

Gestaltungssatzung der Stadt Wettin / Saale

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

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

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
- § 3 Gestaltungsgrundsatz
- § 4 Umgebungsschutz
- § 5 Bauteile von besonderem kulturhistorischen Wert
- § 6 Vorschriften über die äußere Gestaltung und über besondere Anforderungen
 - 1. Dächer
 - 2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster
 - 3. Fassadengestaltung
 - 4. Fenster und Türen
 - 5. Schaufenster und Markisen
 - 6. Zusätzliche Anforderungen an Fachwerkgebäude
 - 7. Einfriedungen, Außenanlagen, Antennen, Garagen, überdachte offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- § 7 Anforderungen an Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen
 - 1. Werbeanlagen
 - 2. Warenautomaten und Schaukästen
- § 8 Vorschriften über das Unterschreiten von Abstandsflächen

Schlussvorschriften

- § 9 Ausnahmen
- § 10 Ordnungswidrigkeiten
- § 11 Einzuzureichende Unterlagen
- § 12 Denkmalschutz
- § 13 Inkrafttreten

Anlagen

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
Verfahrensvermerke

Fenstergestaltung

Dachformen

Ziel und Zweck einer Gestaltungssatzung

Die Altstadt Wettins mit der gut erhaltenen Burganlage ist ein Ensemble von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung, deren Erhaltung einen wichtigen Faktor der Stadtentwicklung darstellt. Die Gestaltungssatzung soll die rechtlichen Grundlagen schaffen, damit das Stadtbild und die alten Straßenzüge erhalten und geschützt werden. Gleichzeitig soll eine wohl durchdachte Integration von Neubauten in den Bestand gewährleisten, dass der Gesamteindruck des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Ziel ist es, dass die historische Altstadt weiterhin den Charakter einer Mischung von individuell gestalteten Einzelgebäuden behält.

Die grundsätzliche Übereinstimmung in Maßstäblichkeit und im Material sowie die Einordnung und Rücksichtnahme auf die Umgebung hat in der Vergangenheit das Entstehen einer harmonischen Einheit bewirkt. Dies soll auch in Zukunft für Neu-, Um- und Anbauten Vorbild und Verpflichtung sein.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass sich durch eine Gestaltungssatzung gravierende Bausünden in historisch gewachsenen Bereichen, wie der Wettiner Innenstadt, verhindern lassen.

Weiterhin gehört zu den Zielen, ein für die Bürger und Besucher der Stadt Wettin einprägsames Erscheinungsbild zu entwickeln, das die unverwechselbare Atmosphäre unterstreicht und die Stadt für ihre Bürger angenehm und liebenswert macht.

Mit einer solchen Satzung soll nicht etwa die notwendige bauliche Entwicklung verhindert oder blockiert werden, sondern es werden die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Zusammenhänge aufgezeigt, festgehalten und bewahrt.

Dadurch besteht die Hoffnung, bei Baumaßnahmen nicht unbedacht oder unabsichtlich unersetzbare Werte zu opfern, deren Bedeutung für die Stadt und ihre Bürger oft erst nach dem meist unwiederbringlichen Verlust der alten Bausubstanz erkannt und verstanden werden.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollen die Gestaltungsprobleme durch eine qualifizierte Beratung seitens des Bauamtes und *des beratenden Architekten* im Sinne einer vernünftigen Abwägung aller Interessen gelöst werden. Dies bedeutet nicht Verordnung von Gestaltung, sondern einen vielseitigen Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen Bauherren, Architekten und der Stadt Wettin in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung. Durch dieses Zusammenwirken sollen zeitgemäße Wohnverhältnisse auch in alten Gebäuden geschaffen werden, ohne die lange gewachsene Struktur zu zerstören.

Historische Bedeutung der Stadt Wettin

Der historische Charakter der Stadt Wettin wird durch die in Jahrhunderten gewachsene Grundrissstruktur der Straßen und Plätze, die in Generationen entstandene kleinteilige Wohnbebauung, die über die Stadt ragende Burg hoch über der Saale, die zum Teil erhaltene Stadtmauer, die Nikolaikirche, den Petersbrunnen sowie viele kleine, schmale Straßen und Gassen geprägt.

Das in Jahrhunderten gewachsene Bild der Altstadt gehört zu dem erhaltenswerten städtebaulichen Erbe im Norden des Saalkreises.

Gefahr durch Einzelmaßnahmen

Die in der Stadt Wettin vorhandenen Baudenkmäler wie die Nikolaikirche, die Burganlage, der Marktplatz mit dem historischen Rathaus, die aus der umgebenden Bebauung durch ihre Größe, Funktion oder die geschichtliche Bedeutung herausragen, sind integrierter Bestandteil des historischen Stadtbildes.

Isoliert oder der umgebenden Bebauung beraubt, würden jedes Gebäude einen großen Teil seiner Bedeutung verlieren und somit die Stadtansicht nachteilig verändert.

Es besteht die Gefahr, dass das wertvolle Stadtbild durch viele unbedachte Einzelmaßnahmen bei den erforderlichen Verbesserungen, Erneuerungen, Um- und Anbauten der Gebäude beeinträchtigt und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird. Jedes Gebäude ist immer als eines vieler Einzelelemente in der Stadt zu betrachten. Erst durch das Zusammenspiel vieler, oft ganz unbedeutender und unscheinbarer Gebäude, das enge Nebeneinander und Untereinander von Wänden und Dächern entsteht das Stadtbild, welches vertraut erscheint und mit dem sich die Bewohner der Stadt identifizieren können.

Aus diesen Gründen ist es nicht nur gerechtfertigt, sondern auch notwendig, die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Werte zu erkennen, zu analysieren und durch eine Satzung zu schützen.

Zur Wahrung all dieser Interessen und zum Schutz des historischen Stadtbildes erlässt die Stadt Wettin deshalb folgende besondere Gestaltungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung über die Gestaltung gilt für alle baulichen Anlagen. Sie gilt auch für unbebaute Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen.
- (2) Diese Satzung gilt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet von Wettin.
- (3) Die örtliche Bauvorschrift ist bei baulichen Maßnahmen, die nach § 85 Abs.1 BauO LSA normiert sind anzuwenden. Die Regelungen gelten für Sanierung einzelner Bauteile sowie für Anlagen der Außenwerbung einschließlich Warenautomaten.
- (4) Die Durchführung der vorgenannten baulichen Maßnahmen oder die Errichtung der o. a. Anlagen bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Bei genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 60 BauO LSA erfolgt die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt Wettin. Ansonsten ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig für die Erteilung sanierungsrechtlicher Genehmigungen.
- (5) Ausnahmeregelungen von den Festlegungen dieser Satzung, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Wettin.
- (6) Diese Satzung gilt auch für alle Baudenkmäler soweit keine vorrangigen Anforderungen gemäß Denkmalschutzgesetz bestehen.
- (7) Bauliche Anlagen, die den Bestimmungen dieser Satzung bisher entgegenstehen, sind bei künftigen Instandhaltungen oder bei Umbaumaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden §§ so zu ändern, dass sie nach Beendigung der Baumaßnahme dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.
- (8) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16.07.2003 (GVBl. LSA 26/2003 S. 162) bleiben durch diese örtliche

Bauvorschrift unberührt. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vor Baubeginn einzuholen.

