

Löbejüner Amtsblatt

Zugleich Amtliches Mitteilungsblatt für
die Stadt und die Gemeinden



Löbejün



Domnitz



Plötz



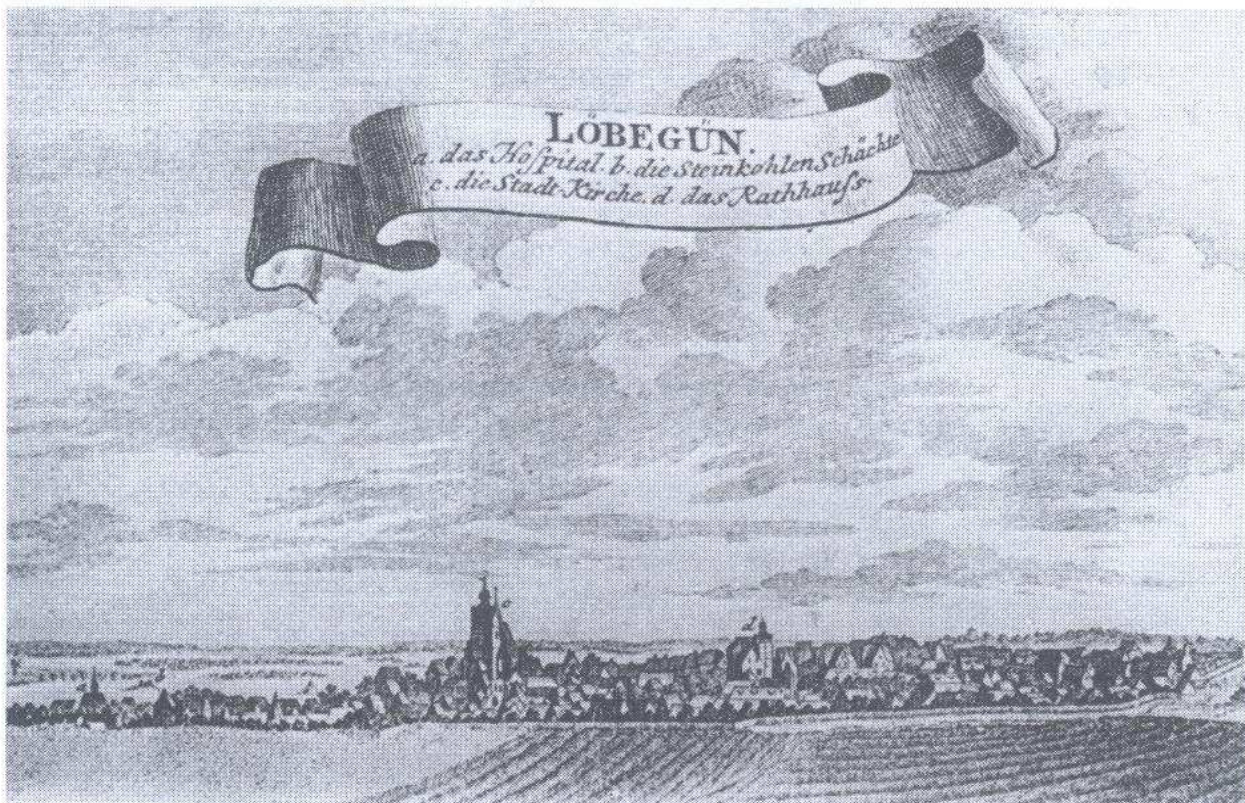
Nauendorf

Herausgeber: Der Bürgermeister der Stadt Löbejün und die
Bürgermeister der Gemeinden Domnitz, Nauendorf und Plötz
Redaktionsitz: Markt 1, 06193 Löbejün, Tel.: 034603/757-0
Zustellung kostenfrei an die Haushaltungen in Löbejün,
Domnitz, Nauendorf und Plötz; Erscheinungsweise: monatlich;

Nr. 62/2 - Jahrgang 6

- Sonderausgabe für die Stadt Löbejün am 15. November 1995 -

GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT LÖBEJÜN



Auf der Grundlage des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.43/93, am 11. Oktober 1993, i.V.m. der zuletzt geänderten Fassung vom 3. Februar 1994, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7/94 am 9. Februar 1994 hat der Stadtrat der Stadt Löbejün in seiner Sitzung am 26. Mai 1994 folgende örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 87 BauO LSA als Satzung beschlossen:

GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT LÖBEJÜN

Satzung zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Antennen, Freiflächen und Einfriedungen für den Altstadtbereich der Stadt Löbejün

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Ziel und Zweck einer Gestaltungssatzung	4
Historische und künstlerische Bedeutung der Stadt	4
Gefahr durch Einzelmaßnahmen	4
Zusammenfassung	5

