

Gestaltungssatzung für die Altstadt der Stadt Cottbus/Chósebus – Entwurfsstand 17.03.2025

Die Stadt Cottbus/Chósebus erlässt auf der Grundlage des § 87 Absatz 1, 2, und 7 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Modernisierung des Kommunalrechts (KommRModG) vom 05. März 2024) (GVBl. I Nr. 10 S. 81) folgende Satzung:

Präambel

Die Gestaltungssatzung für die Cottbuser Altstadt hat das Ziel, die historische Bausubstanz zu schützen, den städtebaulichen Charakter und das Stadtbild in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

Nach über 30 Jahren Innenstadtsanierung im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ konnte ein großer Teil der historischen Gebäudesubstanz hochwertig saniert und wichtige Brachen bebaut werden. Diese Erfolge und bestehenden Qualitäten gilt es zu sichern. Darüber hinaus soll der gestalterische und städtebauliche Zusammenhalt in der Altstadt weiter gestärkt und die Gestaltqualität weiter erhöht werden.

Aus diesem Grund werden in der Satzung unter anderem gestalterische Details zu Fassaden, Fenstern, Dächern, aber auch bezüglich der Außenanlagen und Werbeanlagen geregelt. Die Regelungen der Satzung sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes und seine Einfügung in die historische Stadtstruktur berücksichtigt werden.

Für neu zu errichtende Gebäude (Neubauten) soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Altstadt, wie sie noch heute im Wesentlichen durch die historische Stadtmauer bzw. die ehemaligen Wallanlagen begrenzt wird, sowie für den bebauten Bereich südwestlich der Straße Am Turm (Am Turm 22 - 25a, Stadtpromenade 3-4, Spremberger Straße 18 - 19) und im Osten für die bebauten Bereiche bis ans Spreeufer (Am Spreeufer 3 - 12, Sandower Straße 17 - 19, Goethestraße).

Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Lageplan gekennzeichnet, der Bestandteil der Satzung ist (Anlage).

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für baugenehmigungspflichtige oder anzeigepflichtige Vorhaben nach § 59 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO und für sonstige bauliche Anlagen, für die in dieser Satzung Regelungen getroffen werden.
- (2) Die Satzung regelt die äußere Gestaltung von zu modernisierenden, zu erneuernden oder zu errichtenden baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden und Gebäudeteilen, Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern und Dachaufbauten, die einzuhaltenden Gebäudestellungen, Gebäudehöhen, die Gestaltung privater Außenanlagen, das Anbringen von Sonnen-,

Wetterschutz- und technischen Anlagen sowie die Gestaltung und den Ausschluss von Werbeanlagen.

- (3) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind sämtliche beabsichtigte Maßnahmen gemäß Absatz 2 beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus/Chósebus genehmigungspflichtig.

§ 3 Gebäudeproportionen und Gebäudestellung

Allgemein

- (1) Die die historischen Straßenverläufe prägenden Gebäudestellungen, Gebäudehöhen, Baufluchten sowie Gebäudebreiten sind zu erhalten.

Gebäudehöhen

- (2) Neubauten müssen sich in ihrer Höhenentwicklung und Traufhöhe an die Umgebungsbebauung anpassen. Aufstockungen bestehender Gebäude sind unzulässig.

Baufluchten

- (3) Zur Erhaltung der prägenden Baufluchten ist bei Neubauten die Vorderkante der endgefertigten Fassade ohne Versatz an die vorhandenen benachbarten Fassaden anzuschließen.

Gebäudebreiten

- (4) Neubauten, die sich über mehrere historische Parzellenbreiten erstrecken, sind so in einzelne Gebäudeabschnitte zu gliedern, dass die historische Parzellenstruktur und –breite im Straßenraum ablesbar bleibt und der Einzelhauscharakter gewahrt oder wiederhergestellt wird.

§ 4 Dächer

Dachform

- (1) Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- oder Berliner Dächer auszuführen. Bei rückwärtigen Gebäuden oder Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

- (2) Bei Neudeckungen von geneigten Dächern sind matte, wenig profilierte, naturrote bis rotbraune Tondachziegel zu verwenden. Unterschiedliche Dacheindeckungen innerhalb eines Daches sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind. Flachdächer und flache Pultdächer sind als Gründächer auszubilden.