§ 2

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Wettin. Diese Genehmigung darf versagt werden, wenn die baulichen Anlagen die Stadtgestaltung, das Orts- oder Straßenbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

§ 3

Gestaltungsgrundsatz

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen bauliche Anlagen nach Anordnung, Umfang, Form, Gliederung, Material und Farbe mit dem historischen Charakter der Stadt in Einklang gebracht werden.

(2) Die Beratung in allen die Gestaltungssatzung betreffenden Fragen erfolgt durch die Bauverwaltung in Zusammenarbeit mit dem beratenden Architekten. Sie ist für Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ für die Eigentümer der Grundstücke Verpflichtung und erfolgt gebührenfrei.

(3) Nach dieser Satzung bedürfen Änderungen der äußeren Gestaltung, z. B. durch Anstrich, Dacheindeckung, Austausch von Fenstern und Türen, i. S. von § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA der Genehmigung gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA.

(4) Für baugestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen gilt als Rechtsnorm § 30 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 4

Umgebungsschutz

(1) In der Umgebung von Baudenkmalern müssen bauliche Anlagen so gestaltet sein, dass Erscheinungsbild und Wirkung der Baudenkmalern nicht beeinträchtigt werden.

(2) Die Stadt Wettin ist Standort einer größeren Zahl von denkmalwerten baulichen Anlagen, sowie denkmalwerten Straßen und Plätzen. Sie sind wichtige Zeitzeugnisse der wechselvollen Geschichte dieser Stadt und tragen maßgeblich zur Unverwechselbarkeit des Stadtbildes und zur Identifizierung des Bürgers mit seiner Stadt bei. Auf ihre Eigenart ist deshalb bei Planungen besonders Rücksicht zu nehmen.

§ 5

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert

Bauteile von besonderem kulturhistorischem Wert sind alte Türen und Tore, Türrahmen, Türdrücker, Glockenzüge, Beschläge, Skulpturen, historische Zeichen und Inschriften, Schnitzereien, Ausleger, Gedenksteine, Konsolsteine, Stuck oder Reliefs. Sie sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen und zu pflegen. Falls die Erhaltung bzw. ihre Wiederverwendung nicht möglich ist, sind sie sicherzustellen und die Bauteile der Stadt bzw. der Denkmalpflege zu überlassen.

§ 6

Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen

1. Dächer

Die Dachlandschaft, deren Bild überwiegend durch geneigte Dächer in meist roter Farbe bestimmt wird, ist ein wesentliches Merkmal der Stadt Wettin. Die Dachform neuerer Bauten aus den letzten Jahrzehnten des vergangenen Jahrtausends sind dazu eine leider unerwünschte Ergänzung, denn das Stadtbild der Altstadt wird unter anderem auch durch die Dachformen der Gebäude geprägt. Der Gestaltung der Dächer muss daher eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Auch wurden in jüngster Zeit viele Gebäude mit Betondachsteinen eingedeckt, welche selbstverständlich kein „Farbenspiel“ entwickeln und so das lebendige Erscheinungsbild der Dachlandschaft beeinträchtigen. Aus diesen Gründen enthält diese Satzung Vorschriften zu Neigung, Material und Farbe der Dächer.

Anforderungen:

(1) Die Dächer haben sich in Form und Maßstab in die vorgegebene Stadtbild prägende Dachlandschaft einzupassen. In der Stadt Wettin ortsunübliche Dachformen, wie zum Beispiel Flachdächer, sind unzulässig.

(2) Als Dachform sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer im Altstadtbereich zulässig. In Hofbereichen, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, können auch Pultdächer, angelehnt an andere, bestehende Gebäude, zugelassen werden. Sie müssen sich jedoch in ihrer Größe der Dachfläche des Haupthauses unterordnen.

(3) Die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen in der gleichen Neigung ausgebildet werden. Die Dachneigungen sind nur zwischen 45 Grad und 60 Grad zulässig. Zwischen benachbarten Gebäuden, in Straßenzügen mit einer geschlossenen Bauweise, muss sich die Dachneigung eines neuen oder umgebauten Gebäudes nach der Dachneigung des Nachbargebäudes richten. Die Abweichung darf davon nicht mehr als 5 Grad betragen.

(4) Die Traufhöhen sind zu den Nachbargebäuden jeweils versetzt anzuordnen. Die Traufenhöhenvorsprünge sollten mindestens 35 cm und maximal 80 cm betragen.

(5) Der Dachüberstand, der das Erscheinungsbild eines Baukörpers wesentlich mitbestimmt, ist bei Fachwerkgebäuden und den Steinbauten sehr knapp. Die Klarheit des Baukörpers soll durch die Regelung des Dachüberstandes gewahrt werden. Der Dachüberstand darf am Ortgang das Maß vom 15 cm und an der Traufe das Maß von 30 cm nicht überschreiten.

(6) Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune (RAL-Farben 3000,3001,3002,3003,3009,3011,3013,3016), gebrannte Bieberschwänze oder Tondachziegel sowie Naturschieferedeckungen zulässig. Die Verwendung von Betondachsteinen und glasierten Dachziegeln bzw. bituminöser Dachpappe ist nicht erlaubt.

(7) Historische Sparrendächer mit dem typischen „Traufknick“, verursacht durch den Aufschiebling, sind in Ihrer äußeren Ansicht wiederherzustellen.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

Die historischen Bauten in der Stadt kannten zunächst keine oder nur kleine Dachaufbauten, die z. B. in Form von Schleppegauben der Belüftung des Dachraumes dienten, denn die Dachböden wurden in den meisten Fällen nicht zu Wohnzwecken genutzt.

Heute jedoch wird die Dachlandschaft zusätzlich durch Satteldachgauben, Fledermausgauben (Ochsenaugen) und Zwerchhäuser geprägt. Solche Dachaufbauten werden durch den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnräumen erforderlich. Diese Aufbauten, deren Dächer geneigt sein müssen, gelten als Bestandteil des Daches und sollten sich deshalb in ihrer Größe unterordnen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte stören die Dachlandschaft und sind in der Regel nicht zugelassen.

Anforderungen:

- (1) Das Hauptdach muss als flächige Erscheinung deutlich erkennbar sein. Durchgehende oder lang gestreckte Dachgauben sind unzulässig.
- (2) Dachgauben sind nur als Einzelgauben, z. B. Schleppegauben, zulässig, wobei die Summe ihrer Einzelbreiten höchstens ein Drittel der Firstlänge betragen darf. Auch müssen sie im gleichen Material wie das Haupthaus eingedeckt sein. Bei Schleppegauben darf die Dachfläche nicht mehr als 15 Grad von der Hauptdachfläche abweichen und sie müssen mindestens 100 cm vor dem First enden.
- (3) Dachaufbauten sind nur mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
- (4) Der Abstand der Gauben zu den Giebeln muss mindestens 200 cm betragen. Bei Walmdächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschreiten.
- (5) Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindestens 100 cm betragen.
- (6) Vom Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand mit der Dachhaut bis zur Vorderkante einer Gaube müssen mindestens zwei Reihen Ziegel liegen.
- (7) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind unzulässig. In Ausnahmefällen können auf von der Straße abgewandten Dachseiten und in von Straßen und Plätzen nicht einsehbaren Bereichen Dachflächenfenster zugelassen werden.
- (8) Schornsteine sind vom First nicht weiter als 150 cm entfernt anzuordnen.