§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Baufluchten und Gliederung der Baukörper	6
§ 3	Dachformen	6
§ 4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
§ 5	Gebäudehöhen	7
§ 6	Fassadengestaltung	7
§ 7	Brandwände und Brandgiebel	8
§ 8	Fenster und sonstige Öffnungen	8
§ 9	Rolläden, Jalousien, Markisen und Balkone	8
§ 10	Farben	9
§ 11	Werbeanlagen	9
§ 12	Warenautomaten	10
§ 13	Anpreiswaren und Anpreistafeln	10
§ 14	Antennen, Sonnenkollektoren	10
§ 15	Einfriedungen	10
§ 16	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	11
§ 17	Ausnahmen und Befreiungen	11
§ 18	Einzureichende Bauunterlagen	11
§ 19	Ordnungswidrigkeiten	12
§ 20	Inkrafttreten	12

Begründung zur Gestaltungssatzung	13
Verfahrensvermerke	16
Geltungsbereich der Gestaltungssatzung	18
Straßenplan der Stadt Löbejün	19

ZIEL UND ZWECK EINER GESTALTUNGSSATZUNG

Die Altstadt Löbejün mit der noch weitgehend erhaltenen Stadtmauer ist ein Ensemble von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung. Die Gestaltungssatzung soll die rechtlichen Grundlagen schaffen, damit das Stadtbild und die alten Straßenzüge geschützt und erhalten werden. Gleichzeitig soll erreicht werden, daß Neubauten so in den Bestand eingefügt werden, daß der Gesamteindruck des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Ziel ist es, daß die Altstadt weiterhin den Charakter einer Mischung von individuell gestalteten Einzelgebäuden behält. Die grundsätzliche Übereinstimmung in der Maßstäblichkeit und im Material sowie die Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung hat in der Vergangenheit das Entstehen einer harmonischen Einheit bewirkt. Dies sollte auch in Zukunft für Neu-, Um- und Anbauten Vorbild und Verpflichtung sein. Erfahrungen der letzten Jahre in vielen alten Städten und Gemeinden haben gezeigt, daß sich mit Hilfe einer Gestaltungssatzung gravierende Bausünden in historisch gewachsenen Bereichen verhindern lassen.

Im Vorfeld der Bauanträge sollen die Gestaltungsprobleme durch eine qualifizierte Beratung seitens des Bauamtes im Sinne einer vernünftigen Abwägung der Interessen gelöst werden. Das bedeutet nicht Verordnung von Gestaltung, sondern einen vertieften Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen Bauherrn, Architekt und Baubehörde.

HISTORISCHE UND KÜNSTLERISCHE BEDEUTUNG DER STADT

Der historische Charakter der Stadt Löbejün wird durch die in Jahrhunderten gewachsene Grundrißstruktur der Straßen und Plätze, die in Generationen entstandene kleinteilige Wohnbebauung, die die Stadtkrone bildende Kirche St. Petri, die zu einem großen Teil erhaltene Stadtmauer mit dem Halleschen Tor und dem ehemaligen Hospital mit der Hospitalkapelle Sankt Cyriaci geprägt.

Das in Jahrhunderten gewachsene Bild der Altstadt gehört zum erhaltenswerten städtebaulichen Erbe im nördlichen Saalkreis. Zu den Zielen der Stadtentwicklung in Löbejün gehört, für den Bürger und Besucher der Stadt einprägsames Erscheinungsbild zu entwickeln, daß der Stadt eine eigene und unverwechselbare Atmosphäre verleiht, die es angenehm macht, Löbejün zu besuchen, hier zu arbeiten, zu wohnen und einzukaufen.

GEFAHR DURCH EINZELMASSNAHMEN

Die vorhandenen Baudenkmäler wie die Kirche Sankt Petri, die Stadtmauer und die Hospitalkapelle Sankt Cyriaci, die aus der umgebenden Bebauung durch ihre Größe, Funktion oder geschichtliche Bedeutung herausragen, sind integrierter Bestandteil des Stadtbildes.

Isoliert oder der umgebenden Bebauung beraubt, würden sie einen großen Teil ihrer Bedeutung verlieren und damit würde das Gesicht der Stadt als Ganzes nachteilig verändert. Es besteht die Gefahr, daß das wertvolle Stadtbild durch viele unbedachte Einzelmaßnahmen bei den erforderlichen Verbesserungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten der Gebäude beeinträchtigt und dadurch im Lauf der Jahre zerstört wird. Deshalb ist es nicht nur gerechtfertigt, sondern auch notwendig, die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Werte zu erkennen, zu analysieren und durch eine Satzung zu schützen.

