgrün

7003 - moosgrau

7006 - beige-grau

7039 - quarzgrau

8007 - rehbraun

8011 – nussbraun

8012 – rotbraun

8014 – sepiabraun

Zulässig ist für alle Farbtöne eine Aufhellung oder Verdunklung bis zu 30 % Abweichung vom RAL-Wert.

(10)

Vorhandene Oberlichter sind zu erhalten. Glasflächen können bei Hauseingangstüren und Toren im oberen Drittel angeordnet werden, wenn sie sich in das Erscheinungsbild einfügen bzw. bei vorhandenen historischen Türen anstelle der oberen Füllungen eingeordnet werden.

Gewölbte Glasflächen sind nicht zulässig.

(11)

Garagentore sind als Flügeltore mit dem Erscheinungsbild von Holztoren im stehenden Öffnungsformat mit einem geraden Sturz oder mit einem Segmentbogen an der Fassade zulässig, wenn keine anderen Belange dagegen stehen.

zu (8)

Die nachträgliche Einordnung einer Zufahrt steht grundsätzlich im Widerspruch zur ursprünglichen Gliederung und Gestaltung der Fassade. Deshalb sind bei der Einordnung die Bezugslinien in jedem Fall aufzunehmen.

zu (9)

Die Farbigekeit von Hauseingangstüren und -toren steht im Zusammenhang mit der Fassaden- und Fensterfarbigkeit, bestimmt sich aus der historisch möglichen Farbigekeit und schließt untypische Farben aus.

zu (10)

Die Türen wurden ursprünglich ein-, zwei- oder dreiflüglig mit einem Oberlicht zur Belichtung des Flures oder Treppenhauses ausgeführt.

Glasflächen an den Türflügeln wurden häufig maßstäblich als "Fenster" in Füllungen eingeordnet und durch handwerklich gestaltete Gitter geschützt. In dieser Art fügen sie sich in das Erscheinungsbild ein.

zu (11)

Garagentore müssen sich in der Proportion und dem Erscheinungsbild in die Fassade und das Ensemble einfügen und dürfen keine Beeinträchtigung der Gesamtwirkung ergeben.

§ 6 Schaufenster und Ladeneingangstüren

FESTSETZUNG

(1)
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Sie müssen ein stehendes Rechteckformat, mindestens jedoch ein quadratisches Format aufweisen. Der Schaufenstersturz kann als Segmentbogen ausgeführt werden, wenn dies der historischen Fassadenstruktur entspricht.

(2)
Schaufenster sind so anzuordnen, dass der gestalterische und architektonische Zusammenhang mit den Fenstern der Obergeschosse auf der Grundlage folgender Festsetzungen gewahrt bleibt:

1. Das Schaufenster ist axial zu den darüberliegenden Fenstern der Obergeschosse anzuordnen. Die seitlichen Bezugslinien dieser Fenster dürfen nur so überschritten werden, dass die Symmetrie gewahrt bleibt.
2. Abweichend von 1. können Schaufenster zwischen den äußeren seitlichen Bezugslinien zweier darüberliegender Fensterachsen angeordnet werden.
3. Abweichend von 1. können Schaufenster so angeordnet werden, dass nur die äußeren Bezugslinien der äußeren Fensterachsen aufgenommen werden.

(3)
Schaufenster sind zwischen 0,10 m und 0,30 m von der Fassadenfläche zurückgesetzt anzuordnen. Sie müssen eine massive Brüstung von mindestens 0,25 m aufweisen. Bei Fachwerkbauwerken ist die Brüstung mit einem Riegel als oberen Abschluss zu versehen.

(4)
Schaufenster mit einer Breite über 2,0 m sind durch Pfosten mit einer Breite zwischen 0,05 m und 0,15 m in Abschnitte zu gliedern. Die größte Glasfläche darf dabei maximal 2,0 m in der Breite betragen. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente.

(5)
Ladeneingänge und Schaufenster sind jeweils durch mit der Außenwand bündige massive Pfeiler mit einer Mindestbreite von 0,30 m zu trennen. Der Ladeneingang und ein benachbartes Schaufenster können auch als gestalterische Einheit gemäß Absatz (2) 2. ausgeführt werden.

BEGRÜNDUNG

zu (1)
Schaufenster gewähren Einblicke. In den Obergeschossen besteht diese Aufgabe nicht. Die ausreichende Belichtung ist auch über "normale" Fenster abgesichert. Aus diesem Grund sind Schaufenster für die Obergeschosse unzulässig.

Schaufenster im liegenden Format stehen der Fassadengestaltung historischer Gebäude entgegen. Durch großflächiges Aufreißen der Erdgeschosszone geht die gestalterische Einheit von Erd- und Obergeschossen verloren. Bei Neubau ist dieses Format ausgeschlossen, da eine Beeinträchtigung des Stadtbildes abweichend von historischen Strukturen und Proportionen auftritt.

zu (2)
Als Bestandteil der Fassade müssen sich Schaufenster auch bei Neubau der übergeordneten Gesamtgestaltung anpassen. Geschossübergreifende Bezugslinien sind deshalb aufzunehmen.

zu (3) - (5)
Die Festsetzungen der Brüstungshöhe, der Pfeilerbreite und der Anordnung berücksichtigen die Typik, wie sie für die Gebäude in Roßlau aufgrund der Bauweise und städtebaulich-räumlichen und architektonischen Struktur gestaltbildend ist.