3. Fassaden

Die Fassaden der Bebauung im historischen Bereich der Stadt werden durch die Parzellenbreite bestimmt. Ein großer Teil stammt aus dem Ende des 18. Jahrhunderts. Hierbei handelt es sich um Bauten mit überwiegend massivem Bauwerk im Erdgeschoss und einem Obergeschoss aus Fachwerk.

Die Stadt wird nach wie vor weitestgehend durch traufständige Häuser in ihren Straßen und auf den Plätzen gekennzeichnet. Eine Ausnahme bildete ursprünglich die Bebauung der Langen Reihe, die ausschließlich giebelständige Häuser aufwies. Die Höhe und Breite der Gebäude variiert zum Teil ebenso, wie die Höhe der Firste und Traufen. Durch „Neubaublocks“ der Nachkriegsjahre (Schiffberg) wurde eine dem Stadtbild nicht angepasste Großteiligkeit eingeführt, die nicht Maßstab der städtebaulichen Sanierung sein darf. Deshalb sind wieder kleinteiligere Strukturen anzustreben.

Erker als Gliederungselemente sollen sich der Gesamtfassade in ihrer Breite unterordnen, damit die Proportionen in der Gebäudeansicht gewahrt werden.

Die im Zuge des heutigen Wohnungsbaues gewünschten Balkone, Loggien und Dachterrassen sind für das historische Stadtbild völlig untypisch und gestalterisch

störend. Sie sollen zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden möglich sein. Imitierte Verkleidungen und Verblendungen stören ebenfalls das Stadtbild und sind daher ausgeschlossen. Ebenso untypisch für das Stadtbild der Stadt Wettin sind glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien, blanke Fensterrahmen und Türen, getönte Scheiben und Glasbausteine.

Anforderungen:

(1) Maßstab der Fassadenabschnitte ist die historische Parzellenbreite. Diese ist im Einzelnen unterschiedlich und muss von Fall zu Fall anhand der historischen Bebauung oder alter Katasterpläne (Urkataster) festgestellt werden.

(2) Fassadenabschnitte müssen wenigstens durch folgende Merkmale ausgebildet werden:

- Breite der Gebäudeabschnitte
- Dachgestaltung
- Gliederung der Fassade
- Verhältnis Wandflächen zu Öffnungen
- Ausbildung der Fenster
- Gestaltung der Oberflächen
- Farbgestaltung

(3) Benachbarte Fassadenabschnitte müssen sich mindestens in drei der vorgenannten Merkmale unterscheiden. Grundsätzlich dürfen sich die Gebäudeabschnitte nicht in Breite und Dachgestaltung gleichen.

(4) Erker dürfen maximal ein Drittel eines Fassadenabschnittes breit sein und nicht mehr als 1,0 m vor die Gebäudefront ausragen.

(5) Balkone, Loggien und Dachterrassen sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten zulässig.

(6) Seitliche Außenwände müssen verkleidet oder verputzt und farblich mit der Dacheindeckung oder der Fassade abgestimmt sein. Dies gilt auch für seitliche Außenwände, die durch Änderungen an baulichen Anlagen sichtbar werden.

(Eine Fassadenfläche als Sichtfachwerk gestaltet, wäre möglich.)

(7) Als Material für Putzflächen und Anstriche sind nur mineralische Putze und Farben in hellen, erdfarbenen Farbtönen (RAL-Farben 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1020, 1024, 1032, 9001) zu verwenden.

(8) Die Putzflächen sind als Glattputz bzw. in herkömmlichem Spritz- oder Kellenwurfputz auszuführen. Signalfarben, grob gemusterte und stark strukturierte Putzarbeiten sind nicht zulässig.

(9) Fenster und Türöffnung können farbig abgesetzt oder mit heimischem Naturstein verkleidet werden.

(10) Eine Giebelverkleidung mittels Holzschalung ist zulässig.

(11) Die Verkleidung von Fassaden und Gesimsen mit Metall, glasierten Platten oder Steinen, Kunststoff, Beton, Asphalzzement oder ähnlichen Baustoffen ist nicht zulässig.

4. Fenster und Türen

4.1. Fenster

Entsprechend der historischen Entwicklung, in der Fenster in stehendem Format üblich und bei Fachwerkhäusern konstruktiv bedingt waren, sind die

Gebäudefassaden im historischen Bereich der Stadt auch durch die geschossweise Bezugnahme von Fenster- sowie Türöffnungen aufeinander geprägt.

An diesem vorhandenen Gestaltungselement sollen sich Fensteröffnungen im historischen Bereich der Stadt orientieren. Quer liegende Fenster und Fensterbänder als horizontale Gliederungen sind daher ausgeschlossen.

Anforderungen:

(1) Es sind nur Holzfenster (Fichte, Kiefer, Tanne), die ein stehendes Format haben, zu verwenden. Dies gilt im Besonderen für Häuser mit Fachwerkkonstruktion. Die Fensteröffnungen müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen, dabei sind die Achsbeziehungen zu beachten.

(2) Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig. Fensterreihungen sind durch Zwischenpfeiler von mindestens 24 cm Breite zu unterbrechen. Das gleiche gilt für den Abstand zwischen Fenstern und Türen.

(3) Fenster müssen in Größe, Maßverhältnis und der äußeren Gestaltung in einem harmonischen Verhältnis zu dem Gesamtbauwerk und zum historischen Charakter des Straßen- und Platzbildes stehen.

(4) Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung und Sprossung erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Fenster müssen stehende Proportionen mit Sprossenteilung aufweisen. Die Unterteilung muss handwerklich ausgeführt werden, möglich sind innen und außen aufgesetzte „Wiener Sprossen“, jedoch sind hinter Glas geführte Attrappen genau wie Kunststofffenster unzulässig.

(5) Fenster, die eine lichte Breite von mehr als 90 cm und deren Höhe 150 cm erreicht, sind zweiflügelig auszuführen. Kleinere Fenster können einflügelig, jedoch mit vorgetäuschem profiliertem Kämpfer (max. 8 cm) und analoger Schlagleiste/Stulp (max. 6 cm) ausgeführt werden. (Skizzenblatt Anlage 1)

(6) Die Verglasung muss in Klarglas ausgeführt werden. Unzulässig sind Neuausführungen in Buntglas, Strukturglas, gewölbte Scheiben, Pseudoantikverglasung und Glasbausteine.

4.2. Fensterläden/Rolläden

(1) Die Erhaltung oder der Ersatz bereits vorhandener Fensterläden ist ein dringendes Gebot.

Fensterläden sind in Holz zu fertigen, Materialien wie Metall oder Kunststoff sind nicht erlaubt. Ein Austausch vorhandener Fensterläden durch Rolläden ist unzulässig.