Ein Gebäude ist immer als eines vieler Einzelemente in der Stadt zu betrachten. Erst durch das Zusammenspiel vieler, oft ganz unbedeutender Gebäude, das enge Nebeneinander und Untereinander von Wänden und Dächern entsteht das Stadtbild mit dem wir vertraut sind und mit dem sich seine Bewohner identifizieren.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dieser Satzung soll nicht etwa die notwendige bauliche Entwicklung verhindert werden, sondern es sollen die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Zusammenhänge aufgezeigt und festgehalten werden, um bei Baumaßnahmen nicht unbedacht und unabsichtlich unersetzbare Werte zu opfern, die in ihrer Bedeutung für die Stadt und ihre Bürger oft erst nach Verlust der alten Bausubstanz erkannt und verstanden werden.

Durch das Zusammenwirken von Bauherren, Planern und Baubehörden sollen zeitgemäße Wohnverhältnisse in den alten Gebäuden realisiert werden, ohne die in Jahrhunderten gewachsene Struktur zu zerstören. Das dies möglich ist, haben gelungene Beispiele in vielen alten Städten gezeigt.

Zur Wahrung des schutzwürdigen Stadtbilds erläßt die Stadt Löbejün deshalb folgende besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeeinrichtungen und Warenautomaten:

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen gilt für die Altstadt der Stadt Löbejün einschließlich der Stadtmauer, sowie die Ausfallstraßen Bahnhofstraße, Karl-Heyer-Straße, Bitterfelder Straße und Plötzer Tor.

(2) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

(3) Die örtliche Bauvorschrift ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Modernisierung und Instandsetzung, Umbauten sowie Erweiterungen von baulichen Anlagen anzuwenden. Die Regelungen gelten für bauliche Anlagen, Bauteile sowie für Anlagen der Außenwerbung einschließlich Warenautomaten.

Die Durchführung der vorgenannten baulichen Maßnahmen und die Errichtung der o.g. Anlagen bedürfen der Genehmigung.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.91 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1993 (GVBl. LSA S. 412) sowie des Gesetzes über die Einführung straßen- und verkehrsrechtlicher Vorschriften vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.1993 (GVBl. LSA Nr. 54, s. 767) bleiben durch diese örtliche Bauvorschrift unberührt.

§ 2

Baufluchten und Gliederung der Baukörper

- (1) Der Verlauf der bestehenden historischen Baufluchten und Straßenraumprofile ist aufzunehmen.
- (2) Wird bei Um- und Neubauten ein Gebäude über mehrere Parzellen errichtet, so dürfen die neuen Fassadenabschnitte 12 m Länge nicht überschreiten.
- (3) Das Breitenmaß der Baukörper ist den benachbarten Gebäuden anzupassen.
- (4) Soweit Baukörper im Einzelfall aufgrund ihrer besonderen Funktion die gegebenen Dimensionen nicht einhalten können, ist ihre Baumasse durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

§ 3

Dachformen

- (1) Neue Gebäude sind mit parallel zur Straße stehenden Satteldächern zu errichten (traufständige Bauweise).
- (2) Dächer sind mit einer Dachneigung von 40 Grad bis 55 Grad auszubilden. Ausnahmen können zugelassen werden
 - a) bei Dachaufbauten,
 - b) bei Dächern, die von öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht einsehbar sind,
 - c) wenn der historische Bestand eines Gebäudes eine abweichende Dachneigung aufweist (z. B. Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer),
 - d) wenn die Einhaltung des Absatzes 3 und das Denkmalschutzgesetz dies erfordert.
- (3) Sofern in der Umgebung bezüglich der Dachneigung, der Stellung der Dächer zur Straße, der Dachform und der Dachaufbauten eine Einheitlichkeit besteht, sind diese Formen zu übernehmen.
- (4) Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune gebrannte Falzziegel und Biberschwänze sowie Naturschiefereindeckung zulässig. Die Verwendung von Betondachsteinen bzw. bituminöser Dachpappe ist unzulässig. Die Farben müssen den RAL- Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 entsprechen.

§ 4

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten sind nur als Einzelgaupen in Form von Satteldach-, Fledermaus- und Schleppgaupen zulässig.