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

(6)

Aus der Fassadenflucht herauskragende Schaufenster, Auslagen, Vitrinen und dgl. sind nicht zulässig. Gewölbte oder farbig getönte Scheiben an Schaufenstern und Ladeneingangstüren sind unzulässig.

Ausnahmen sind an historischen Gebäuden zulässig, wenn dies durch Befund belegt werden kann.

(7)

Die Farbigkeit von historischen Schaufensteranlagen und Ladeneingangstüren gemäß Absatz (9) regelt sich nach § 5 (9).

Bei Schaufensteranlagen in Neubauten oder dem nachträglichen Einbau von Schaufensteranlagen ist die Ausführung in weiß zulässig, wenn sie sich in das Erscheinungsbild einfügen.

(8)

Vorhandene, bis zum Jahr 1945 angebrachte Schaufenster- und Türrahmungen oder zusammenhängende Ladenverblendungen sind zu erhalten oder form- und werkgerecht nachzubauen.

Sollte dies in Ausnahmefällen nicht möglich sein, so sind die Schaufensteröffnungen gemäß den Satzungsfestsetzungen auszuführen.

(9)

Ladeneingänge dürfen bis zu 1,50 m auf einer Breite bis zu 1,60 m von der Außenwand zurückgesetzt werden.

Ladeneingangsstufen sind grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen sind zur Schaffung behindertengerechter Ladenzugänge möglich.

zu (6)

Aus der Fassade herauskragende Schaufenster verändern das Erscheinungsbild von historischen Gebäuden und das Erscheinungsbild des Straßenzuges. Gewölbte oder farbig getönte Scheiben widerspiegeln baugeschichtliche Abschnitte. Neuzeitliche Lösungen sind historisierend. Es besteht in der Regel kein Bezug zum Gebäude.

zu (7)

Die Farbigkeit von Schaufenstern und Ladeneingangstüren wurde im Zusammenhang mit der Fensterfarbigkeit begründet. Die weiße Gestaltung von Eingangstüren ist historisch nicht belegt. Holztüren wurden meist farbig behandelt oder durch Lasuren geschützt. Die Verwendung anderer Materialien rechtfertigt nicht die Veränderung des farbigen Erscheinungsbildes.

zu (8)

Die großflächigen historischen Schaufenster erhielten Gliederungen, wurden aufwendig gerahmt und vielfach durch akribisch gestaltete Stützen bereichert. Ihre Erhaltung oder ihre Rekonstruktion wird im Sinne der Stadtbildpflege festgesetzt. Der Einbau von ungegliederten Schaufenstern in der Größenordnung von historischen Schaufenstern ist unzulässig, da diese Lösungen ohne die gestalterische Detail- und Gesamtlösung der historischen Schaufenster in heutiger Formsprache realisiert werden. Bezüge zur Fassade und zum Gebäude bestehen damit nicht und unmaßstäbliche Lösungen (sog. "Aufreißen" des Erdgeschosses) sind die Folge. Es ist nicht Ziel der Stadtbildpflege, historische Formen ohne Bezug zum Original zu imitieren.

zu (9)

Aus verschiedenen Gründen müssen Ladeneingangstüren häufig zurückgesetzt werden. Die Beschränkung auf eine höchstzulässige Breite und Tiefe soll das "Aufreißen" des Erdgeschosses verhindern. Die angegebenen Höchstmaße berücksichtigen die vorgeschriebenen Öffnungsmaße.

§ 7 Dachgestaltung

FESTSETZUNG

- (1)
Dachflächen müssen in Zone 1 eine Neigung von mehr als 40 Grad zur Waagerechten aufweisen.
In Zone 2 ist die Dachneigung der jeweils angrenzenden Bebauung aufzunehmen. Eine Abweichung bis zu 10 ° ist dabei zulässig.
Besteht in Zone 2 keine Nachbarbebauung (offene Bauweise) kann die Dachgestaltung bei Neubau unabhängig festgelegt werden.
- (2)
Bei zweiseitig angebauten traufständigen Gebäuden, die keine Platzrandbebauung bilden oder die nicht unmittelbar an Kreuzungen bzw. Einmündungen liegen und die kein Eckgebäude sind, ist die Dachneigung ab 30 Grad zulässig.
- (3)
Der Neigungswinkel muss auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes gleich sein (symmetrische Dachneigung).
Ein unterschiedlicher Neigungswinkel ist zulässig, wenn die rückseitige Dachfläche oder die seitlichen Giebelflächen nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- (4)
Dächer müssen einen Traufenüberstand zwischen 0,20 m und 0,50 m über die gesamte Gebäudebreite aufweisen. Absatz (6) Satz 3 ist zu beachten. Traufgesimse sind in massiver Ausführung oder als Holzkastengesims auszuführen. Ortgangziegel sind nur bei traufständigen Gebäuden und nur an den Gebäudegiebeln zulässig.
- (5)
Die Dacheindeckung geneigter Dachflächen hat einheitlich auf der gesamten Fläche zu erfolgen.
Die Dacheindeckung hat als Biberschwanz-, Falz-, Pfannen- oder Plattendeckung in den Farbbereichen der RAL-Farben der Übersichtskarte RAL K1 zu erfolgen:
2001 - rotorange
3009 - oxidrot
3011 - braunrot
3013 - tomatenrot
3016 - korallenrot
8002 - signalbraun
8004 - kupferbraun
8023 - orangebraun

