

Gestaltungssatzung Cottbus-Altstadt

■ Satzung zum Erhalt des städtebaulichen Charakters und des Stadtbildes

Die Stadt Cottbus erläßt auf der Grundlage § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I S. 398), geändert durch Gesetz vom 30.06.1994 (GVBl. I S. 230) und § 89 Abs. 1, 2 und 7 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126) in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung (GVBl. I S. 124) folgende Satzung:

Präambel

Das Ziel der Satzung besteht darin, den städtebaulichen Charakter und das Stadtbild der Cottbuser Altstadt, die zusammen mit der Sandower Vorstadt ein eingetragenes Flächendenkmal ist, in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

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 wird.

Für neu zu errichtende Gebäude (Neubauten) soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden. Um den teilweise durch eine geringe Straßenbreite und eine kleinteilige Parzellenstruktur geprägten historischen Charakter durch die Einhaltung der vorhandenen Baufluchten auch bei Neubauten wahren zu können, wurden in die Satzung Regelungen zur möglichen Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt, aufgenommen.

§ 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).

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

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige oder anzeigepflichtige Vorhaben als auch für solche, die gemäß § 67 BbgBO genehmigungsfrei sind.

(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 und Gebäudehöhen, die Gestaltung privater Außenanlagen, das Anbringen von Sonnen-, Wetterschutz- und technischen Anlagen sowie die Gestaltung und den Ausschluß bestimmter Werbeanlagen und Warenautomaten.

(3) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind sämtliche beabsichtigten Maßnahmen gemäß (2) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig.

§ 3 Gebäudeproportionen und Gebäudestellung

(1) Die die historischen Straßenverläufe prägenden Gebäudehöhen, Baufluchten, Gebäudestellungen sowie Parzellenbreiten sind zu erhalten. Aufstockungen von bestehenden Gebäuden sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Gesamterscheinungsbild des Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird.

(2) Neubauten müssen sich in ihrer Höhenentwicklung und in der Gebäudegliederung in das Gesamterscheinungsbild des Straßenraums einfügen. Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Baufluchten ist bei Neubauten ohne Versatz an die vorhandenen benachbarten Fassaden anzuschließen. Neubauten, die deutlich breiter sind als die durchschnittliche Parzellenbreite der historischen Bebauung im Umfeld, sind so in einzelne Gebäudeabschnitte zu gliedern, daß sie sich in den Straßenraum einfügen.

(3) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Gebietes die Reduzierung der nach § 6 BbgBO geltenden Abstandsflächen auf 0,5 h zulässig. Der Mindestabstand von 3,0 m darf nicht unterschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für den Geltungsbereich der »Satzung zur Regelung der Abstandsflächen baulicher Anlagen im Bereich 'Bäckerbörse/Oberkirchplatz'«, die seit dem 20.11.96 rechtskräftig ist.

§ 4 Dächer

(1) Dacheindeckungen müssen in Form, Material und Farbigkeit dem Baustil und der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen. Dacheindeckungen müssen sich gestalterisch in die Dachlandschaft der Umgebung einfügen.

(2) Dachziegeleindeckungen sind grundsätzlich in Ton auszuführen. Abweichungen sind zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind oder nach allgemein anerkannten Regeln einen hohen Qualitätsstandard aufweisen.

(3) Für vom öffentlichen Raum abgewandte Gebäude können ausnahmsweise von (1) und (2) abweichende Eindeckungen zugelassen werden.

(4) Dachüberstände sind dem Baustil des Gebäudes entsprechend auszubilden.

§ 5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster

(1) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster müssen sich der Gesamtdachfläche deutlich unterordnen und in Proportionen, Form, Material und Konstruktion dem Haustyp entsprechen. Sie sollen gestalterisch auf die Fenster- und Türöffnungen des Gebäudes Bezug nehmen.

(2) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte werden straßenseitig nur zugelassen, wenn sie vom Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(3) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen sind von den Regelungen (1) und (2) ausgenommen.

§ 6 Fassaden

(1) Fassaden sind in der Oberflächengestaltung auszuführen, die für das jeweilige Bauwerk typisch ist.

(2) Verkleidungen und Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Kunststoff sind unzulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind, eine Einfügung in das Erscheinungsbild des Straßenraums und ein nach allgemein anerkannten Regeln hoher Qualitätsstandard gewährleistet ist.

(3) Stuck- und Gliederungselemente an Fassaden sind zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen.

(4) Vorspringende Bauteile müssen sich straßenseitig in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums einfügen.

(5) Bei Veränderungen an Teilbereichen von Fassaden (z.B. Erdgeschoßzonen) ist gestalterisch auf das Erscheinungsbild der Gesamtfassade Bezug zu nehmen.

(6) Verputz, Verblendungen und Anstriche von Gebäudesockeln dürfen die tatsächliche Sockelhöhe (Oberkante Fußboden Erdgeschoß) in der Regel nicht überschreiten.

(7) Freistehende bzw. sichtbare Giebelflächen sind in die Gestaltung der Gesamtfassade miteinzubeziehen.

§ 7 Fassadenöffnungen

(1) Fenster- und Türöffnungen müssen sich der Gesamtfassade unterordnen und in Proportionen, Form und Verteilung in der Wandfläche dem Baustil des Gebäudes entsprechen.