- (2) Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sind unzulässig.
- (3) Die Gesamtbreite der Einzelgaupen darf nicht mehr als ein Drittel der gesamten Firstlänge betragen. Die Seitenwände der Gaupen müssen von Giebeln, Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
- (4) Die Breite einer Einzelgaupe darf 2,0 m nicht überschreiten. Von der Traufe und vom First ist ein Abstand von mindestens 0,80 m einzuhalten. Der Abstand zwischen den Einzelgaupen muß mindestens 1,50 m betragen.
- (5) Die Gaupen sind mit den darunterliegenden Fenstern abzustimmen, d. h. die Gaupen müssen über den darunterliegenden Fenstern oder mittig zwischen den Fenstern sitzen.
- (6) Die Gaupeneindeckung soll in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Für die Eindeckung von Gaupen, Erkern usw. ist auch Zink- bzw. Kupferblech zulässig.
- (7) Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine, Dachaustritte u. ä.) sind so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind. Ortsuntypische Konstruktionen sind nicht zulässig.
- (8) Gaupen sind nur im ersten Dachgeschoß zulässig. Bei Einzeldenkmälern, wie z. B. Rathaus Löbejün, sind Gaupen auch im 2. Dachgeschoß zulässig.

§ 5 Gebäudehöhen

Trauf- und Firsthöhen oder sonstige, für den Straßenraum wichtige Bezugshöhen bei Neubauten sind der Nachbarbebauung anzupassen und dürfen nicht mehr als 1,00 m über die vorhandene Bebauung hinausragen.

§ 6 Fassadengestaltung

- (1) Historisches Natursteinmauerwerk und vorhandenes sichtbares Ziegelmauerwerk, sowie Einzelteile dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Dies gilt insbesondere für
- a) den Sockelbereich
 - b) Geschoßgesimse mit Balkenköpfen, Steinkonsolen und Holzprofilen,
 - c) Dachgesimse.
- (2) Grob gemusterte und stark strukturierte Putzarbeiten sind nicht zulässig. Dies betrifft sowohl die bestehende Bausubstanz, als auch die Lückenbebauung.
- (3) Unzulässig sind Verkleidungen mit Mauerwerksimitationen, Kunststoff, Fliesen, glasierte Steine, Metall sowie andere vergleichbare Materialien. Dies gilt auch für Nischen, Eingänge und Passagen. Auch bei Wärmeschutzmaßnahmen muß sich die Fassadenoberfläche den vorhandenen und stadttypischen Fassadenstrukturen anpassen.
- (4) Zum öffentlichen Verkehrsraum gewandte Balkone und Loggien sind nicht zulässig. Brüstungen sind massiv (Mauerwerk oder Beton), aber verputzt, aus Holz oder als Eisengitter herzustellen. Balkonverkleidungen und Überdachungen müssen in Farbe und Material mit der Fassade abgestimmt werden. Die Ausführung in Kunststoffen ist unzulässig.

§ 7

Brandwände und Brandgiebel

Brandwände und Brandgiebel sind im Farbton der Fassade oder einem ähnlichen Farbton zu streichen. Dies gilt auch für Brandwände und Brandgiebel, die durch Änderungen (Abbruch) an baulichen Anlagen sichtbar werden.

§ 8

Fenster und sonstige Öffnungen

(1) Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.

(2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie haben sich der Fassadengliederung anzupassen und dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Pfeiler zwischen den Schaufenstern müssen mindestens 30 cm breit sein. Schaufenster müssen eine mindestens 0,50 m hohe Brüstung, gemessen von der Oberkante der anschließenden Fußgängerverkehrsfläche, erhalten. Kragdächer über Schaufenstern sind unzulässig.

(3) Die Pfeiler oder Wandflächen im Erdgeschoß sind in Verlängerung der Elemente anzuordnen, die die Fassade in den Obergeschossen senkrecht gliedern.

(4) Fenster, die eine lichte Breite von mehr als 1,00 m aufweisen, sind durch Sprossen gleichmäßig aufzuteilen. Bei Gebäuden in dem als Flächendenkmal festgesetzten Bereich der Altstadt sind bei Fensterersatz die ursprünglichen Hauptfensterteilungen wiederherzustellen. Hierbei handelt es sich um die senkrechte Teilung durch Öffnungsflügel und um eine waagerechte Teilung durch einen Kämpfer bei ehemals vorhandenem Oberlicht.

Bei Neubaumaßnahmen in dem als Flächendenkmal festgesetzten Bereich sind die Gebäudeöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, in der Art und Weise der umgebenden Bebauung zu gestalten.

(5) In dem als Flächendenkmal festgesetzten Bereich sind Sprossenteilungen bei Fenstern als glasdurchdringende und als aufgesetzte Sprossen zulässig. Die Stärke der Sprossen soll mindestens 4 cm, aber nicht mehr als 6 cm betragen.

(6) Fenster und Türen sind in Holz oder in Holzverkleidungen herzustellen.

(7) Vorhandene Hoftore sind zu erhalten bzw. durch entsprechend neue zu ersetzen.

§ 9

Rolläden, Jalousien und Markisen

(1) Rolläden sind nur innenbündig zulässig. Sie sind so in die Fenster einzubauen, daß sie nicht vor die Wandfläche treten. Die Ausführung in Aluminium und die Verwendung von Signalfarben ist untersagt. Die Farbe der Rolläden ist dem Farbton der Fassaden anzupassen.