Dachüberstände

- (3) Dachüberstände sind mit, dem Baustil des Gebäudes entsprechend gestalteten, Gesimsen auszubilden. Sichtbare Sparren sowie Ortgangziegel sind unzulässig.

§ 5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Dachfenster

Proportion und Verteilung

- (1) Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Dachflächenfenster müssen sich der Gesamtdachfläche hinsichtlich Anzahl und Größe deutlich unterordnen und in Proportion, Form, Material und Konstruktion dem Gebäudetyp entsprechen. Sie müssen symmetrisch angeordnet werden und gestalterisch auf die Fenster- und Türöffnungen der Fassade Bezug nehmen.

Dachgauben

- (2) Dachgauben sind nur bei durchgehender Traufe, einreihig und in einem einheitlichen Gestalttyp zulässig. Sie müssen hinter der aufstehenden Fassade zurückspringen.

Zwerchhäuser

- (3) Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie als deutlich untergeordneter Teil (maximal ein Drittel der Breite) des Hauptbaukörpers ausgebildet werden.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

- (4) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur bei durchgehender Traufe zulässig und so anzuordnen, dass sie vom Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

§ 6 Fassaden**Fassadenproportion**

- (1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Anteil der Gesamtwandfläche muss größer als der Anteil der Fassadenöffnungsflächen sein. Fassaden mit geringem Öffnungsanteil zum Verkehrsraum sind unzulässig.

Fassadengliederung

- (2) Stuck- und Gliederungselemente an Fassaden sind zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen. Die Fassadenflächen von Neubauten sind sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern.

Fassadenmaterial und -farbe

- (3) Die Oberfläche der Straßenfassade muss in mineralischem Putz ausgeführt werden und bündig an die Fassadenflächen der Nachbarbebauung anschließen.
- (4) Die Farbgestaltung von Fassaden ist in pastelligen, mineralischen Farben zu halten und die Farbgebung einzelner Elemente (Sockel, Erdgeschosszone, Schmuck- und Gliederungselemente) ist harmonisch aufeinander abzustimmen. Stuck- und Gliederungselemente sind geringfügig - farblich abgestimmt auf die Gesamtfassade - abzuheben.
- (5) Freistehende bzw. sichtbare Giebelflächen sind den Hauptfassaden hinsichtlich der Farbe anzupassen.

Fassadenverkleidung

- (6) Fassadenverkleidungen und -verblendungen sind unzulässig.

Wärmedämmung

- (7) Bei historischen Gebäuden sind Wärmedämmputze nur dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild und die Anschlussdetails erhalten und nicht beeinträchtigt werden.
- (8) Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen für profilierte oder stuckverzierte Fassaden ist unzulässig.

Sockel

- (9) Der Sockelbereich muss bündig zur aufstehenden Fassade sein bzw. leicht vorspringen. Er ist farblich leicht von der Gesamtfassade abzusetzen.

Vorspringende Bauteile

- (10) Vorspringende Bauteile müssen sich straßenseitig in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums einfügen und in der Fassade unterordnen. Der Anteil an Vorsprüngen darf

insgesamt ein Drittel der Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 80 cm von der aufstehenden Fassade auskragen.

§ 7 Fassadenöffnungen

Proportion und Verteilung

- (1) Fenster-, Schaufenster, Tür- und Toröffnungen müssen sich der Gesamtfassade unterordnen. Proportion, Form, horizontale und vertikale Verteilung in der Wandfläche müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechen. Fassadenöffnungen sind zu erhalten.
- (2) Öffnungen müssen aus der Gebäudefassade entwickelt werden und horizontal und vertikal aufeinander Bezug nehmen.

Materialität

- (3) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind straßenseitig in Holz auszuführen. Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig. Verspiegelte, farbige, milchige oder strukturierte Scheiben in den Fassadenöffnungen zum öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig. Schaufensterprofile sind auch in Metall zulässig.

Fenster

- (4) Fensteröffnungen sind als stehende Formate auszuführen. Großflächenfenster, die zwei und mehr Geschosse bzw. Bestandsfenster übergreifen bzw. ersetzen, sind auf der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite unzulässig.
- (5) Fenster in den zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten sind zu gliedern. Die Fenster sind hinsichtlich Gliederung, Profilierung und Flügeligkeit dem historischen Bestand nachzuempfinden. Fenstersprossen müssen glasteilend wirken.