(2) Bei Modernisierungen können innenbündige Rolläden genehmigt werden. Die Ausführung in Aluminium und die Verwendung von grellen Farben ist dabei untersagt. Über die Fassade hinaus ragende Rolladenkästen sind unzulässig.

4.3. Türen und Tore

Türen und Tore in einem Fassadenabschnitt sollen eine gestalterische Einheit bilden. Bei historischer Bausubstanz sind die ursprünglichen Formen zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Wertvolle erhaltenswerte Türen und Tore sollten restauriert werden.

Anforderungen:

- (1) Türen und Tore sind als Holzkonstruktion oder in Holzverkleidungen herzustellen.
- (2) Ortstypische, vorhandene Türen und Hoftore sind zu erhalten bzw. durch gleichwertige neue Holzbauteile zu ersetzen. Kunststoff oder Metalltüren sind unzulässig.
- (3) Hauseingangstüren und Tore können farbig ausgeführt werden; soweit sie natur belassen ausgeführt werden. Es sind keine exotischen Hölzer zu verwenden.

5. Schaufenster und Markisen

5.1. Schaufenster

In den Geschäftsstraßen hat sich die Erdgeschosszone zu einem selbstständigen Gestaltungsbereich entwickelt. Horizontal durchgehende Schaufenster ohne eine gliedernde vertikale Unterbrechung und Kragdächer trennen von der darüber liegenden Architektur. Ziel der Regelung ist es, das Erdgeschoss wieder zum Bestandteil der Gesamtfassade zu machen und Bezüge zu den darüber liegenden Geschossen herzustellen.

Anforderungen:

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie haben sich der Fassadengliederung anzupassen. Die Fensteröffnungen sind in hochrechteckigen oder quadratischen Formaten auszuführen und müssen einen Sockel von mindestens 30 cm haben. Mehrere Schaufenster nebeneinander sind durch Mauerpfeiler von mindestens 24 cm Breite einzufassen bzw. zu unterteilen.
- (2) Über Schaufenstern sind keine Kragdächer zulässig.

5.2. Markisen

Markisen werden häufig feststehend aus Kunststoff angebracht und gleichen daher in ihrer Form Kragdächern. Damit Markisen, häufig als Mittel der Werbung eingesetzt, wieder ihre ursprüngliche Funktion erhalten, werden sie nur in beweglicher Form zugelassen. Diese primär dem Wetter- und Sonnenschutz dienenden Anlagen können das Ortsbild durchaus bereichern, sie können es aber auch entstellen, wenn sie ohne Rücksicht auf Straßenprofil und Architekturgliederung angebracht werden. Die vorgesehenen Größenbeschränkungen erlauben vielfältige Formen, reduzieren das Volumen aber auf ein erträgliches Maß.

Anforderungen:

- (1) Markisen sind nur als bewegliche Markisen als Textilbespannung zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 1,5 m vor die Fassade auskragen.
- (2) Markisen dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten.
- (3) Feststehende Markisen oder eine Bespannung aus glänzenden Materialien sind im Sanierungsgebiet unzulässig.

6. Fachwerkgebäude

Die Fassadengliederung der Fachwerkgebäude wird durch das vertikal (Stützen) und horizontal (Haupt- und Nebenträger, Riegel) verlaufende Tragwerk gebildet. Dieses teilt die Fassaden in rechteckige, dreieckige oder quadratische Einzelfelder, die Ausfachungen, auf.

Format und Größe der Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) werden durch die konstruktiven Bedingungen des Tragwerks bestimmt und stehen mit der Fassade in einem proportionalen Gleichklang. Veränderungen der ursprünglichen Öffnungsmaße führen daher immer zu einer Störung der Fassadenproportionen.

Bei einigen Fachwerkhäusern sind die Fensteröffnungen durch Herausnahme von Fachwerksteinen vergrößert und die alten handwerklich gefertigten gut proportionierten kleinteiligen Fenster durch einteilige Kunststofffenster ohne Sprossung ersetzt worden. Auch sind barocke oder klassizistische Haustüren und Tore durch Aluminiumkästen verunstaltet worden.

Grundsätzlich gilt es hierbei, zwei Typen zu unterscheiden:

- Gebäude mit Sichtfachwerk
- Gebäude mit verputztem Fachwerk.

So muss bei verputztem Fachwerk anhand einer Untersuchung festgestellt werden, inwieweit es sich hierbei um ehemaliges Sichtfachwerk handelt. Dies kann man aufgrund des verwendeten Materials, dessen Verarbeitung (Verzierungen/Schnitzereien) und deren Anordnung in der Fassade erkennen.

Anforderungen:

(1) Die Fachwerkfassaden sind ihrer Eigenart nach in der ursprünglichen Form und Farbe zu erhalten oder zu rekonstruieren.

(2) Die vorhandene Fassadengliederung darf in ihren Grundzügen nicht verändert werden. Eine Veränderung des Tragwerks durch Unterbrechung der vertikalen Stützen und/oder die Herausnahme von Querriegeln ist unzulässig.

(3) Fenster im Fachwerk sind einheitlich aus Holz (Tropenhölzer ausgeschlossen) und möglichst dem Befund nachzustellen. Sie sind außenbündig mit der Fachwerkkonstruktion einzubauen. Hochrechteckige Fensterformate sind durch Oberlichter horizontal und durch jeweils zwei Flügel vertikal zu unterteilen. Quadratische Fensterformate müssen mindestens vertikal durch zwei Flügel unterteilt werden.

(4) Die Ausfachungen dürfen nur in herkömmlicher Weise verputzt werden. Der Putz ist ohne Lehren aufzutragen und freihändig zu verreiben. Die Ausfachung muss bündig an das Fachwerk anschließen.

(5) Es sind heimische Putzarten zu verwenden. Unzulässig sind strukturierte Putze, wie Kratzputz, Rauputz oder Strukturputz. Die Verwendung von Zementputz und Zementmörtel im Zusammenhang mit Fachwerk ist in jedem Fall unzulässig.

(6) Sind Fachwerkfassaden mit Naturschiefer oder Ziegelbehang ausgeführt, sollten diese erhalten bzw. restauriert werden. Bei Gebäuden mit konstruktivem Fachwerk (kein Sichtfachwerk) sind diese Fassaden vollflächig zu verputzen.

7. Einfriedungen/Außenanlagen

7.1. Einfriedungen

Auch Einfriedungen, die auf den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsraum hin errichtet werden, bedürfen im historischen Stadtkern speziellen Anforderungen. Sie kennzeichnen die Abgrenzungen der Privatflächen, wie die Hausgärten oder auch sichtbare Baulücken. Diese Einfriedungen können als Mauerwerk, Holzzaun oder als lebende Hecke gestaltet werden.