(2) Markisen dürfen nur im Erdgeschoß angebracht werden. Sie dürfen nicht mehr als 1,50 m vor die Fassade auskragen. Markisenbespannungen dürfen nicht aus glänzenden Materialien bestehen und müssen einen textilen Charakter haben.

§ 10 Farben

Für Putzflächen sind helle, erdfarbene Farbtöne, wie z. B. die RAL- Farben 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1020, 1024, 1032, 9001 zu verwenden. Signalfarben sind nicht zulässig.

§ 11 Werbeanlagen

(1) An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Eine Werbeanlage kann aus einzelnen Teilen bestehen, wenn sie einheitlich gestaltet ist. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einem Gebäude sind nicht zulässig.

(2) Eine Werbeanlage darf sich nicht auf mehr als ein Gebäude erstrecken.

(3) Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoß und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

(4) Die Oberkante einer Werbeanlage muß mindestens 50 cm unterhalb der Unterkante der gedachten Linie der Dachtraufe enden.

(5) Ausleger sind bis 0,50 qm zulässig. Die Ausladung darf nicht mehr als einen Meter betragen und muß mindestens 0,70 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Die Unterkante des Auslegers muß mindestens 2,50 m über dem Gehweg liegen. Kastenförmige Ausleger sind nicht gestattet.

(6) Das Bekleben, Bemalen und Beschriften von Fensterflächen ist unzulässig.

(7) Werbeeinrichtungen sind unzulässig:

a) wenn sie mit Spiegel unterlegt oder beweglich eingerichtet sind,

b) in Gestalt von Werbefahnen aller Art und

c) als Beschriftung oder Symbole und Zeichen auf Markisen und Vordächern.

(8) Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind folgende Maße einzuhalten:

a) maximale Höhe eines Schriftzuges, von Zeichen und Symbolen 40 cm; einzelne Buchstaben, z. B. Anfangsbuchstaben oder Zeichen können bis 50 cm hoch sein.

b) Schriften aus einzeln angebrachten Buchstaben, Schriftzüge oder geschlossene Werbekästen dürfen höchstens die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen.

c) Von den Gebäudeecken bzw. von Vorsprüngen in der Fassade (Erker usw.) ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m einzustellen.

d) Paralle zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen in Form von geschlossenen Werbekästen oder aufgesetzten Schriften und Zeichen dürfen eine Ausladung von 0,25 m nicht überschreiten.

(9) Für die Art der Beleuchtung von Werbeanlagen gilt folgendes:

a) Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, Wechsel- und Blinklichtwerbung sowie Tagleuchtschilder sind nicht gestattet.

b) Stromzuführungen zu Werbeanlagen dürfen nicht als Freileitungen ausgebildet werden. Sie sind in der Farbe des jeweiligen Untergrundes zulässig.

c) Schriften als Wandmalerei und auf Tafeln auf gemalte Schriften dürfen nur mit Punktleuchten angeleuchtet werden. Dabei muß eine Blendung von Passanten und Anwohnern vollkommen vermieden werden.

- d) Für die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nur folgende Farben zulässig: weiß, grau, schwarz, braun, dunkelgrün, dunkelrot, dunkelblau.
- e) Grelle und fluoreszierende Farbgebung ist unzulässig.
- f) Schaufenster dürfen nur mit weißem Licht beleuchtet werden. Blinkende oder sonstige bewegliche Schaufensterbeleuchtung ist unzulässig. Leuchtröhren und andere Lichtquellen sind blendungsfrei abzuschirmen.
- (10) Werbeanlagen und Automaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile sind in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

§ 12

Warenautomaten

- (1) Warenautomaten sind nur in Windfangnischen und zurückgesetzten Eingängen sowie an der Fassade von Geschäften, die die entsprechenden Waren führen, anzubringen.
- (2) Die Farbe der Warenautomaten muß mit der Farbgestaltung der Fassade abgestimmt werden und darf architektonische Gliederungen der Fassade nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
- (3) Bei freistehenden Warenautomaten darf die Ansichtsfläche 1,50 qm ohne Sockel - einseitig gemessen nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf höchstens 2,00 m betragen.

§ 13

Anpreiswaren und Anpreistafeln

- (1) Anpreiswaren dürfen außerhalb von Verkaufsstellen nur während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten ausgehängt werden.
- (2) An einer Verkaufsstelle dürfen während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten pro Ladeneingang höchstens zwei Tafeln von je 0,50 qm Größe sein, die dem Anpreisen leicht verderblicher Ware dienen, abnehmbar und flach an der Gebäudefront aufgehängt werden.

