

GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT ELSTERWERDA

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda hat in ihrer Sitzung am 17.12.2020 auf Grundlage des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der aktuellen Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der Fassung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert am 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) die nachfolgende Satzung beschlossen. Die Karte der Gebietsabgrenzung (Anlage 1), die Gestaltung von Solaranlagen (Anlage 2) sowie die Ordnungswidrigkeiten (Anlage 3) sind Bestandteil der Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Gültigkeit dieser Satzung umfasst alle Grundstücke im Gebiet der Innenstadt von Elsterwerda.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der Karte (Anlage 1), die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der sachliche Geltungsbereich wird durch die vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäude und baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen [gemäß § 87 (1) BbgBO] und Außenanlagen gebildet.
- (2) Die Satzung ist anzuwenden bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie allen vom öffentlichen Raum aus einsehbaren äußeren Veränderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie privaten Freiflächen.
- (3) Als einsehbar gelten: Frontal- und Schrägangsichten von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Freiflächen von den jeweils anliegenden, öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen, Plätzen und Freiräumen.

§ 3 Dächer

- (1) 1 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach. Ausnahmsweise zulässig ist die Ausbildung eines „Berliner Daches“.
2 Für Nebengebäude sind Pultdächer zulässig.
- (2) 1 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind in symmetrischer Form – mit mittig über dem Grundriss liegenden First – auszubilden. Mit Ausnahme des Mansarddaches sind Dachneigungen zwischen 40° und 50° herzustellen.
2 Dachflächen mit mehr als 15° Dachneigung sind grundsätzlich hartem Material zu decken.
3 Dachflächen eines Gebäudes müssen das gleiche Deckungsmaterial aufweisen.
4 Für die Dachdeckung sind Tondachziegel oder Betondachsteine in der Farbe rot bis rotbraun sowie anthrazit zulässig.
5 Glänzende Dachziegel sind unzulässig.
- (3) 1 Vorhandene Dachüberstände sind bei der Erneuerung von Dächern beizubehalten.
2 Bei Neubauten im Bereich der geschlossenen Bebauung sind Dachüberstände von maximal 30 cm einschließlich Gesims an der Traufe und von maximal 20 cm am Giebel (Ortgang) zulässig.
3 Sogenannte Ortgangformziegel mit eingezogenem Steg sind zulässig.

§ 4 Dachaufbauten

- (1) 1 Als Dachaufbauten sind zulässig: Gaube, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Frontispiz, Dachtürme, Turmerker, Mansardfenster, Dachfenster, Schornsteine, Gitter und technische Anlagen.
2 Unzulässig sind Dacheinschnitte und –terrassen in geneigten Dachflächen.
- (2) 1 Gauben sind in Form von Spitz-, Walm-, Schlepp-, Segmentbogen- und Fledermausgauben zulässig.
2 Gauben mit schräg stehenden Wangen sind unzulässig.
3 Gauben mit ausreichend geneigten Dachflächen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken.
4 Die vertikalen Seitenflächen der Gauben sind analog der Fassade in Putz, mit Blechverkleidung, Dachziegeln oder in Holz auszuführen.
- (3) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 90 x 120 cm zulässig.
- (4) 1 Gauben und Dachfenster sind auf Fassadenachsen auszurichten oder gleichmäßig auf der Dachfläche einzuordnen.
2 Gauben dürfen zwei Sparrenbreiten nicht überschreiten.
3 Gauben müssen einen Abstand von mindestens drei Dachziegeln zur Traufe und zum First aufweisen.
4 Gauben müssen mindestens eine Sparrenbreite Abstand vom Ortgang aufweisen.
- (5) Das Anbringen von an die Dachfarbe angepassten technischen Anlagen ist nur zulässig, wenn nachweislich im nicht öffentlich einsehbaren Bereich die Funktionsfähigkeit nicht gegeben ist oder kein ausreichender Wirkungsgrad vorhanden ist. Solaranlagen sind zulässig, wenn ihre Anordnung gemäß Anlage 2 der Satzung entspricht. Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