Anforderungen:

- (1) Im Sanierungsgebiet gelten Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m als zulässig.
- (2) Einfriedungen aus Mauerwerk sind in Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk, verputzt oder unverputzt zu errichten und müssen dem Ortsbild entsprechen.
- (3) Grundstückseinfassungen in Form von geschlossenen Zäunen sind aus Holz und in senkrechter Lattung und nach Befund aus Schmiedeeisen auszuführen.
- (4) Jägerzäune, Kunststoff- oder Drahtzäune sind unzulässig. Innerhalb von Laubhecken sind Maschendrahtzäune möglich.
- (5) Lebende Hecken sind aus einheimischen Laubgehölzen anzubauen. Eine Vermischung von Mauerwerk, Holzzaun und Laubhecken ist zulässig.
- (6) Eingangs- oder Einfahrtstore, die zu Einfriedungen gehören, müssen aus senkrechten Hölzern oder Schmiedeeisen hergestellt werden. Die Verwendung von ungeschmiedeten Rundrohren ist unzulässig.
- (7) Lagerplätze und Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind, soweit sie an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, grundsätzlich mit Bruchsteinmauerwerk oder Laubhecken von mindestens 1,20 m und maximal 1,60 m Höhe einzufrieden.

7.2. Außenanlagen/Bau- und Ausstattungsdetails im Außenraum

Der Raum zwischen Gebäude und Straße – wenn vorhanden, zumeist Vorgarten – ist mit seinen Nutzungen und seiner Gestaltung für das gesamte Straßenbild sehr wichtig. Er muss sich daher in seiner Gestaltung in das Straßenbild einfügen.

In Straßen und Plätzen von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung müssen bauliche Anlagen und Ausstattungsdetails so gestaltet sein, dass das charakteristische Erscheinungsbild der Straßen und Plätze nicht beeinträchtigt wird. So zum Beispiel am Nikolaikirchplatz, am Markt und am Petersbrunnen.

Anforderungen:

- (1) Hauseingangstreppe und öffentliche Freitreppen sind in Sandstein- oder Porphyrblockstufen auszuführen. Andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie in Farbe und Oberflächenstruktur den beiden Steinarten entsprechen.
- (2) Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind mit Abdeckungen, möglichst in Gusseisen, auszuführen. Auch offen liegende Ausführungen sind denkbar.
- (3) Befestigte Freiflächen auf privaten Grundstücken, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, dürfen nicht in Beton oder Asphalt ausgeführt werden. Zulässig sind Natursteine, naturstein-nachgeformte Betonsteine oder Rasenverbundsteine.
- (4) Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, dass die Behälter nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (5) Private vom Straßenraum einsehbare Hofflächen sind mit Belägen zu versehen, die in Farbton und Format dem Belag der öffentlichen Fläche entsprechen.

8. Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen

Wenn ein normaler Medienempfang gegeben ist, sollen Antennen unterhalb der Dachhaut angebracht werden. Andernfalls sind sie mindestens auf die Straßenabgewandte Seite des Daches zu stellen.

Anforderungen:

- (1) In der Regel darf pro Gebäude nur eine Antenne (Sammel- oder Gemeinschaftsantenne) angebracht werden.
- (2) Parabolspiegel und Solaranlagen sind an Fassaden, die vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbar sind, im historischen Bereich der Stadt ausgeschlossen. Eine Anbringung oberhalb des Dachfirstes ist zulässig.
- (3) Solaranlagen, Freileitungen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leitungen, Blitzableiter und Antennenanlagen sind so anzubringen, dass sie das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflussen.

9. Garagen und überdachte offene Stellplätze

Flach gedeckte Fertiggaragen fügen sich nicht in das Stadtbild ein. Vorteilhaft ist die Einbeziehung von Garagen in das Hauptgebäude. Da dies nicht immer möglich ist, sollen Garagen und überdachte offene Stellplätze in Anpassung an das Hauptgebäude ein geneigtes Dach haben. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptgebäude einzudecken.

Anforderungen:

- (1) Für Garagen und überdachte offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird ein Satteldach von mindestens 35 Grad Neigung vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat nach den Vorschriften des § 6 Nr. 1 dieser Satzung zu erfolgen. Dabei darf das Maß H (Höhe) nicht mehr als 3 m betragen.
- (2) Mehrere Garagen oder überdachte offene Stellplätze in Reihen sind traufenständig anzuordnen.
- (3) Die Fassaden der Garagen sind zu verputzen, entsprechend gelten die Festlegungen gemäß § 6 Nr. 3 dieser Satzung. Eine Giebelverkleidung mit Holz ist zulässig.
- (4) Garagentore sind in ihrer Ansichtfläche in Holz zu gestalten, analog den Vorschriften des § 6 Nr. 4.3.

§ 7

Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind flächig auf oder an den Außenwänden von Gebäuden bis zur Unterkante der Brüstung des ersten Obergeschosses in horizontaler Anordnung aufzumalen oder in Form von einzelnen Buchstaben ohne hinterlegtes Transparent anzubringen. Sie dürfen wesentliche Bauteile oder architektonische Gliederungen nicht überschneiden oder überdecken.

Bekanntlich unterliegen Werbeanlagen der Mode. Sie sind daher ständigen Veränderungen unterworfen mit der Tendenz, dass sie immer größer und in den Farben immer greller werden.

Vorschriften über Anforderungen an Werbeanlagen, insbesondere hinsichtlich der Begrenzung der beleuchteten Werbeanlagen auf die Farben Weiß und Gelb, haben sich grundsätzlich bewährt. Auch Ausleger findet man zunehmend in Altstädten.

Anforderungen:

- (1) An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Geschäft, Behörde, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus einzelnen Teilen bestehen, wenn sie einheitlich gestaltet ist.
- (2) Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einem Gebäude sind nicht zulässig.
- (3) Die Werbeanlage darf eine Höhe von 60 cm und eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten und nicht mehr als 20 cm vor die Fassade auskragen.
- (4) Der Abstand einer Werbeanlage zum nächsten Fassadenabschnitt bzw. zur Gebäudeecke muss mindestens 1,00 m betragen. Eine mehrere Fassadenabschnitte übergreifende Werbung ist unzulässig.
- (5) Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden. Je Fassadenabschnitt ist nur ein Ausleger zulässig. Die Ausladung darf nicht mehr als 1,00 m betragen und sollte mindestens 50 cm von der Fahrbahn entfernt sein. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über dem Gehweg liegen. Das Schild darf nicht höher als 80 cm und nicht breiter als 60 cm sein.
Schmiedeeiserne Verzierungen zählen nicht zur Schildgröße. Am Ausleger dürfen keine Strahler angebracht werden.
- (6) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur unter Verwendung der Farben weiß bis hellgelb zulässig. Das technische Zubehör für Lichtwerbeanlagen ist vom öffentlichen Raum nicht sichtbar anzuordnen.
- (7) Bewegliche (laufende) Lichtwerbeanlagen, Wechsel- oder Blinklichtanlagen sowie Tagleuchtschilder sind unzulässig.
- (8) Ebenfalls unzulässig sind senkrecht lesbare Werbeanlagen, mit Spiegel unterlegte sowie bewegliche Einrichtungen.

2. Warenautomaten und Schaukästen

Sehr häufig beeinträchtigen, in den Straßenraum hineinragende Warenautomaten und Schaukästen das Straßenbild, vor allem dann, wenn sie die Gliederung der Fassade verdecken oder unterbrechen.