BEGRÜNDUNG

- zu (1) - (2)
Geneigte, mit roten Dachsteinen gedeckte Dachflächen waren für das Erscheinungsbild der Gebäude bestimmend. Die Dachlandschaft ist vielgestaltig. Eine besondere Dachform wird deshalb nicht festgesetzt. Lediglich Flachdächer sind in Zone 1 untypisch und damit ausgeschlossen.
Die Dachneigung resultiert aus der Dachform, der Gebäudetiefe und der Gebäudenutzung. Gebietstypische Anforderungen ergeben weitere Unterschiede. Die zulässige Dachneigung ist ortsüblich. Geringere Dachneigungen führen zum visuellen Verlust der Dachfläche.
- zu (3)
Die vielfach differenzierten Trauf- und Firsthöhen ergeben häufig die gleichzeitige Wahrnehmung beider Dachseiten. Unterschiedliche Neigungswinkel der beiden Dachflächen würden eine vom historischen Erscheinungsbild abweichende Dachlandschaft ergeben.
- zu (4)
Die Traufe wird entsprechend der Bauweise des Gebäudes und des Daches in regional unterschiedlicher Art und Weise gestaltet. Der vorgeschriebene Traufenüberstand und die massive Ausführung sind ortstypisch.
Die Form, die Farbe und die Ausführung konstruktiver Details bei der Dachgestaltung bestimmen das Erscheinungsbild der Dachflächen. Diese ist im ortstypischen historischen Erscheinungsbild zu erhalten.
- zu (5)
Die historische Dachlandschaft war geprägt durch ziegelrote, farbig differenzierte Tondachsteine. Die Dacheindeckung erfolgte ursprünglich mit in der Region produzierten Dachsteinen einheitlich in Form, Farbe und Material. Regionale Unterschiede prägten sich aus. Verschiedene Gebäude sind noch mit den ursprünglichen Dachsteinen gedeckt. Aufgrund von Dacheindeckungen, die in den vergangenen Jahrzehnten häufig mit Betondachsteinen durchgeführt wurden, veränderte sich die Dachlandschaft. Die genannten Formen und Farben entsprechen der örtlichen Tradition. Mit Festsetzung der

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

Dabei ist die Farbigkeit im jeweiligen Farbbereich durch Nuancen abzustufen.

(6)

Je Gebäude ist ein Zwerchhaus mit einer Breite bis zu 40 % der Fassadenlänge zulässig, wenn dies nicht im Widerspruch zum Gesamterscheinungsbild der Fassade steht. Dabei darf eine Gesamtbreite von 4,0 m nicht überschritten werden. Das Zwerchhaus muss mit der Gebäudefassade in einer Flucht liegen und sich dieser in Oberflächengestaltung und Gliederung angleichen. Im Bereich des Zwerchhauses ist ein Traufenüberstand des Hauptdaches unzulässig. Das Zwerchhaus muss einen seitlichen Mindestabstand zu Nachbargebäuden von 2,50 m und zu Gaupen von 1,0 m aufweisen.

(7)

Dachgaupen sind als Einzel- und Doppeltaupen zulässig und müssen sich in Proportion und Gliederung auf die Proportion und Gliederung der Fassade beziehen und sich optisch unterordnen.

(8)

Die Gaupen sind axial zu den entsprechenden Fensterachsen der Fassade anzuordnen. Vor den Gaupen muss die Dachfläche mit einer Mindestbreite von 0,90 m durchlaufen. Zwischen den Seitenwänden von benachbarten Gaupen muss ein Mindestabstand von 1,0 m bestehen.

(9)

Die Gaupen dürfen insgesamt höchstens 40 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Besteht außerdem ein Zwerchhaus, so ist die zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten auf 60 % der Fassadenlänge begrenzt. Die Anzahl aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Anzahl der Fensterachsen der Fassade betragen. Fassadenabschnitte sind Fassaden gleichgestellt.

(10)

Die vorderen Ansichtsflächen von Gaupen sind als Fenster und baugleich mit den Fenstern der Normalgeschosse auszuführen. Bei einer Fläche zwischen 0,30 m² und 1,0 m² müssen sie eine Längsteilung erhalten. Größere Gaupenfenster sind wie die Fenster der Normalgeschosse zu gliedern.

(11)

Gaupen und Zwerchhäuser sind wie das angrenzende Hauptdach einzudecken. Die Sei-

Nuancierung der Dachsteine soll das Farbspiel und die Lebendigkeit der ursprünglichen Dachlandschaft erhalten bleiben.

zu (6) + (7)

Die sichtbaren Dachflächen traufständiger Gebäude sind bestimmend für das Erscheinungsbild der Gebäude. Dies unterscheidet sich deutlich von der Reihung giebelständiger Gebäude.

Gaupen und Zwerchhäuser können für Belichtungszwecke eingesetzt werden. Die Festsetzungen gewährleisten den Erhalt des typischen Erscheinungsbildes. Zwerchhäuser und Gaupen können die Dachfläche beleben, dürfen aber nicht dominieren. Auch bisher wurden Größe und Anzahl der Dachaufbauten in der Regel innerhalb dieses Rahmens eingeordnet.

zu (8) - (11)

Die Beachtung der gestalterischen und architektonischen Einheit des Gebäudes ist auch bei der Anordnung und der Dimension von Gaupen vorgeschrieben. Dementsprechend sind Gaupen in Übereinstimmung mit der Fassadengliederung anzuordnen. Der vorgeschriebene Abstand von Gaube und Traufe gewährleistet, dass die gewachsene Dachlandschaft beim zu erwartenden Dachausbau nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird. Die gestalterische Einheit wird durch die gleiche Eindeckung von Dachfläche und Aufbauten gesichert.