§ 14

Antennen, Sonnenkollektoren, Freileitungen

- (1) Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne (Sammel- oder Gemeinschaftsantenne) zulässig.
- (2) Parabolantennen sind nicht an Fassaden anzubringen, die vom öffentlichen Verkehrsraum her sichtbar sind. Die Anbringung oberhalb des Dachfirstes ist zulässig.
- (3) Freileitungen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leitungen, Blitzableiter, Fernseh- und Rundfunkantennen u. ä. sind so anzubringen, daß sie das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflussen.

§ 15

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen von im Straßenbild sichtbaren Baulücken sind als Mauern oder als geschlossene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zu errichten.

(2) Die übrigen Einfriedungen müssen in Form, Material und Ausführung dem Ortsbild entsprechen. Hierfür eignen sich z. B. Bruchstein oder Holz.

§ 16

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und instand zu halten.

(2) Vorgärten dürfen nicht der Errichtung von Stellplätzen dienen.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen (s. § 72 BauO LSA)

Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Regel- oder Sollschriften formuliert sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Die durch diese Satzung beabsichtigte Gestaltung von Gebäuden sowie des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen dürfen durch Ausnahmen und Befreiungen nicht beeinträchtigt werden. Ausnahmen und Befreiungen sind zu begründen und schriftlich zu beantragen. Der Bauausschuß hat zu prüfen, ob Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden können. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der unteren Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten.

§ 18

Einzureichende Bauunterlagen

(1) Um eine umfassende Beurteilung der städtebaulichen Gesichtspunkte, insbesondere der harmonischen Übereinstimmung eines Neubauvorhabens mit seiner Umgebung, zu ermöglichen, kann verlangt werden, daß mit dem Bauantrag zusätzlich zu den übrigen Bauunterlagen eine zeichnerische Darstellung der Merkmale der umgebenden Bebauung zu erbringen ist.

(2) Der zu berücksichtigende Bereich stellt mindestens das Bauvorhaben sowie die zwei sich anschließenden Fassaden rechts und links des Gebäudes dar. Der Maßstab der Darstellung richtet sich nach den konkreten Erfordernissen.

(3) Bei allen Bauvorhaben und Vorhaben im Sinne dieser Satzung ist der vorgeschriebene Umfang der Bauvorlage (s. Verordnung über Bauantrag und Bauunterlagen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren - BauVorIVO vom 13. Oktober 1992, veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 43/92) durch folgende Unterlagen zu erweitern:

Zeichnerische Darstellung des Gebäudes im Maßstab 1:100 bzw. 1:50 mit umgebender Bebauung, die ausführlich Auskunft gibt über

- Verlauf der Gebäudeflucht
- Breitenmaße der Baukörper
- Proportion der Baukörper
- Verhältnis der Öffnungen zur Masse der Wandflächen
- Kontur des Gebäudes gegen den Hintergrund
- Gliederung der Öffnungen
- Farbe und Material

- (4) Die eingereichten Unterlagen werden Bestandteil der Bauakte und verbleiben bei der Genehmigungsbehörde.

§ 19

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der oben genannten Paragraphen dieser Satzung entspricht (vgl. § 85 BauOLSA vom 23.06.1994 (GVBl. LSA S.723).

§ 20

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Löbejün,

Thomas Madl
Bürgermeister

-Siegel-

BEGRÜNDUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT LÖBEJÜN

zu § 1 Geltungsbereich:

Die Altstadt Löbejüns ist durch die in großen Teilen noch vorhandene Stadtmauer begrenzt. Außerhalb dieser Stadtmauer zählen noch die Ausfallstraßen mit der im 18./19. Jahrhundert entstandenen Bebauung zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

zu § 2 Baufluchten und Gliederung der Baukörper:

Den Maßstab der Bebauung bestimmen die vorhandenen Wohngebäude, die in ihren Abmessungen relativ einheitlich gestaltet sind. Die meisten Gebäude sind nicht breiter als zwölf Meter; deswegen wurde eine maximale Breite für neue Gebäude von 12 Metern festgesetzt. Ziel und Zweck dieser Festsetzung ist, daß sich Großbauten in die Kleinmaßstäblichkeit der Altstadt einfügen.

zu § 3 Dachformen:

Die Stadt Löbejün ist von drei Seiten von landschaftlichen Erhebungen umgeben, so daß von dort eine Aufsicht auf die heute noch weitgehend intakte Dachlandschaft möglich ist. Der Dachlandschaft Löbejüns ist daher eine besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Die meisten Wohngebäude stehen traufseitig zur Straße und haben ein um 45 Grad geneigtes Satteldach, welches mit rotbraunen Falzziegeln oder Biberschwänzen gedeckt ist. Nur einige herausragende Gebäude, wie das Rathaus, die Kirche sowie einige Eckgebäude haben abweichende Dachformen und Dacheindeckungen.

zu § 4: Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Typisch für das Ortsbild sind Dächer ohne Aufbauten oder kleine Dachaufbauten. Dachgaupen können die Dachflächen beleben, bei übermäßiger Dimension aber auch das Gesamtbild des Daches negativ beeinflussen. Aus diesem Grund werden hierfür Obergrenzen festgesetzt, die aber gleichwohl den heute üblichen Ausbau der Dachgeschosse für Wohnungen zulassen.