§ 5 Fassadengestaltung

- (1) 1 Fassaden von Hauptgebäuden sind als Lochfassaden zu gestalten.
2 Öffnungen sind in jedem Geschoss vorzusehen.
3 Mindestens die Hälfte der Fassadenfläche ist als geschlossene Wandfläche auszubilden.
- (2) 1 Gebäudefassaden sind so zu erhalten, dass ihr Parzellenbezug und ihre bauzeitlichen Maßverhältnisse der Öffnungen nach Breite und Höhe sowie die Achsenbezüge deutlich ablesbar bleiben.
2 Fassadenöffnungen für Fenster, Türen, Tore sind zu erhalten und dürfen in der Form und Größe nicht verändert werden, soweit die Fassadengliederung dadurch gestört wird
- (3) Innerhalb eines Geschosses müssen Stürze von Fenstern und Türen sowie Fensterbänke einer Nutzungseinheit dieselbe Höhe haben. Treppenhausfenster sind davon ausgenommen.
- (4) Der Abstand zwischen zwei Fassadenöffnungen muss mindestens 24 cm betragen.
- (5) Bei geschlossener Bebauung müssen der Einzelhauscharakter betont werden und benachbarte Gebäude sich mindestens durch die unterschiedliche Gestaltung und Anordnung der Fassadenelemente und die Farbgebung unterscheiden.
- (6) Bauzeitliche Gliederungs- und Schmuckelemente wie Gesimse, Faschen, Lisenen, Fensterspiegel und -bekrönungen u. ä. sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (7) 1 Sockel sind zu bewahren und bei Neubauten vorzusehen sowie bei Putzbauten farblich abzusetzen.
2 Sockel müssen einen Abstand von ≥ 40 cm zur Brüstung aufweisen und dürfen maximal 60 cm betragen.
- (8) 1 Fensteröffnungen sind als stehende Formate auszubilden.
2 Fenster mit einer Breite von mehr als 90 cm sind durch Kämpfer (horizontal) und/oder Setzholz (vertikal) mit einer Breite von $> 6,4$ cm zu gliedern oder mindestens zweiflügelig auszuführen.
3 Die Gliederung von Fenstern, Türen und Toren ist in der Ansicht axial symmetrisch zu gestalten.
4 Gliederungen zwischen den Scheiben von Fenstern (innenliegend) sind nicht zulässig.
- (9) Jalousien (Rollläden) an Fenstern sind nur in der Leibung zulässig.
- (10) 1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen über dem Sockel enden.
2 Schaufenster sind auf das Gesamtbild der Fassade abzustimmen und als stehende bis quadratische Formate auszubilden.
- (11) Anlagen für Witterungsschutz wie Schaufensterüberdeckungen, Rollmarkisen usw. sind so anzurichten und zu bemessen, dass sie die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen und keine Architekturelemente überdecken.
- (12) Ausstattungselemente wie Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder, Klingel- und Wechselsprechanlagen sind in die Fassadengliederung und Eingangsgestaltung zu integrieren. Technische Anlagen (Klimaanlagen, Wärmetauscher) sind unzulässig.
- (13) 1 Bauzeitliche Hauseingangsstufen sind zu erhalten bzw. materialgerecht zu erneuern.
2 Bei Hauseingangsstufen sind glänzende und mehrfarbige Materialien wie Mosaiksteine, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitate unzulässig.