Schaufenster

- (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Fassadenöffnungsbreiten im Erdgeschoss darf nicht mehr als 2/3 der Fassadenbreite betragen. Die Schaufensterwirkung ist zu erhalten.
- (7) Schaufenster sind durch Pfeiler oder Wandflächen so zu gliedern, dass sie als Einzelöffnungen in der Wandfläche wirken. Dabei können Fenstergliederungen den Pfeilern nachgestellt werden. Bei bodentiefen Öffnungen im Erdgeschoss sind Verglasungen erst ab 30 cm über Gehwegniveau zulässig.

Türen und Tore

- (8) Eingangstüren und Tore aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind mit ihren Gestaltungsmerkmalen zu erhalten. Garagen- und Tiefgarageneinfahrten sind mit Toren zu versehen. Rolltore sind unzulässig.

§ 8 Technische Anlagen

Gebäudebezogene Anlagen

- (1) Gebäudebezogene unvermeidbare technische Anlagen wie Austritte, feste Steigleitern oder Lüftungsanlagen sind auf Mindestmaße zu beschränken und an der straßenraumabgewandten Seite anzubringen.

Technische Anlagen

- (2) Technische Anlagen wie (Mobilfunk-) Antennen und Parabolspiegel sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

Anlagen zur Energiegewinnung

- (3) Sonnenkollektoren, Wärmepumpen u. ä. sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind oder wenn sie sich gestalterisch dem Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums unterordnen. Es ist auf eine symmetrische Anordnung und einfarbige Gestaltung zu achten.

Beleuchtung

- (4) Die Anstrahlung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden mit Licht ist in den Obergeschossen unzulässig. Eine Ausnahme bildet eine Beleuchtung, die einer übergeordneten Lichtgestaltungs-konzeption entspricht.
- (5) Lichtbänder sind unzulässig.

§ 9 Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzanlagen

Allgemeine Anforderungen

- (1) An der Fassade angebrachte Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzanlagen müssen sich gestalterisch dem Gebäude und der Fassadenstruktur und -farbe unterordnen. Sie sind am Gebäude nur baugleich und in einheitlicher und einfarbiger Farbgebung zulässig. Glänzende Besspannungen sind unzulässig.

Rollläden, Jalousien und Fenstermarkisen

- (2) Rollläden, Jalousien und Fenstermarkisen (Vertikal- oder Fallarmmarkise) müssen innerhalb der Gewände/Fasche integriert sein, Rollladenkästen dürfen an der Außenfassade nicht sichtbar sein.

Markisen und Vordächer

- (3) Vordächer, Roll-, Korb- und Scherenmarkisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten.
Bei gastronomischer Nutzung ist auch eine Ausdehnung über die Breite eines Schaufensters hinaus zulässig.

Innenliegender Sonnen- und Sichtschutz

- (4) Innenliegende Verschattungs- und Sichtschutzelemente in Schaufenstern dürfen die Schaufensterwirkung nicht beeinträchtigen.

§ 10 Außenanlagen

Befestigungen

- (1) Erforderliche Befestigungen von Privatflächen müssen mit wassergebundenen Decken oder mit Pflaster bzw. kleinformatigen Platten mit hohem Fugenanteil erfolgen.

Einfriedungen

- (2) Historische Einfriedungen sind zu erhalten oder in Anlehnung an den historischen Bestand wiederherzustellen.
- (3) Zäune sind zum öffentlichen Verkehrsraum nur aus Metall mit mattem, einheitlichem und sich unterordnendem Farbanstrich zulässig. Zäune müssen mit einem ca. 30 cm hohen massiven Sockel versehen werden. Der Sockel kann in Klinker, Naturstein oder mit verputzter Oberfläche ausgeführt werden. Stabmattenzäune sind unzulässig.

- (4) Mauern sind zu verputzen und farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen.

Vorbereiche und Vorgärten

- (5) Private Vorgärten sind mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Schottergärten und Monokulturen sind nicht zulässig.
- (6) Treppen, Stufen oder Rampen im Eingangsbereich sind als Blockstufen in unpoliertem Naturstein auszuführen. Verkleidungen mit Kacheln oder Fliesen sind nicht zulässig.