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

tenflächen von Gaupen und Zwerchhäusern müssen das Erscheinungsbild von Holz oder Putz aufweisen oder sie sind der angrenzenden Dachfläche anzugleichen.

(12)

Liegende Dachflächenfenster (Wohndachfenster) sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht in Dachflächen von städtebaulich wichtigen Gebäuden oder Platzrandbebauungen liegen. Sie können zugelassen werden auf Dachflächen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind. Die Größe sollte 0,8 m² nicht übersteigen. Die Anordnung der Dachflächenfenster muss sich auf die Fensterachsen der Fassade beziehen, wenn die Dachfläche einsehbar ist.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(13)

Schornsteine sollten in ihrer ursprünglichen Form erhalten werden. Verkleidungen können zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild von roten Ziegeln bewahrt oder sie der angrenzenden Dachfläche angeglichen werden.

(14)

Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der vom öffentlichen Verkehrsraum und von öffentlichen Grünflächen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sie dürfen das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes nicht mehr als unvermeidbar beeinflussen und haben sich farblich der angrenzenden Dachfläche anzupassen. Sonnenkollektoren und sonstige Solaranlagen dürfen auch straßenseitig angebracht werden, wenn aus technischen Gründen eine Anordnung auf der rückwärtigen Dachfläche nicht möglich ist oder die Dachfläche vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar ist.

zu (12)

Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte verändern die Dachlandschaft abweichend vom historischen Erscheinungsbild. Sie sind deshalb nur zulässig, wenn sie nicht von städtebaulich wichtigen Bereichen aus einsehbar sind.

zu (13)

Schornsteine aus roten Ziegelsteinen bestimmen die historische Dachlandschaft. Abweichungen im Erscheinungsbild, hervorgerufen durch veränderte Farben, Formen oder Proportionen beeinträchtigen die ursprüngliche Wirkung.

zu (14)

Nutzungsänderungen, wachsende Ansprüche an Komfort oder technische Neuerungen bringen unter Umständen neue Formen in das Stadtbild. Eine Beeinflussung liegt vor, wenn diese Maßnahmen von historischen Strukturen und Maßverhältnissen, Formen oder Farben des Gebäudes oder Ensembles abweichen.

§ 8 Markisen, Rolläden, Kragdächer, Fensterläden und sonstiges Bauzubehör

FESTSETZUNG

(1)
Markisen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden und nur, wenn dies zum Schutz von Wirtschaftsgütern oder ausgestellten Waren notwendig ist.

(2)
Die Markisen sind als bewegliche Markisen auszuführen.

(3)
Die Markisenbreite ist auf die jeweilige Breite des Schaufensters zu beschränken.
Durchgängige Markisen sind unzulässig. Das Zusammenfassen von Ladeneingang und einem unmittelbar benachbarten Schaufenster unter einer Markise ist zulässig, wenn Eingang und Schaufenster gemäß § 6 (2) 2. angeordnet sind.

(4)
Markisen dürfen Fassadengliederungen nicht unterbrechen.
Die Markise muss der Form des Sturzes entsprechend ausgeführt werden.

(5)
Markisen dürfen keine glänzende Oberfläche aufweisen. Die Farbigkeit ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen.
Eine Beschriftung oder Symbolik ist nur am unteren Rand mit einer Höhe bis zu 0,20 m zulässig.

(6)
Fensterläden sind zu erhalten oder zu rekonstruieren.

(7)
Sichtbare Teile von Rolläden müssen auf der gesamten Fassade farbig einheitlich ausgeführt werden. Der nachträgliche Einbau von Rolläden darf die ursprüngliche Dimension oder Proportion des Fensters nicht verändern. Rolladenkästen dürfen nicht über die Fassadenflucht hinausragen.

(8)
Kragdächer sind nur zur Eingangsüberdachung mit einer Auskragung von maximal 0,90 m und einer massiven Ansichtsfläche von 0,20 m zulässig. Der seitliche Überstand muss symmetrisch sein und darf bis zur Hälfte des angrenzenden Pfeilers gehen.

BEGRÜNDUNG

Markisen, Rolläden und Kragdächer sind im Zusammenhang mit bestimmten Nutzungsarten zusätzlich angeordnete Elemente. Sie müssen sich in Form, Farbe und Ausführung der Struktur, der Gliederung und der Gestaltung historischer Gebäude und Straßenräume anpassen und unterordnen.

zu (1) - (5)
Ihre Zulässigkeit, Anordnung und Gestaltung wird auf die Gewährleistung der ihnen zustehenden grundsätzlichen Aufgaben beschränkt.

zu (6)
Fensterläden sind die überkommene Möglichkeit zur Fenstersicherung und bestimmend für das Erscheinungsbild der betreffenden Gebäude.

zu (7)
Die einheitliche Farbigkeit ist zur Erhaltung der gestalterischen Einheit der Fassade notwendig.
Verändert der Einbau von Rolläden die Fensterproportion oder die Fassadengliederung oder die Fassadenplastizität, beeinträchtigen sie das Stadtbild.

zu (8)
Die Zulässigkeit von Kragdächern wird auf die Eingangssituation beschränkt und in Form und Proportion auf ein solches Maß festgesetzt, dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes weitgehend ausschließt. Größere Kragdächer stören den gestalterischen Zusammenhang der

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

Fassade und die städtebaulich-räumliche Struktur des historischen Straßenraumes.