(2) Fensteröffnungen sind in der Regel als stehende Formate auszuführen.

(3) Fenster in den zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten sind zu gliedern. Die Fenster sind hinsichtlich Gliederung, Profilierung und Flügeligkeit dem historischen Bestand nachzuempfinden.

Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen und Tore sind zu erhalten.

(4) Fenster und Türen sind straßenseitig in der Regel in Holz auszuführen. Die Verwendung von blanken und glänzenden Materialien für Fensterkonstruktionen ist unzulässig. Getönte oder verspiegelte Scheiben dürfen in den zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten nicht eingebaut werden.

(5) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschoßweise aufeinander Bezug nehmen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

(6) Schaufenster sind durch Pfeiler oder Wandflächen so zu gliedern, daß sie als Einzelöffnungen in der Wandfläche wirken. Dabei können Fenstergliederungen den Pfeilern gleichgestellt werden.

(7) Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit extrem geringen Öffnungsanteil sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

(8) Von (2), (3) und (4) abweichende Formen und Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind, eine Einfügung in das Erscheinungsbild des Straßenraums oder ein nach allgemein anerkannten Regeln hoher Qualitätsstandard gewährleistet ist.

§ 8 Technische Anlagen

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

(2) Antennen und Parabolspiegel sind nur in begründeten Ausnahmen zulässig und wenn sie vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind.

(3) Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie sich gestalterisch in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums einfügen.

§ 9 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

(1) An der Fassade angebrachte Witterungs- und Sonnenschutzelemente müssen dem Hauscharakter angepaßt sein und dürfen den öffentlichen Straßenraum nicht unzulässig einengen.

(2) Vordächer, Roll-, Korb- und Scherenmarkisen sind in der Regel nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten. Für die Bespannung sind glänzendes Material oder grelle Farben nicht zulässig.

Abweichende Lagen und Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind und sich gestalterisch in das Erscheinungsbild des Straßenraums einfügen.

§ 10 Außenanlagen

(1) Historische Einfriedungen sind zu erhalten oder in Anlehnung an den historischen Bestand wiederherzustellen.

(2) Einfriedungen aus Metall sind zum öffentlichen Verkehrsraum nur zulässig mit mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen - einschließlich Türen und Tore - zurückzuhaltenden Farbton. Geputzte Mauern sind farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen.

(3) Freiraumnutzende Terrassen und Sitzbereiche vor Gaststätten und Cafés müssen sich hinsichtlich ihrer Ausstattungselemente (z.B. Möblierung, Bodenbeläge, Beleuchtung, Werbeelemente, Zäune, Podeste oder Betonelemente) gestalterisch in das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und des Straßenraumes einfügen.

(4) Private Hofflächen sind zu mindestens 40% der Fläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen, sofern keine anderen zwingenden Nutzungserfordernisse entgegenstehen. Auf den unversiegelten Flächen ist ein standortgerechter Bewuchs vorzusehen. Als Ausgleichsmaßnahme können Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen werden.

(5) Erforderliche Befestigungen von Privatflächen müssen in der Regel mit wassergebundenen Decken oder mit Pflaster bzw. kleinformatigen Platten mit hohem Fugenanteil erfolgen. Dies gilt insbesondere für Flächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

§ 11 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen dürfen nicht verunstaltend wirken. Sie müssen an das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums angepaßt sein.

(2) Werbeanlagen sind in der Regel nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen für Hinweisschilder können zugelassen werden.

(3) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen und Gaststätten zulässig und dürfen zu keiner Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes führen.

(4) 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).

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.

(5) Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung anzupassen.

(6) An Schaufenstern sind Bemalungen und Beklebungen nur zulässig, wenn sie mindestens 80% der Schaufensterfläche durchsichtig lassen.

(7) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoß sowie bis max. 50 cm unterhalb der Fensterbrüstungen im ersten Obergeschoß angebracht werden. Sie sind nur zulässig in waagerechter oder rechtwinkliger Anordnung zur Gebäudewand.

(8) Waagerechte Werbeanlagen an Fassaden (Flachwerbung) müssen als Einzelelemente (Buchstaben, Signets o.ä.) angebracht sein. Die max. Konstruktionshöhe darf 40 cm und die Länge der Werbeanlage $\frac{2}{3}$ der Fassadenfront, jedoch max. 6 m nicht überschreiten.

(9) Rechtwinklig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger oder Leuchtkästen) dürfen eine Gesamtausladung von 1,0 m, eine Ansichtsfläche je Seite von 0,5 qm und eine Stärke von 0,2 m nicht überschreiten. Eine Durchgangshöhe von 2,50 m muß in der Regel gewährleistet sein.

(10) Bewegliche Werbung und Wechsellichtwerbung sind nicht zulässig.

(11) Für Werbeanlagen mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen und besonderer künstlerischer Gestaltung können bei gestalterischer Einfügung in das Fassaden- und Stadtbild Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze (8-10) gestattet werden.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich nach § 72 Abs. (3) BbgBO. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet den §§ 2-11 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO und kann nach

§ 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu einer Million Deutscher Mark belegt werden.

§ 14 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch die Satzung unberührt. Für Einzeldenkmale und Denkmalbereiche 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 nach Genehmigung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Altstadtsatzung vom 27.02.1991 wird damit außer Kraft gesetzt.

Die Satzung wurde am 28.01.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.