Um dieses zu vermeiden, sollen Warenautomaten nicht im öffentlichen Verkehrsraum angeordnet und Schaukästen, immer nur unter Berücksichtigung der Architekturgliederung, in die Fassade eingelassen werden.

Anforderungen:

- (1) Warenautomaten dürfen auf und vor Gebäudefassaden und Einfriedungen, die zum öffentlichen Verkehrsraum hin ausgerichtet sind, nicht angebracht werden.
- (2) Schaukästen müssen so angeordnet sein, dass sie die Gliederung der Fassade nicht unterbrechen. Sie sind entsprechend so tief in die Fassade einzulassen, dass ein mit der Gebäudefront bündiger Abschluss erreicht wird.
- (3) Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Aushangs von Speise- und Getränkekarten dürfen bis zu maximal 8 cm die Gebäudeflucht überschreiten und nicht größer als 0,30 m² sein. Anpreistafeln (max. 2 pro Ladeneingang) außerhalb der Verkaufsstellen dürfen nur während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten ausgehängt bzw. ausgestellt werden.
- (4) Freistehende Warenautomaten und Schaukästen sind zulässig, wenn die maximale Ansichtsfläche 1,50 m² (ohne Sockel) und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschritten wird.

§ 8

Vorschriften über die Unterschreitung der Maße für Abstandsflächen zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung

Im Gebiet der Altstadt von Wettin können Abweichungen von den in § 6, der Bauordnung vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen zugelassen werden, wenn und soweit dieses zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart der Altstadt von Wettin erforderlich ist.

Schlussvorschriften/Ausnahmen

§ 9 Abweichungen

Nach § 85 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA entscheidet über Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift die Gemeinde. Abweichungen und Befreiungen sind zu begründen und schriftlich zu beantragen. Die durch diese Satzung beabsichtigte Gestaltung von Gebäuden sowie des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung dürfen durch Abweichungen und Befreiungen nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen und Befreiungen sind zu begründen und schriftlich zu beantragen. Durch den Bauausschuss der Stadt Wettin ist zu prüfen, ob zu dem Antrag die entsprechende Genehmigung erteilt werden kann. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der unteren Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten.

Eine Abweichung kann nur genehmigt werden, wenn:

1. die Umbauten keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäudefassade haben
2. die Einhaltung der genannten Vorschriften aus technischen Gründen nicht möglich ist.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht (vgl. § 83 BauO LSA vom 09.02.2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005).

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift, welche in die Zuständigkeit des Bauordnungsamtes des Landkreises Saalkreis fallen, werden umgehend zur Entscheidung weitergeleitet.

Das daraufhin festzusetzende Bußgeld legalisiert nicht den illegalen Bauzustand. Des weiteren behält sich die Stadt Wettin vor, bei Verstößen gegen diese Satzung nach deren Inkrafttreten, bereits gezahlte Fördergelder für das zu sanierende Gebäude zurück zu fordern.

§ 11 Einzureichende Unterlagen

(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 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 Baumaßnahmen und Vorhaben im Sinne dieser Satzung ist der vorgeschriebene Umfang der Aktenvorlage (vgl. Verordnung über Bauantrag und Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren) durch folgende Unterlagen zu erweitern:

Eine zeichnerische Darstellung des Gebäudes mit umgebender Bebauung, die ausführliche 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.

§ 12 Denkmalschutz

(1) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt (DschG LSA) werden durch diese Satzung nicht berührt.

(2) Bei baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet, vor allem an Kulturdenkmalen, sind Abstimmungen sowie die denkmalrechtliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde Saalkreis erforderlich.

(3) Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen des Saalkreises ist in dem betreffenden Bereich jederzeit auch mit dem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten zu rechnen. Bei dem Auffinden von archäologischen Funden besteht eine Meldepflicht nach § 9 (3) DschG LSA.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung kann aufgrund entsprechender Erkenntnisse im Rahmen der Sanierungskonzeption erweitert werden. Diese Erweiterungen bedürfen der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Wettin.

Wettin,

Dorette Köhler
Bürgermeisterin

- Siegel-

Anlagen:

1. Geltungsbereich der Gestaltungssatzung mit Kennzeichnung der Baudenkmäler
2. Verfahrensvermerke
3. Fensterformen
4. Dachformen

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung kann aufgrund entsprechender Erkenntnisse im Rahmen der Sanierungskonzeption erweitert werden. Diese Erweiterungen bedürfen der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Wettin.

Wettin, *22. Juni 2006*


Dorette Köhler
Bürgermeisterin



Anlagen:

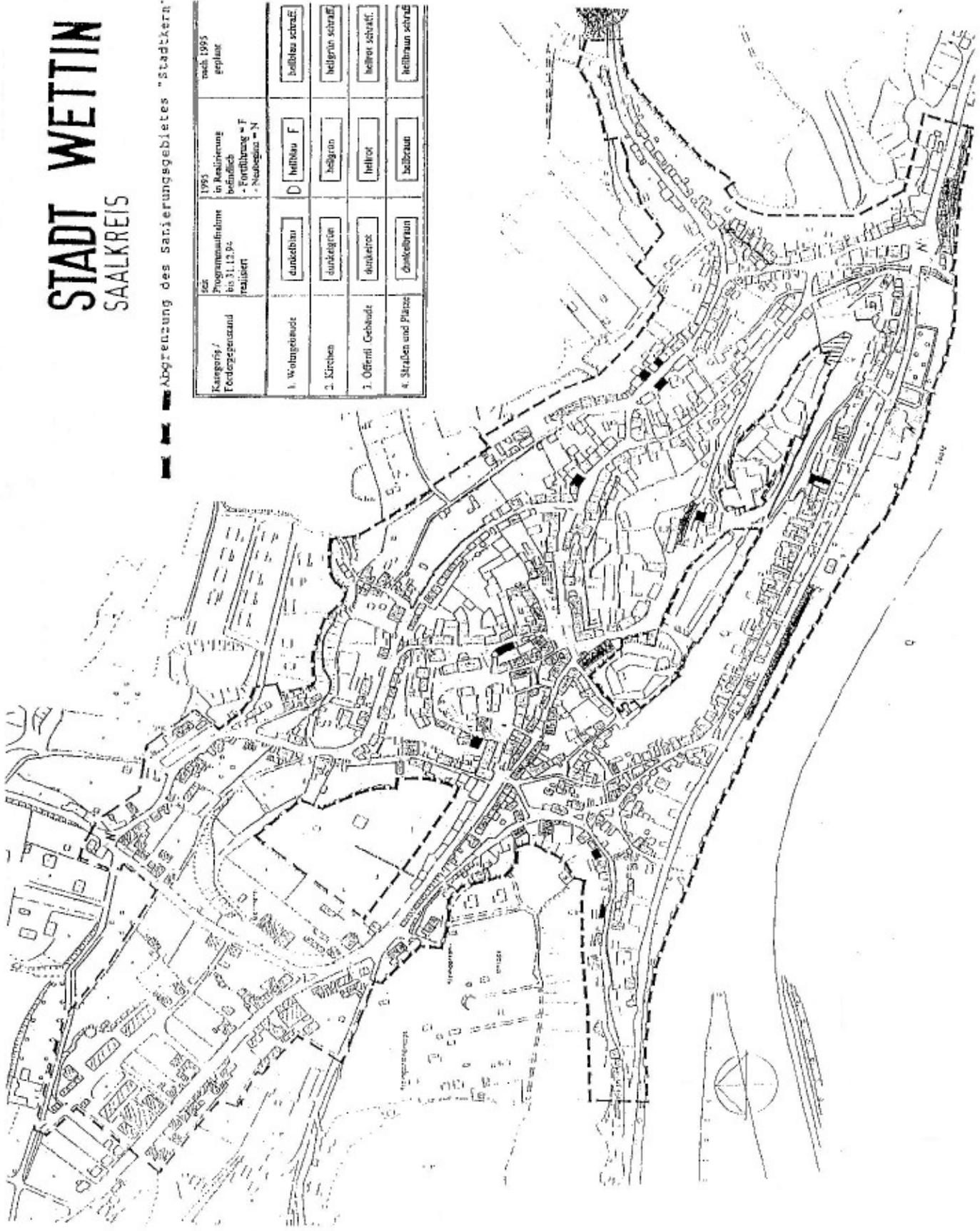
1. Geltungsbereich der Gestaltungssatzung mit Kennzeichnung der Baudenkmäler
2. Verfahrensvermerke
3. Fensterformen
4. Dachformen