(9)

Antennenanlagen und Parabolantennen sind nur zulässig bei Flachdächern im rückwärtigen Viertel der Dachfläche und bei geneigten Dachflächen auf der straßenabgewandten Dachfläche. Dabei darf die Antenne nicht mehr als 1,00 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen.

Unzulässig ist die Anordnung von Antennenanlagen und Parabolantennen an der Fassade, an anderen Bauteilen oder baulichen Anlagen unterhalb der Traufhöhe des Hauptgebäudes sowie als freistehende Anlage in Vorgärten.

zu (9)

Ungeordnet aufgestellte Antennen und Parabolantennen beeinträchtigen die Dachlandschaft und zunehmend auch die Fassadenansicht der Gebäude oder Vorgärten. Zur Verhinderung von Verunstaltung erfolgen Festsetzungen. Die Informationsfreiheit bleibt gewährleistet.

§ 9 Einfriedungen und Vorgärten

FESTSETZUNG

(1)
Einfriedungen dürfen 1,20 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.
Diese Festsetzung gilt nicht, soweit es sich um die Rekonstruktion historischer Anlagen oder um Hecken handelt.

(2)
Einfriedungen sind zulässig als Lattenzaun, natürliche Hecke, schmiedeeisernes Gitter in handwerklicher Ausführung oder als glatt geputzte und farbig behandelte Fläche. Kombinationen dieser Arten sind zulässig.

(3)
Massive Sockel sind bei Lattenzäunen und schmiedeeisernen Gittern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

(4)
Türen und Tore in Einfriedungen sind in Gestaltung und Material der Einfriedung anzupassen. Für Tore in geschlossenen Mauerflächen gelten die Festsetzungen des § 5 (11) für Garagentore.

(5)
Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

(6)
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Hausmüllcontainer), Flüssiggastanks sowie sonstige Brennstoffbehälter sind so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum oder von öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

(7)
Vom öffentlichen Verkehrsraum oder von öffentlichen Grünflächen aus sichtbare Hofeinfahrten, Innenhöfe, Einstellplätze und deren Zuwegungen sowie andere nicht bebaute und nicht gärtnerisch genutzte Flächen sind in Pflastersteinen, Rasensteinen oder kleinformatigen Platten (maximal 0,30 x 0,30 m) zu erstellen oder nicht zu befestigen.

BEGRÜNDUNG

zu (1)
Einfriedungen sind aufgrund der städtebaulichen Situation - überwiegend besteht eine geschlossene Bauflucht - nicht die Regel. Wurden die Gebäude zurückgesetzt angeordnet (mit Vorgarten) oder in offener Bauweise errichtet, so ist dies eine gestalterische Entscheidung.
Die privaten Freiflächen ergänzen den öffentlichen Bereich optisch. Deshalb dürfen Einfriedungen keine Sichtbeziehungen unterbrechen. Die zulässige Höhe wird festgesetzt. Die Art der Einfriedung muss standortgerecht sein. Damit werden sie Bestandteil des Stadtbildes.

zu (2) + (4)
Die zulässigen Arten der Ausführung werden durch das ortstypische Erscheinungsbild von Einfriedungen bestimmt.

zu (5) + (6)
Das Stadtbild wird durch das Zusammenwirken von Gebäuden und Freiflächen bestimmt.
Ungestaltete Vorgärten und vom öffentlichen Verkehrsraum oder öffentlichen Grünbereichen aus sichtbare Standplätze von Hausmüllcontainern, Flüssiggastanks oder sonstigen Brennstoffbehältern beeinträchtigen das Stadtbild.

zu (7)
Die Befestigung mit den vorgeschriebenen Möglichkeiten ist zur Erhaltung der historischen Kleinmaßstäblichkeit des Stadtbildes notwendig.

§ 10 Arten von Werbeanlagen

FESTSETZUNG

(1)

Im Sinne der örtlichen Bauvorschrift sind Werbeanlagen alle ortsfesten oder ambulanten, dauerhaft oder zeitweilig errichteten Anlagen, die der Information, der Kennzeichnung oder der Reklame dienen zum Zwecke der Anpreisung oder der Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf, sowie sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(2)

Werbeanlagen werden nach ihrer Ausführung unterschieden in Einzelbuchstaben, incl. Beschriftungen, Flachwerbeanlagen, räumliche Werbeanlagen, Ausleger und freistehende Werbeanlagen.

Werbeanlagen gelten als Einzelbuchstaben, wenn jeder Buchstabe unabhängig von den anderen Buchstaben mit dem entsprechenden Gebäudeteil konstruktiv verbunden ist.

Werbeanlagen gelten als Flachwerbeanlagen, wenn sie ausschließlich flächig wirken und sie flach an der Fassade anliegen. Ihr maximaler äußerer Abstand von der Fassade darf maximal 0,15 m betragen.

Werbeanlagen gelten als räumliche Werbeanlagen, wenn sie mit der Fassade verbunden sind, mehr als 0,10 m auskragen und dabei ihre Länge (Breite) größer ist als die Auskragung.

Werbeanlagen gelten als Ausleger, wenn sie rechtwinklig in den Raum wirken, mit der Fassade verbunden sind und ihre Breite maximal so groß ist, wie ihr Gesamtabstand zur Fassade.

Werbeanlagen gelten als freistehend, wenn sie nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen verbunden sind.

Zulässig sind Einzelbuchstaben, Flachwerbeanlagen, Ausleger und freistehende Werbeanlagen entsprechend den Festsetzungen. Die Anwendungsbestimmungen für Sonderformen sind im § 14 geregelt.