Hofflächen und Gärten

- (7) Private Hofflächen sind zu mindestens 40 % der Fläche unversiegelt zu belassen, sofern keine anderen zwingenden Nutzungserfordernisse entgegenstehen. Auf den unversiegelten Flächen ist ein standortheimischer Bewuchs vorzusehen.

§ 11 Werbeanlagen

Verortung und Anzahl

- (1) Werbeanlagen / Ausleger sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Fremdwerbung, Produktwerbung und Speisenpräsentation sind unzulässig. Es ist je Nutzungseinheit nur ein Ausleger je Straßenseite zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss sowie bis maximal 50 cm unterhalb der Fensterbrüstungen im ersten Obergeschoss angebracht werden. Sie sind nur zulässig in waagerechter (Flachwerbung) und rechtwinkliger (Ausleger) Anordnung zur Gebäudewand.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Stützen, Grünanlagen, Geländern, Böschungen, Einfriedungen, Toren, Türen und Gebäudevorbereichen (mit Ausnahme von Hinweisschildern für Beruf und Gewerbe, Gebäudetafeln sowie technisch erforderliche Hinweisschilder). Fassaden, Stützen, Mauern und sonstige nicht für Werbung vorgesehene Flächen dürfen nicht mit Plakaten und Anschlägen beklebt bzw. von Aufstellern bzw. ähnlich wirkenden, festinstallierten Werbeelementen ganz oder teilweise verdeckt werden. Hinweisschilder und Tafeln für öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind ausnahmsweise auch an den oben genannten Orten zulässig.

Material und Farbe

- (4) Werbeanlagen müssen sich in Material, Form und Farbe dem Gebäude und Straßenzug unterordnen. Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Die Beleuchtung muss blendfrei und von gemäßigter Helligkeit sein. Installationen dürfen nicht sichtbar sein. Gegebenenfalls erforderliche Trägerschienen sind im Fassadenton zu halten.

Flachwerbung

- (5) Waagerechte Werbeanlagen an Fassaden (Flachwerbung) müssen als flache Einzelelemente (Einzelbuchstaben, Signets) an der Fassade angebracht sein. Die maximale Höhe darf 40 cm und die Länge der Werbeanlage 2/3 der Fassadenfront, jedoch maximal 6 m, nicht überschreiten.

Werbung auf Markisen

- (6) Auf Markisen ist eine einfarbige Eigenwerbung bis zu 40 cm Höhe zulässig.

Ausleger

- (7) Rechtwinklig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger oder Leuchtkästen) dürfen eine Gesamtausladung von 80 cm, eine Ansichtsfläche je Seite von 0,4 m² und eine Stärke von 10 cm nicht überschreiten.

Schaufensterwerbung

- (8) An Schaufenstern und Ladentüren sind Bemalungen und Beklebungen nur auf der Innenseite und höchstens auf 20 % der Fensterfläche zulässig.
Als Beklebung sind nur Schriftzüge, Grafiken und Logos in gedeckten Farben zulässig.

Bewegliche Werbung

- (9) Bewegliche Werbung und Wechsellicht sind unzulässig.

§ 12 Abweichungen

Abweichungen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich nach § 67 Absatz 3 und 4 BbgBO.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer in dem durch die Satzung bezeichneten Geltungsbereich den §§ 2 bis 11 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 85 Absatz 1 Nr. 1 BbgBO und kann nach § 85 Absatz 3 BbgBO mit einem Bußgeld belegt werden.

Verstöße gegen die Paragraphen dieser Satzung können mit Bußgeldern in folgender Höhe belegt werden:

Verstöße gegen die Anzeigepflicht nach § 2 sowie gegen die §§ 8, 9, 10 und 11 mit bis zu 10.000 Euro;

Verstöße gegen die §§ 4, 5 und 7 mit bis zu 25.000 Euro;

Verstöße gegen § 6 mit bis zu 50.000 Euro.

§ 14 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch die Satzung unberührt. Für Einzeldenkmale und Denkmalsbereiche gelten neben den Satzungsregelungen die weitergehenden Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Vorschriften dieser Satzung zu berücksichtigen.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird die „Gestaltungssatzung Cottbus-Altstadt“ vom 08./09. Juli 1998 außer Kraft gesetzt.

Cottbus/Chósebus, den

Tobias Schick
Oberbürgermeister

Anlage: - Plan Gebietsabgrenzung Gestaltungssatzung „Cottbus-Altstadt“ Maßstab 1:2.500