STADT WETTIN

SAALKREIS

Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Stadtkern"

Kategorie/ Festlegungsart	1993 Programmauflage bis 31.12.94 realisiert	1995 in Realisierung beim - Fortführung = F - Neubeginn = N	nach 1995 geplant
1. Wohngebäude	dunkelblau	hellblau F	hellblau schraff.
2. Kirchen	dunkelgrün	hellgrün	hellgrün schraff.
3. Öffentl. Gebäude	hellrot	hellrot	hellrot schraff.
4. Straßen und Plätze	dunkelbraun	hellbraun	hellbraun schraff.



FENSTERFORMEN

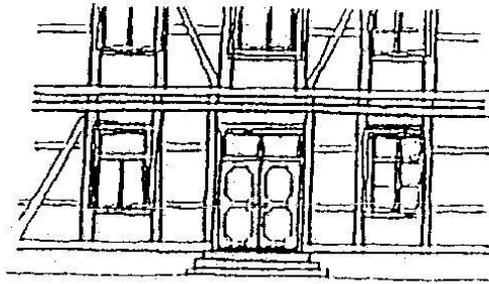
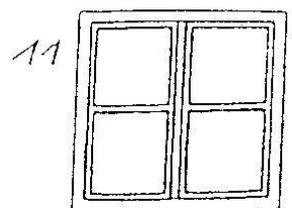
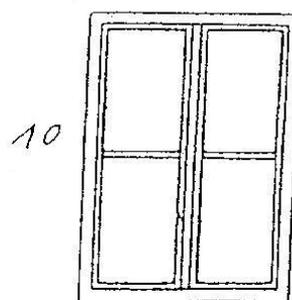
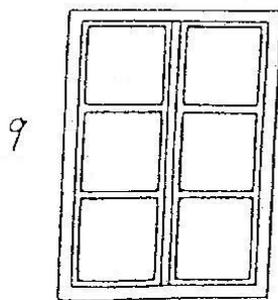
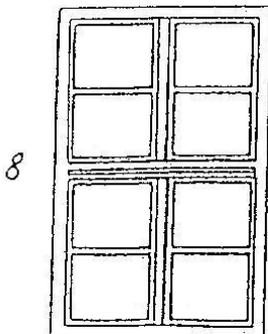
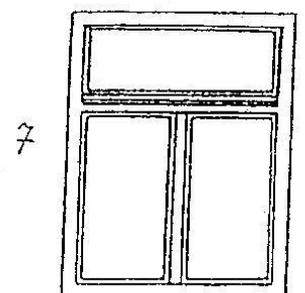
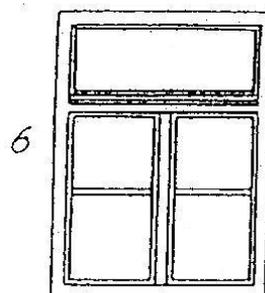
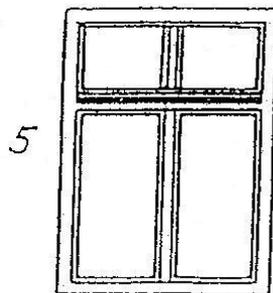
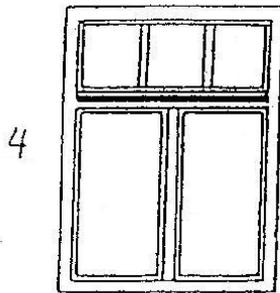
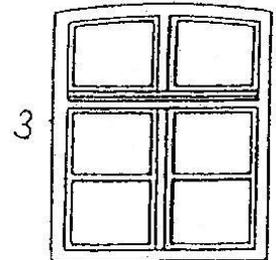
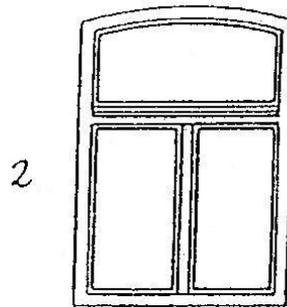
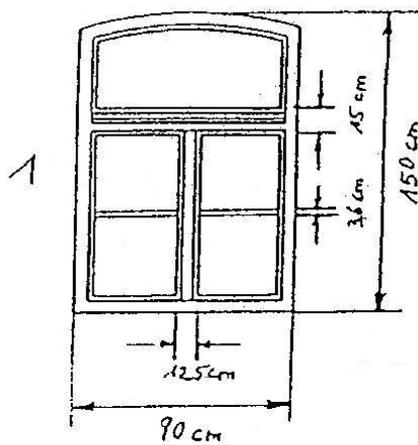