§ 6 Fassadenmaterialien

- (1) Fassaden sind in Putz, Klinker und Sichtfachwerk zulässig. Fassaden eines Gebäudes können unterschiedliche Materialien aufweisen.
- (2)
 - 1 Fachwerk- und Klinkerfassaden sowie Fassaden in Kombination aus Putz und Klinker sind in ihrer Materialität und Gliederung sichtbar zu erhalten.
 - 2 Maßnahmen der Außenwärmédämmung haben sich dem unterzuordnen.
- (3) Putzfassaden sind nur mit glatt ausgeriebenem oder schwach strukturiertem Putz bis maximal 2 mm Körnung zulässig.
- (4)
 - 1 Fassaden sind einheitlich mit nicht glänzenden Anstrichen in hellen und gedeckten Tönen zu gestalten. Schwarze und weiße sowie grell leuchtende Farben sind nicht zulässig.
 - 2 Architektur- sowie Fassadenelemente wie Gesimse, Faschen, Lisenen u. ä. können farblich abgestimmt abgesetzt werden.
 - 3 Unzulässig sind Waschbeton, Kunst- und Natursteinriemchen, Klinker- und Schieferersatzstoffe, Mauerwerks- und sonstige Imitate sowie glatte und glänzende Oberflächenmaterialien wie z. B. Glasbausteine, Fliesen, Metall und Kunststoffmaterialien.
- (5)
 - 1 Bauzeitliche Tore und Türen sind zu erhalten.
 - 2 Der Anteil der Glasflächen bei Haustüren beträgt maximal ein Drittel.
- (6) Für Verglasungen sind gewölbte, verspiegelte, plastisch strukturierte oder getönte Gläser sowie Glasbausteine unzulässig.
- (7)
 - 1 Ortstypische Granit- oder Sandsteingewände für Tore und Türen sind zu erhalten und zu erneuern.
 - 2 Handwerklich gefertigte Beschläge, Türgriffe, Tor- und Türbänder sind zu erhalten.
- (8)
 - 1 Sockel sind in Putz oder mit Klinkern auszuführen.
 - 2 Buntsteinputz, Mosaiksteine, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitate sind als Sockelverkleidungen unzulässig.
 - 3 Vorhandene Klinker- und Natursteinsockel sind freizulegen und zu erhalten.

§ 7 Werbeanlagen

- (1)
 - 1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 2 Werbeanlagen haben sich in Form, Farbe sowie in Größe und Anzahl in die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung einzufügen.
 - 3 Zulässige Werbeformen sind Flachwerbeanlagen und Werbeausstecker sowie Plakatwerbung.
 - 4 Nicht zulässig sind großflächige Werbeanlagen wie Werbebanner und Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
 - 5 Zulässig sind maximal zwei Werbeanlagen je Gewerbeeinrichtung.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden:
 - oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses
 - in den Fenstern der Obergeschosse
 - auf Dächern, Dachaufbauten und Schornsteinen
 - an Einfriedungen, Stützmauern, Außentreppen sowie
 - an Bäumen, Böschungen und Freiraummobiliar.

- (3) 1 Werbeausstecker müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden und dürfen bis zu einem Meter vor die Gebäudefront ragen. Die Werbeanlage ist auf 80 cm x 80 cm begrenzt.
2 Die Transparent- bzw. Schildgröße darf nicht höher sein als 80 cm, nicht breiter als 60 cm und nicht stärker als 20 cm.
3 Transparente Werbeträger (wie frühere Zunftzeichen) sind von den Begrenzungen ausgenommen.
- (4) 1 Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden.
2 Schriftzüge sind nur zulässig:
- als auf die Wand gemalte Schrift,
- in aufgesetzten Einzelbuchstaben, ggf. hinterleuchtet, oder
- auf Schildern vor der Wand
3 Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 60 cm sein und nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.
4 Die Länge ist auf zwei Drittel der Fassadenbreite beschränkt – mit einem Mindestabstand von einem Meter zur benachbarten Fassade.
- (5) 1 Bei der Werbung durch Plakate oder plakatähnliche Werbeträger in Schaufenstern darf von den Glasflächen maximal ein Viertel eingenommen werden.
2 Produktwerbung mittels Aufsteller und Fahnen sind bis maximal 80 cm x 120 cm zulässig.
3 Hinweisschilder unter 15 cm² mit Namen, Beruf, Sprech- und Öffnungszeiten an Hauswänden und Einfriedungen gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne der Satzung.
4 Auf Gebäudegiebeln aufgemalte, künstlerisch gestaltete Werbung ist bis zur Hälfte der Wandfläche zulässig.