BEGRÜNDUNG

zu (1)

Werbung muss sich von der Umgebung abheben, um ihren Zweck zu erfüllen. Eine Beeinflussung des Stadtbildes ergibt sich zwangsweise. Die Festlegungen der Satzung sollen eine gezielte Werbung von Handels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen nicht verhindern, sondern sie auf ein dem Charakter des Stadtgebietes angemessenes Maß abstimmen. Dieses Maß ist bestimmt durch die städtebaulich-räumliche Situation, die Architektur und die Nutzungsstruktur in Wechselwirkung mit der Werbeanlage.

Die Bestimmungen des § 13 der BauO LSA werden hier zum Zwecke der Vollständigkeit wiederholt.

zu (2)

Die Wirkung von mit dem Gebäude verbundenen Werbeanlagen ist abhängig vom äußeren Abstand der Werbeanlage von der Fassade. Aus diesem Grund erfolgt die Differenzierung.

Einzelbuchstaben und Beschriftungen besitzen eine unbedeutende räumliche Wirkung und sie wirken nicht flächig auf der Fassade.

Flachwerbeanlagen wirken vorrangig flächig an der Fassade. Die räumliche Wirkung ist aufgrund des maximal zulässigen äußeren Abstandes eingeschränkt. Dieser resultiert aus der ortstypischen Fassadenplastizität.

Räumliche Werbeanlagen wirken gleichzeitig an der Fassade und im städtebaulichen Raum.

Ausleger wirken vorrangig und freistehende Werbeanlagen ausschließlich im städtebaulichen Raum.

Die Sichtbeziehungen und Raumfolgen in der überwiegend erhaltenen mittelalterlichen bzw. gründerzeitlich geprägten Stadtanlage würden durch räumliche Werbeanlagen beeinträchtigt.

§ 11 Zulässigkeit und Anzahl von Werbeanlagen

FESTSETZUNG

- (1)
Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.
Werbeanlagen für Produktwerbung (industrielle Fremdwerbung) sind als eigenständige Werbeanlage unzulässig. Sie sind nur in Verbindung mit Werbeanlagen der Information und Kennzeichnung (an der Stätte der Leistung) zulässig, dabei darf der Flächenanteil der Produktwerbung nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche der Werbeanlage betragen.
- (2)
Bestehen mehr als eine gewerbliche oder sonstige Einrichtung, ist für jede dieser Einrichtungen unabhängig von Absatz (3) und (4) nur eine Werbeanlage zulässig.
- (3)
Zulässig ist für jede im Erdgeschoss ansässige gewerbliche oder sonstige Einrichtung eine Werbeanlage auf der Fassade. Bei Eckgebäuden gelten die Gebäudeseiten als zwei Fassaden und bei Gebäudeabschnitten jeder Gebäudeabschnitt als eine Fassade. Zusätzlich kann jeweils ein Ausleger angebracht werden. Bestehen Flachwerbeanlagen aus mehreren Teilen, so gelten sie nicht als eine Werbeanlage.
- (4)
Zulässig ist für jede in den Obergeschossen oder in sonstigen nicht im Erdgeschoss des straßenseitigen Haupt- oder Nebengebäudes ansässigen gewerblichen oder sonstigen Einrichtung eine Flachwerbeanlage von maximal 0,30 m² auf der Fassadenfläche neben dem Eingang oder Durchgang zu dieser Einrichtung. Absatz (3) Satz 2 gilt entsprechend. Bestehen mehr als eine gewerbliche oder sonstige Einrichtung sind die Werbeanlagen als Sammelwerbeanlage gemäß § 14 (1) anzuordnen.
- (5)
Werbeanlagen sind zulässig bei eingeschossigen Gebäuden nur innerhalb der Wandöffnungen. Ausnahmen bestehen für Ausleger, Hinweisschilder und Sammelschildanlagen, die auf der Fassadenfläche neben dem Eingang oder Durchgang zulässig sind. Diese dürfen

BEGRÜNDUNG

- zu (1)
Werbung ist heute ein fester Bestandteil des wirtschaftlichen Lebens. Die Festlegungen sollen deshalb eine gezielte Werbung von Handel-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen fördern und sie auf ein dem Altstadtcharakter angemessenes Maß abstimmen. Uneingeschränkt zulässige Werbeanlagen beeinträchtigen die Ablesbarkeit der städtebaulichen Struktur, sind eine Häufung und führen damit zur Verunstaltung. Die Stätte der Leistung ist ein Gebäude oder ein Gebäudeteil, keinesfalls aber ein Grundstück insgesamt oder der öffentliche Verkehrsraum.
- zu (2) - (5)
Die überwiegend mittelalterlich bzw. zum Ende des 19. Jahrhunderts angelegte Stadtanlage und die in diese Struktur eingeordneten Gebäude ergeben städtebauliche und gestalterische Orientierungen und Merkmale von übergeordneter Bedeutung. Die Konzentration von Handels-, Dienstleistungs- und sonstigen Einrichtungen ergibt eine hohe Nutzungsvielfalt und -dichte. Daneben ist das Gebiet ein wichtiger Wohnstandort. Obergeschosse werden verstärkt nicht für Wohnzwecke genutzt. Daraus kann sich eine Häufung von Werbeanlagen ergeben. Die abgestufte Zulässigkeit der Anzahl, der Größe und der Art der Werbeanlagen verhindert eine Überfrachtung mit Werbeanlagen. Ungeordnet oder nicht in der unmittelbaren Erlebniszone Erdgeschoss angeordnete Werbeanlagen würden dieses Erscheinungsbild beeinträchtigen. Das Gebäude würde zum Werbeträger degradiert.

Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“

maximal 0,50 m² groß sein. Werbeanlagen sind zulässig bei mehrgeschossigen Gebäuden bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses.

(6)

Werbeanlagen sind unzulässig an bzw. auf Natur- oder Kunstdenkmälern, Brandwänden, Giebelflächen traufständiger Gebäude, Schornsteinen, Türen, Toren, Fensterläden, Jalousien, Leitungsmasten, Böschungen, Uferbefestigungen oder Stützmauern, Brücken, Außentreppen, Geländern, Mauern, öffentlich aufgestellten Bänken und Papierkörben.

(7)

Das Anstrahlen von nicht selbst leuchtenden Werbeanlagen ist mit kleinen unauffälligen und direkt der Werbeanlage zugeordneten Strahlern mit blendungsfreiem Licht zulässig.

zu (6)

Die Festsetzungen gewährleisten, dass bestimmte Gebäudeteile, Konstruktionen oder Bauteile nicht zu Werbeträgern degradiert werden oder aufgrund des Anbringungsortes eine Beeinträchtigung des Stadtbildes über die eigentliche Stätte der Leistung hinaus auftritt.

zu (7)

Durch angestrahlte Werbeanlagen ergibt sich die Möglichkeit auf beleuchtete Anlagen zu verzichten. Die Strahler müssen sich jedoch gestalterisch unterordnen und die Beleuchtung muss ausschließlich auf die Werbung fixiert sein.

§ 12 Größenfestsetzungen

FESTSETZUNG

(1)

Die Länge von Flachwerbeanlagen und Einzelbuchstaben darf in Zone 1 maximal 30% und in Zone 2 maximal 40 % der jeweiligen Fassaden-/ Fassadenabschnittslänge betragen. Dabei darf jedoch ein Maß von 5,00 m nicht überschritten werden.

Zur Aufnahme seitlicher Bezugslinien der darunterliegenden Schaufenster können diese Festsetzungen um maximal 20 % bei Flachwerbeanlagen und 30 % bei Einzelbuchstaben überschritten werden.

(2)

Die Höhe von Flachwerbeanlagen oder Beschriftungen darf maximal 60 % der Höhe der Fassadenfondsfläche zwischen gliedernden Fassadenelementen betragen, dabei jedoch maximal 0,40 m bei Flachwerbeanlagen und 0,50 m bei Einzelbuchstaben betragen.

(3)

Das höchstzulässige Maß der Auskragung und der Höhe für Ausleger wird auf 0,60 m festgesetzt, die Breite darf maximal 0,20 m betragen.

Ausleger, deren geschlossene Fläche weniger als 30 % der Gesamtfläche des Auslegers beträgt, können die festgesetzten Maße um bis zu 50 % überschreiten.

BEGRÜNDUNG

zu (1) + (2)

Die Festsetzungen gewährleisten, dass Werbeanlagen auch im Erdgeschoss die übergeordnete Wirkung und Bedeutung der Gebäudearchitektur berücksichtigen und Verunstaltung durch Überfrachtung vermieden wird.

Die Differenzierung erfolgt aufgrund der differenzierten Bebauung in den Zonen 1 und 2.

zu (3)

Dimension, Auskragung und Anordnung von Auslegern muss aufgrund der räumlichen Wirkung von Auslegern besonders der jeweiligen städtebaulichen Situation angepasst werden. Die Festsetzungen gewährleisten, dass die städtebauliche Struktur und notwendige Sichtbeziehungen und Orientierungen nicht durch Ausleger beeinträchtigt werden.

§ 13 Anordnung von Werbeanlagen

FESTSETZUNG

(1)
Werbeanlagen dürfen tragende oder gliedernde oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile nicht überdecken, bedecken oder verdecken und müssen sich der Gestaltung der Fassade unterordnen.

(2)
Werbeanlagen, mit Ausnahme von Auslegern, dürfen die äußersten seitlichen Begrenzungslinien von Wandöffnungen nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht auf benachbarte Fassaden oder Fassadenabschnitte übergreifen oder über die seitlichen Grenzen von Fassaden oder Fassadenabschnitten hinausragen.

(3)
Flachwerbeanlagen und Einzelbuchstaben sind horizontal und parallel zur Fassade anzuordnen. Unzulässig ist die Anordnung von Werbeanlagen in vertikaler Richtung oder mit vertikaler Wirkung mit Ausnahme von Sammelschildanlagen.

(4)
Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude müssen mindestens das Pfeilermaß, dabei jedoch mindestens 0,30 m Abstand voneinander haben.

BEGRÜNDUNG

zu (1)
Damit wird abgesichert, dass das konstruktive Prinzip und prägende Gestaltmerkmale bei der Anbringung von Werbeanlagen erlebbar bleiben und keine Beeinträchtigung der gestalterischen Gesamtwirkung der Fassade oder des Gebäudes auftritt.

zu (2)
Die bauliche Gestaltung muss so erfolgen, dass ablesbare Fassadenabschnitte ausgebildet werden. Werbeanlagen müssen sich diesem übergeordneten Prinzip unterordnen.

zu (3)
Die zulässige Anordnung berücksichtigt die örtlichen Gestaltungsprinzipien von Fassaden. Eine davon abweichende Anordnung würde die Fassadenstruktur und damit das Erscheinungsbild beeinträchtigen

zu (4)
Die Aneinanderreihung von Werbeanlagen bewirkt eine optische Trennung des Erdgeschosses von den Obergeschossen. Die Einhaltung des Mindestabstandes gewährleistet die gestalterische Einheit der Fassade auf der Grundlage der Festsetzungen für die Gliederung der Fassaden.