Abb. Fensteröffnungen,
- geschobweise
Bezugnahme
aufeinander
- stehendes Format



DACHFORMEN

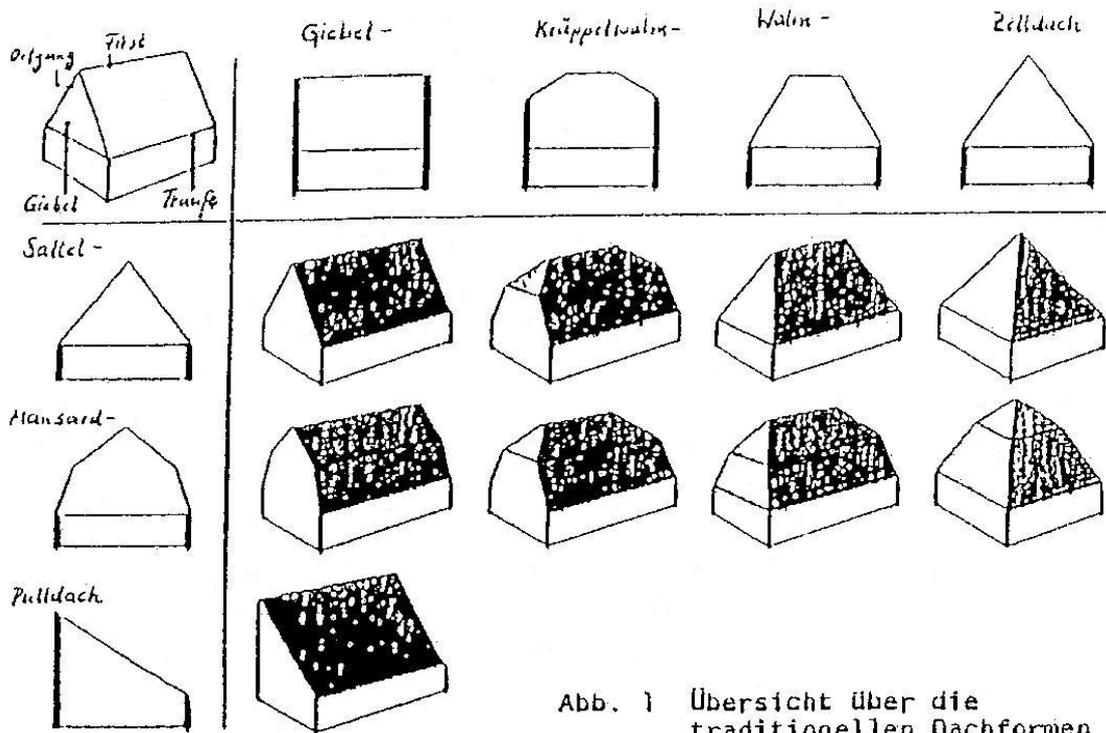


Abb. 1 Übersicht über die traditionellen Dachformen

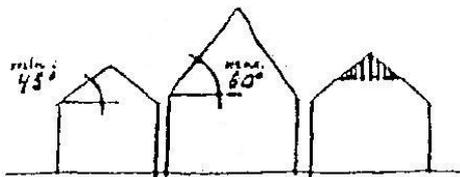


Abb. 2 Dachneigungen

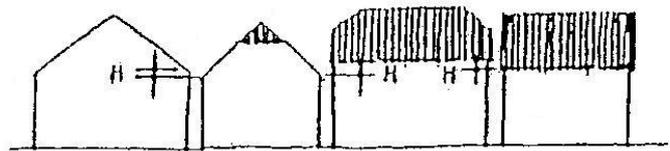
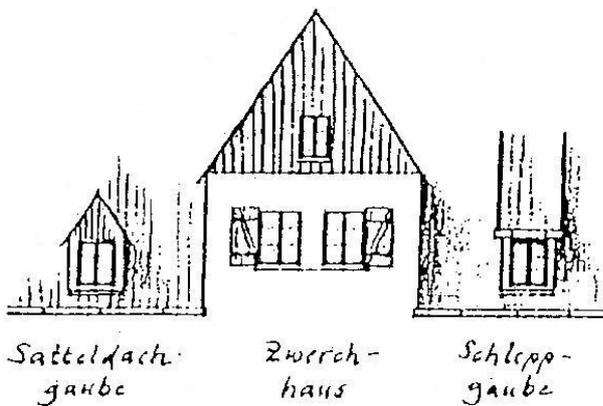


Abb. 3 Traufhöhenversprung
H - 0,35 - 0,80



Satteldachgaube

Zwerchhaus

Schleppgaube

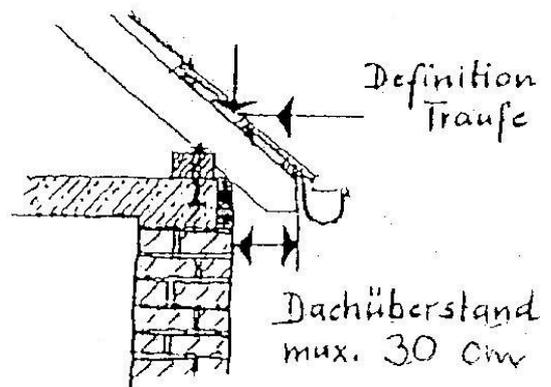


Abb. 4 TRAUFEN



Fledermausgaube

Abb. 5 Verschiedene Dachaufbauten

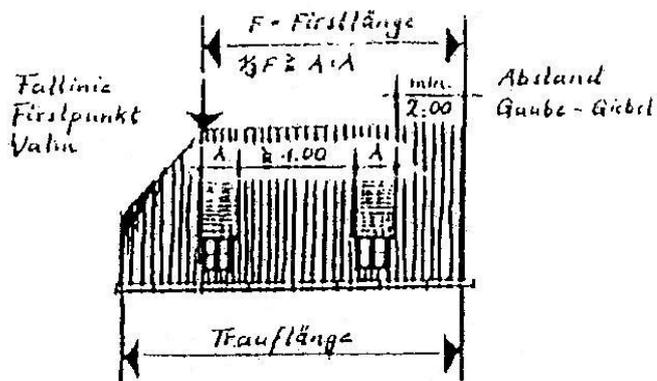


Abb. 6 Dachgauben,
Abstand Gaube - Giebel,
Abstand Gaube - Gaube

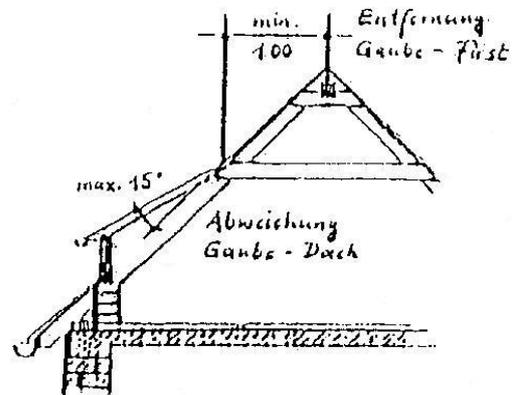


Abb. 7 Schleppgauben

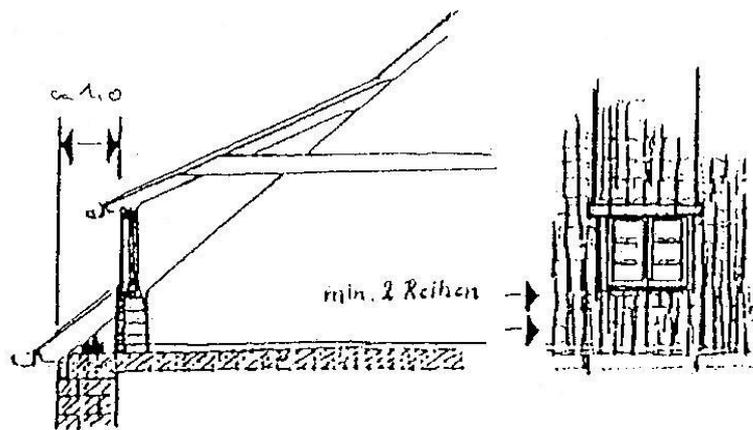


Abb. 8 Abstand Gebäudewand - Gaube