§ 8 Außenanlagen

- (1) Fassadenbegrünungen und notwendige Kletter- und Ranghilfen sind zulässige Außenanlagen, wenn sie gliedernde oder schmückende Fassadenteile nicht überdecken.
- (2) 1 Vorgärten sind einzufrieden und gärtnerisch anzulegen.
2 Vorgärten dürfen nicht als gewerbliche Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
3 Die Einfriedung von Vorgärten ist in Form eiserner Gitter (senkrechte Stäbe), in Holz mit senkrechter gleichlanger Lattung oder als Hecke jeweils mit waagerechtem Abschluss zulässig.
- (3) 1 Einfriedungen von unbebauten Hof- und Lagerflächen sind als sichtdichte Holzzäune oder Mauer zulässig.
2 Mauern und Pfeiler sind in Klinker und/oder Putz auszuführen und mit Klinkern, Dachziegeln (Biberschwanz), Zink- oder Kupferblech abzudecken.
3 Einfriedungen durch Holz- und Metallzäune sind in gedeckten Farben auszuführen.
4 Historische Toranlagen und Holztore in Hofzufahrten sind zu erhalten oder materialgerecht zu erneuern.
- (4) 1 Grundstückseinfahrten, Kfz-Stellflächen und sonstige befestigte Flächen, die an den öffentlichen Raum grenzen, sind mit kleinteiligem Material zu belegen. Das Anlegen geschlossener Beton- und Asphaltflächen ist unzulässig.
2 Bewegliche Abfallsammel- und Wertstoffbehälter sind so aufzustellen, dass diese das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

§ 9 Abweichungen

- (1) In begründeten Ausnahmefällen können Befreiungen von einzelnen Festsetzungen dieser Satzung gewährt werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen und den Zielen der Satzung vereinbar ist.
- (2) Nachbarschaftliche Interessen sind bei Befreiungen zu wahren.

§ 10 Zuständigkeiten

- (1) Soweit Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, genehmigungsfrei sind (nach § 61 BbgBO), entscheidet die Stadt Elsterwerda. Anträge sind schriftlich einzureichen.
- (2) Soweit Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, der Baugenehmigungspflicht unterliegen, entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Stadt Elsterwerda.
- (3) 1 Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.
2 Für Einzeldenkmale und Denkmalbereiche gelten neben den Regelungen dieser Satzung die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.
- (4) Die Anforderungen dieser Satzung gelten unabhängig von anderen Genehmigungspflichten.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß § 85 der BbgBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Vorschriften dieser Satzung entgegensteht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach **§ 85 (3) BbgBO** mit einer Geldbuße bis zu **500.000,00 €** geahndet werden.
- (3) Als Ordnungswidrigkeit gelten die in Anlage 3 aufgeführten Tatbestände. Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Elsterwerda,

.....
Anja Heinrich
Bürgermeisterin

Karte Geltungsbereich



Stadt Elsterwerda
Sanierungsgebiet "Altstadt"

Übersichtsplan
Sanierungsgebiet

STADTPARTNER
Jana Wilhelm

Jana Wilhelm
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Friedrichstraße 3
15834 Rangsdorf
jana.wilhelm@stadtpartner.net

Planstand:	16.08.2019
Bemerkung:	Plangrundlage wurde auf Basis der Alt-K-Daten erstellt.
Datum:	Name:
gezeichnet:	Okt. 2002 Fr. Sen.
geprüft:	Okt. 2002 Fr. Senk / Fr. Vömel
geändert / geprüft:	05/2019 H. Benda / Fr. Vömel

Geltungsbereich Gestaltungssatzung Elsterwerda

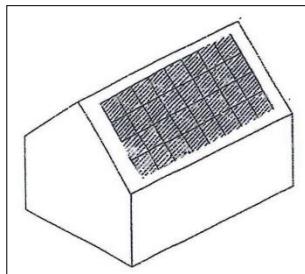
Legende

- Geltungsbereich Gestaltungssatzung
- Abgrenzung historischer Stadtkern
- D Baudenkmal

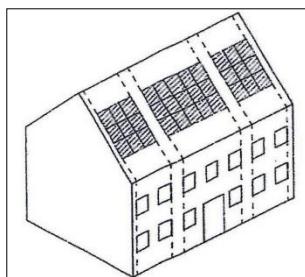
ews Stadsanierungsgesellschaft mbH Berlin

Gestaltung Solaranlagen

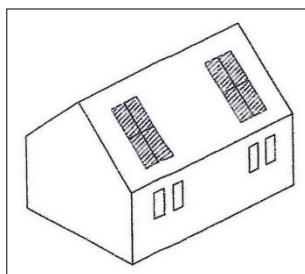
Solaranlagen unterscheiden sich in Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren. Auf einer Dachfläche ist nur eine Form der Solaranlage zulässig.