§ 14 Sonderformen

FESTSETZUNG

- (1)
Einzelne Tafeln oder Hinweisschilder sind bis zu einer Größe von 0,10 m² zulässig. Mehrere Tafeln oder Hinweisschilder sind als Sammelschildanlage in vertikaler oder horizontaler Reihung zulässig.
- (2)
Spannbänder und Fahnen dürfen bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses für die Dauer zeitlich befristeter und genehmigter Sonderveranstaltungen angebracht werden.
- (3)
Die Aufstellung von einer freistehenden Werbeanlagen mit einer Größe bis zu 1,0 m² ist zulässig während der täglichen Geschäftszeit unmittelbar vor der tatsächlich genutzten Einrichtung. Mehrere, größere und zeitlich unbefristet aufgestellte freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4)
Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung, mit fluoreszierenden Farben sowie akustische Werbeanlagen.
- (5)
Zettel- und Bogenanschlüge sowie Programmwerbung sind nur an den für Anschlag genehmigten Flächen zulässig.
- (6)
Schaufenster und sonstige Wandöffnungen dürfen maximal bis zu 30 % der jeweiligen Öffnungsfläche für Werbezwecke genutzt werden.

BEGRÜNDUNG

- zu (1)
Die Größenbeschränkung erfolgt zum Schutz vor Überfrachtung. Sammelschildanlagen tragen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes bei. Die ungeordnete Anordnung beeinträchtigt dieses.
- zu (2) + (3)
Derartige Werbung beeinträchtigt den städtebaulichen Raum. Die zeitliche Befristung und die Vorgabe des Anbringungs- bzw. Aufstellungsortes erfolgt, um eine dauerhafte Überfrachtung oder eine Verunstaltung des Gebäudes zu verhindern.
- zu (4)
Diese Werbeanlagen beeinträchtigen durch ihre Gestaltung die Wirkung und Anmutungsqualität des Ensembles.
- zu (5)
Regellos angebrachte Zettel und sonstige Ankündigungen verunstalten das Stadtbild.
- zu (6)
Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von Schaufenstern berücksichtigen örtliche Traditionen. Die Nutzung von Schaufenstern für Werbezwecke über den festgesetzten Rahmen hinaus würde das mit den baugestalterischen Festsetzungen angestrebte Erscheinungsbild des Gebäudes aber auch die Erlebbarkeit des städtebaulichen Raumes an sich beeinträchtigen.

§ 15 Warenautomaten

FESTSETZUNG

(1)
Warenautomaten sind nur an Gebäuden zulässig. Es ist je Gebäude nur ein Warenautomat zulässig, wenn sich dieser der Fassade unterordnet und das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

(2)
Warenautomaten dürfen Fassadengliederungen oder Fachwerkkonstruktionen nicht verdecken oder bedecken. Warenautomaten sind unzulässig auf Türen und Toren.

(3)
Warenautomaten dürfen keinen größeren äußeren Abstand von der Fassadenoberfläche aufweisen als die plastischen Fassadengliederungen.

BEGRÜNDUNG

zu (1)
Freistehende Warenautomaten ergeben Orientierungen und Merkzeichen, welche die beabsichtigte städtebauliche und gestalterische Gesamtwirkung des Ensembles beeinträchtigen. Dies gilt gleichermaßen für die Häufung von Warenautomaten.

zu (2) + (3)
Warenautomaten müssen so angebracht werden, dass sie die Plastizität von Gebäuden oder den städtebaulichen Raum nicht beeinträchtigen oder verunklären.

§ 16 Genehmigungspflicht

FESTSETZUNG

(1)
Die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die entsprechend den §§ 2-15 dieser Satzung Anforderungen gestellt werden, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

BEGRÜNDUNG

zu (1)
Die städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität des Stadtzentrums der Stadt Roßlau begründet die Aufstellung einer Gestaltungssatzung und unterstreicht die Notwendigkeit, dieses Gebiet vor Verunstaltung zu schützen.
Von der in § 90 (3) Satz 2 BauO LSA festgesetzten Möglichkeit der Genehmigungspflicht wird Gebrauch gemacht und damit Verunstaltungen wirksamer entgegengewirkt.

§ 17 Abweichungen

FESTSETZUNG

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

BEGRÜNDUNG

(1) + (2)
Damit wird die Möglichkeit der Realisierung innovativer Lösungen oder der Entwicklung neuer Planungs- und Gestaltungsansätze eingeräumt. Die Regelungen zu Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung beziehen sich auf § 90 (3) Satz 3 der BauO LSA.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

FESTSETZUNG

(1)

Ordnungswidrig im Sinne von § 6 (7) GO LSA handelt:

- wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen der §§ 2 - 17 dieser Satzung durchführt
- wer einer aufgrund dieser Satzung erangenen vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwider handelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6(7) GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 DM geahndet werden.

Ab 01.01.2002 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 EURO geahndet werden.

§ 19 Inkrafttreten

(1)

Die Satzung tritt mit dem Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 20.03.1997 (Satzungsbeschluss) außer Kraft.

Roßlau,

Bürgermeister