Dacheinschnitte beeinträchtigen die Dachlandschaft in starkem Maße. Sie sollen daher bei künftigen Bauvorhaben keine Verwendung finden.

zu § 5: Gebäudehöhen:

Zur Wahrung der Proportionen der Gebäude und einer einheitlichen Dachlandschaft sind Aussagen über Trauf- und Firsthöhen erforderlich. Durch das bewegte Gelände auch innerhalb des Stadtgebietes müssen versetzte Trauf- und Firsthöhen bis zu einem Meter gegenüber der vorhandenen Bebauung möglich sein. Als vorhandene Bebauung gilt dabei die durchschnittliche Höhe der den Gebietscharakter bestimmenden Bebauung, nicht jedoch einzelne Bauten.

zu § 6: Fassadengestaltung:

Die vorhandene Bebauung Löbejüns zeichnet sich durch die Verwendung einheitlicher Fassadenmaterialien aus. Ortstypisch sind verputzte Außenwandflächen mit Natursteinsockeln und -einfassungen der Fenster und Türen.

Es soll vermieden werden, daß ein Gebäude durch den Einbau modischer Baustoffe störend aus dem Rahmen der Umgebung herausfällt und damit den Gesamteindruck des Straßenbildes beeinträchtigt.

Fassadenrenovierung bedeutet nicht in jedem Fall die Notwendigkeit einer historischen Rekonstruktion. Auch mit modernen Mitteln läßt sich eine gestalterische Einfügung in das historische Ortsbild erreichen, wenn auf die primären Proportions-, Gestaltungs- und Materialvorgaben der Baustruktur eingegangen wird.

zu § 8: Fenster und sonstige Öffnungen:

Beim Einbau von Fenstern mit großflächigen Verglasungen und durchlaufenden Kragdächern wird die architektonische Einheit eines Gebäudes zerstört. Deshalb werden Schaufenster nur im Erdgeschoß zugelassen und die Fensterflächen in ihrer Größe begrenzt. Die Mauerfläche der Außenwand muß gegenüber der Öffnungsfläche überwiegen. Fenster und Eingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepaßt sein.

Vorhanden sind in Löbejün stehende Fensterformate mit senkrechter, mittlerer Sprossenteilung. Bei älteren Gebäuden vor 1900 ist oftmals noch ein Oberlicht abgeteilt.

zu § 9: Rolläden, Jalousien und Markisen

Die traditionellen Klappläden wurden in der Vergangenheit oft durch aus der Fassade vorstehende Rolläden ersetzt. Diese stellen eine Beeinträchtigung des Straßenbildes dar. Bei Neu- bzw. Umbauten sollen deshalb nur fassadenbündige, vom Putz verdeckte Rolladenkästen Verwendung finden.

zu § 10: Farben

Die angegebenen Farbtöne lassen dem Bauherrn Spielraum beim Anstrich seiner Fassade und vermeiden dennoch die Verunstaltung des Straßenbildes durch grelle und aufdringliche Farbgebung.

zu § 11: Werbeanlagen

Die architektonisch gut gestalteten Gebäude erweisen sich als die beste Werbung für die Stadt und ihre Betriebe. Der berechtigte Wunsch des Handels, Werbung zu betreiben, wird grundsätzlich anerkannt, soll aber auf einen bestimmten und ausreichenden Bereich am Gebäude beschränkt bleiben. Die angegebenen Größen und Maße sind in einer kleinteiligen Altstadt ausreichend, um die Aufmerksamkeit der Besucher und Kunden zu wecken.

