



**§ 17**

**Baugenehmigung**

Die nach § 63 BauO genehmigungs- und anzeigefreien Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen einer Baugenehmigung.

Bei beabsichtigten Änderungen der ursprünglichen, historischen Gestaltung des Äußeren von Gebäuden, Bauteilen und Bauzubehör sind dem Bauantrag entsprechende Detailzeichnungen beizufügen.

Bei Neubauten sind auch die Anschlüsse der benachbarten Gebäude einzu-messen und darzustellen.

Weitere Anforderungen, wie Material- und Anstrichproben, bleiben vorbehalten.

**§ 18**

**Bezuschussung**

Die Stadt Dessau kann auf Antrag für Aufwendungen bei Außenrenovierungen, die über den normalen Unterhaltungsaufwand einer baulichen Anlage hinausgehen und die aufgrund der Auflagen dieser Satzung notwendig werden, einen Zuschuß gewähren, sofern Mittel dafür im Haushalt zur Verfügung stehen.

**§ 19**

**Erfahrungsbericht**

Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung zwei Jahre nach Inkrafttreten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einen Bericht vor, der die Erfahrungen mit ihrer Anwendung wiedergibt und Änderungsvorschläge enthält, die aufgrund dieser Satzung erforderlich oder zweckmäßig sind.

**§ 20**

**Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich nach § 68 BauO. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird.

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

**§ 21**

**Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht (auch Teilabriss) oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs.1 Nr.4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden mit der Möglichkeit des Überschreitens des gesetzlichen Höchstmaßes nach § 17 Abs. 4 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG), wenn der wirtschaftliche Vorteil, der aus der Ordnungswidrigkeit gezogen wird größer ist.

Ferner handelt ordnungswidrig, wer den gestalterischen Anforderungen in dieser Satzung zuwiderhandelt (i. S. von § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs.3 BauO). Die Fälle der Nutzungsänderung und der Errichtung von Neubauten werden von den o.g. Ordnungswidrigkeitstatbeständen nicht erfaßt, sondern von den Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Bauordnungsrechts abgedeckt (§ 83 BauO).

**§ 22**

**Inkrafttreten**

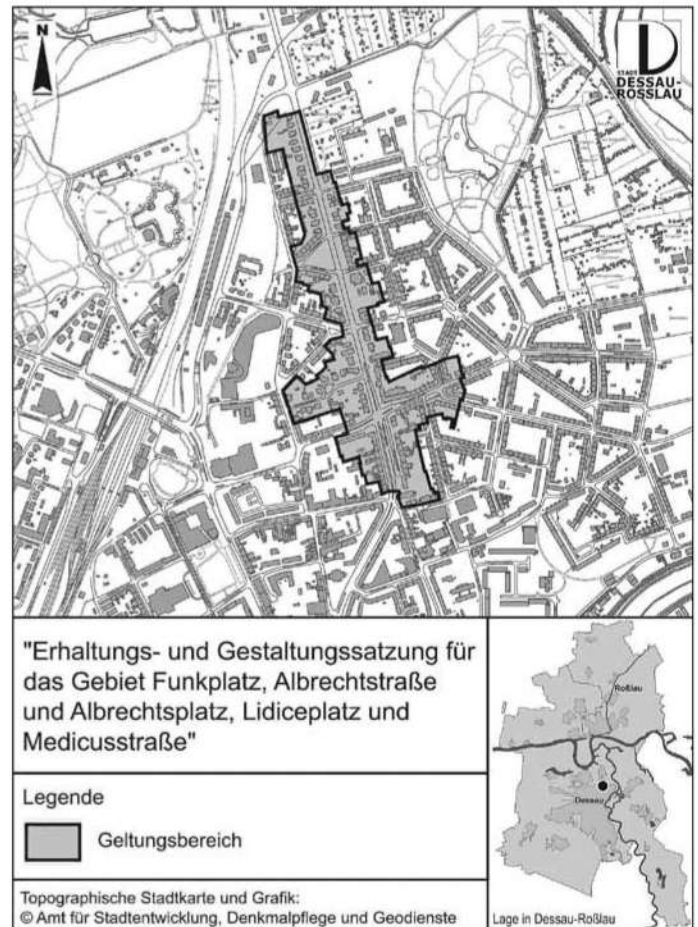
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**2.**

Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.5.1993 - AZ 25.b gemäß §§ 246 a Abs.1 Nr. 4 BauGB und 83 Abs. 3 Satz 2 BauO genehmigt. Die Erhaltungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

**3.**

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.



**Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

(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                              | Markt                               |
| Am Schloßgarten                                  | Mörikestr. 1, 4-24                  |
| Bandhauerstr. 28-39a                             | Poetschstraße                       |
| Burgwallstraße                                   | Porsestraße                         |
| Dessauer Straße 1-5, 85-93                       | R.-Breitscheid-Straße               |
| Elbstraße  | Schifferstr. 50-56 (gerade nr.), 55 |
| Goethestr. 4-20 (gerade Nr.)                     | Schillerplatz 3, 6-8                |
| Große Marktstraße                                | Südstraße (zwischen Elb- u.         |
| Hauptstr. 1-50a, 103-116, 120-143                | Karl-Liebknecht-Str.)               |
| Karl-Liebknecht-Str. (bis 45) Kleine Marktstraße | Uhlandstraße                        |

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

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





die **Zone 2** mit den Straßen:

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

(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.

## § 2

### Allgemeine Anforderungen

(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.

## § 3

### Baukörper

(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

(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 0,5 m, darf dieses Maß bei Um- oder Neubau nicht über- oder unterschritten werden.

## § 4

### Fassaden

(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.

(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.

(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 verklindern 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.

**§ 5**

**Fenster, Hauseingangstore, Hauseingangstüren und Garagentore**

(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 obenliegendem Kämpfer und symmetrisch angeordnetem Pfosten auszuführen. Bei Neubauten sind Fenster mit einer Scheibengröße ab 0,6 qm 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, 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.

(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 3,0 m 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 geradem Sturz oder mit einem Segmentbogen an der Fassade zulässig, wenn keine anderen Belange dagegen stehen.

**§ 6**

**Schaufenster und Ladeneingangstüren**

(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 darüber liegender 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 Fachwerkgebäuden 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 0,05m und 0,15m 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.





(6) Aus der Fassadenflucht herausragende 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.

## § 7

### Dachgestaltung

(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 Grad 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

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 Doppelgaupen 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 qm und 1,0 qm 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 Seitenflächen 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 qm 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 farbig 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.

## § 8

### Markisen, Rolläden, Kragdächer, Fensterläden und sonstiges Bauzubehör

(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 Auskrägung 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.





(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.

## § 9

### Einfriedungen und Vorgärten

(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) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

(5) 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.

(6) 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.

## § 10

### Arten von Werbeanlagen

(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 Auskrragung.

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.

## § 11

### Zulässigkeit und Anzahl von Werbeanlagen

(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 qm 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 maximal 0,50 qm 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 Kulturdenkmälern, 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.

## § 12

### Größenfestsetzungen

(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 Auskrragung und der Höhe für Ausleger wird auf 0,60 m fest-gesetzt, 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.

## § 13

### Anordnung von Werbeanlagen

(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 Pfeilmaß, dabei jedoch mindestens 0,30 m Abstand voneinander haben.





## § 14

### Sonderformen

- (1) Einzelne Tafeln oder Hinweisschilder sind bis zu einer Größe von 0,10 qm 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 Werbeanlage mit einer Größe bis zu 1,0 qm 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.

## § 15

### Warenautomaten

- (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.

## § 16

### Genehmigungspflicht

- (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.

## § 17

### Abweichungen

- (1) Abweichungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen 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.

## § 18

### Ordnungswidrigkeiten

- (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 ergangenen 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.



## Gestaltungssatzung für die Einfamilienhaussiedlung in Dessau-Waldersee

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf die Grundstücke an folgenden Straßen:

- Griesener Straße
- Gohrauer Straße
- Schleesener Straße
- Hagendorfstraße

Eingeschlossen sind die Grundstücke der Rehsener Straße - Ostseite - zwischen Wilhelm-Feuerherdt-Straße und Gohrauer Straße.

Er umfasst das Gebiet im Norden begrenzt durch die Südseite der Wilhelm-Feuerherdt-Straße.

Den südlichen Abschluß bilden die Flurstücke Nr. 1139/5; 1139/4; 505 und 506, sowie die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1686 und 1646.

Die westliche Begrenzung ist die Ostseite der Rehsener Straße.

Nach Osten wird das Gebiet durch die Grundstücke Flurstück-Nr. 1665, 1646 bis 1659 und 1616/1/2/3 abgeschlossen.

- (2) Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung sind in einem Plan, M 1: 2000, eingetragen, der bei der Stadtverwaltung Dessau, Bauaufsichtsbehörde, Johann-Meier-Straße 28 niedergelegt und Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2

#### Gestaltungsziele

- (1) Die Homogenität dieser in den 30er Jahren für Mitarbeiter der Junkers-Werke errichteten Einfamilienhaussiedlung muss erhalten bzw. wiederhergestellt werden.