Bauteile und Gestaltungselemente, die dem Gebäude ihr charakteristisches Gepräge geben sowie Bauteile von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung dürfen im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert, insbesondere nicht verkleidet oder sonst in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

zu § 12: Warenautomaten

Die Anbringung und Aufstellung von Warenautomaten ist nach § 67 BauO LSA nicht genehmigungspflichtig (vgl. § 67 BauO LSA)

In zunehmendem Maße beeinträchtigen Warenautomaten durch wahllose Anbringung das Stadtbild. Es ist darauf zu achten, daß die Genehmigungspflicht nach den Festlegungen der Gestaltungssatzung nicht unterlaufen wird.

zu § 14: Antennen und andere Aufbauten

Die Anbringung der Antennen im Dachraum oder an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes ist fast immer möglich und im Interesse der Erhaltung der Dachlandschaft zumutbar.

zu § 18 Einzureichende Bauunterlagen

Die Unterlagen bei der Einreichung eines Bauantrages für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung geben im Regelfall nicht ausreichend Auskunft über die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens. Deshalb sind weitere Unterlagen hinzuzufügen, die den Bewertungsmaßstab erweitern. Aus diesen ist zu ersehen, ob die stadtgestalterischen Absichten zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart gewahrt bleiben. Weiterhin wird gewährleistet, daß die Genehmigung, Ablehnung und die möglichen Hinweise auf Veränderungen nicht willkürlich erfolgen. An Hand der zeichnerischen Darstellung kann beurteilt werden:

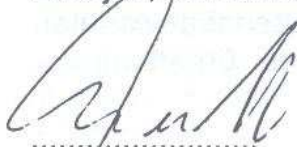
- ob eine Beeinträchtigung des städtebaulichen oder architektonischen Charakters eines Stadtteiles, Straßen- oder Platzbereiches, eines Grundstückes, eines Gebäudes oder Bauteiles vorliegt
- ob der gestalterische Charakter einer Fassadenfolge, einer Einzelfassade oder eines Fassadenteiles beeinträchtigt wird
- ob anderweitige Festlegungen negiert oder vernachlässigt werden (z. B. Bundesbaugesetz, Denkmalpflegegesetz, Erhaltungssatzung).

Die Beurteilungsgrundlagen sind als Bewertungsmaßstab ein wichtiger Bestandteil der Satzung. Im Verlauf der Anwendung wird in Fragen der Beurteilung von Bauvorhaben und Werbeanlagen ein Fundus an Unterlagen entstehen, der zur ständigen Erweiterung der Beurteilungsgrundlagen führt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluß für die Gestaltungssatzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Löbejün am 11.12.1991 gefaßt.

Löbejün, den 22.02.95



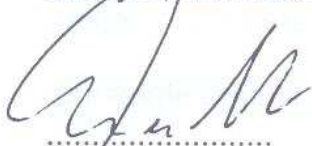
Thomas Madl
Bürgermeister



Die Gestaltungssatzung der Stadt Löbejün lag zur Bürgerbeteiligung vom 14.06.1993 bis 16.07.1993 im Rathaus der Stadt Löbejün aus.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden am 08.06.1993 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Der Hauptausschuß hat am 18.05.1994 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten.

Löbejün, den 22.02.1995

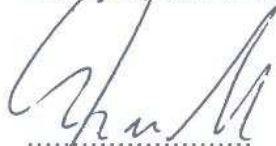


Thomas Madl
Bürgermeister



Die Gestaltungssatzung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Löbejün am 26.05.1994 als Satzung beschlossen.

Löbejün, den 22.02.1995



Thomas Madl
Bürgermeister



Im November 1994 erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Gestaltungssatzung.

Der Satzungsänderungsbeschluß auf Grund dieser Überarbeitung wurde vom Stadtrat in der Versammlung am 14.12.1994 gefaßt.

Löbejün, den 22.02.1995



Thomas Madl
Bürgermeister

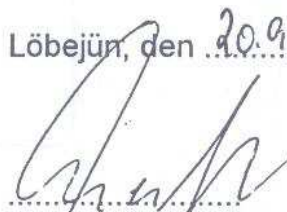


Die Gestaltungssatzung der Stadt Löbejün lag vom 27.12.1994 bis 27.01.1995 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Die Gestaltungssatzung wird der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Löbejün, den 20.9.95



Thomas Madl
Bürgermeister

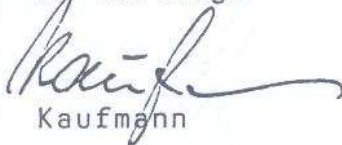


G e n e h m i g u n g

Die von den Stadträten der Stadt Löbejün am 26.05.1994 beschlossene und durch Beschluß vom 14.12.1994 geänderte Gestaltungssatzung der Stadt Löbejün zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Antennen, Freiflächen und Einfriedungen für den Altstadtbereich der Stadt Löbejün wird hiermit gemäß § 87 BauO LSA, unter dem Az.: 25-24001-5-30/G01/95, als örtliche Bauvorschrift mit dem heutigen Tage unter der Maßgabe, daß die bauordnungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage in die Präambel aufzunehmen ist, genehmigt.

Halle, den 02.10.1995

Im Auftrage



Kaufmann



Geltungsbereich der
Gestaltungssatzung
der Stadt Löbejün