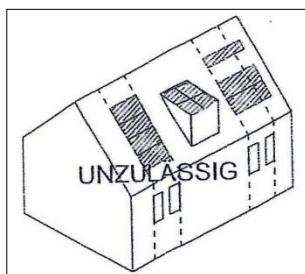
Zusammenhängende Module sind auf Dachflächen jeweils als geschlossene rechteckige Flächen auszubilden
Vollflächige Solaranlagen müssen zu First und Traufe einen Abstand von mindestens einer Dachziegellänge haben. Zu den Ortsgängen sowie sonstigen Dachrändern ist ein Abstand von mindestens zwei Ziegelbreiten einzuhalten.



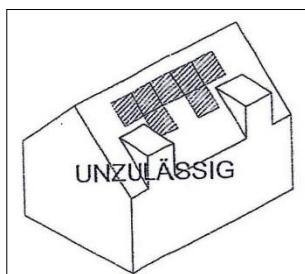
Mehrere Solaranlagen sind geordnet auf einer Höhenlinie mit Achsbezug zur Fassade oder symmetrisch auf dem Dach anzubringen.



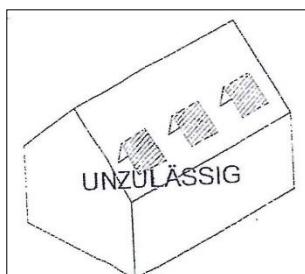
Einzelne Solaranlagen sind auf der Dachfläche als stehende Formate anzulegen.



Solaranlagenmodule sind nicht ungeordnet und nicht liegend anzubringen.
Auf Dachaufbauten sind Solaranlagen unzulässig.



Abstufungen oder Einschnitte sind bei Solaranlagenflächen nicht zulässig.



Aufgeständerte Module sind auf geneigten Dachflächen unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 85 BbgBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift widersprechen und dabei entgegen

Dächer

- § 3 (1) Dächer in einer anderen Dachform ausführt
- § 3 (2) ein unsymmetrisches Dach mit unterschiedlichem Dachdeckungsmaterial und abweichender Dachneigung herstellt
- § 3 (2) glänzende Dachziegel oder abweichende Farbtöne verwendet
- § 3 (3) abweichende Dachüberstände ausführt und andere Ortsgangformziegel verwendet

Dachaufbauten

- § 4 (1) abweichende Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und -terrassen errichtet
- § 4 (2) andere Gaubenformen ausführt und Gaubendächer mit anderen Dachziegeln als das Hauptdach deckt
- § 4 (2) die Gaubenseitenwände nicht senkrecht ausführt oder andere Materialien verwendet
- § 4 (3) größere Dachflächenfenster einsetzt
- § 4 (4) in Größe und Einordnung abweichende Gauben errichtet
- § 4 (5) technische Anlagen anbringt

Fassadengestaltung

- § 5 (1) Fassaden ohne Öffnungen in jedem Geschoss herstellt
- § 5 (2) Änderungen an den Fassadenöffnungen vornimmt, die Achsbezüge oder Fassadengliederung stören
- § 5 (3) voneinander abweichende Stürze und Fensterbänke ausbildet
- § 5 (4) einen geringeren Abstand vorsieht
- § 5 (5) die gleiche Farbgebung des Nachbargebäudes ausführt
- § 5 (6) bauzeitliche Schmuck- und Gliederungselemente beseitigt
- § 5 (7) Sockel nicht gemäß vorgegebener Festsetzungen herstellt
- § 5 (8) Fenster nicht als stehende Formate herstellt und ab 90 cm Breite nicht gliedert sowie Sprossen zwischen den Scheiben vorsieht
- § 5 (8) Fenster, Türen und Tore nicht axial symmetrisch gestaltet
- § 5 (9) Jalousien außerhalb der Leibung auf der Fassade anbringt
- § 5 (10) Schaufenster nicht im Erdgeschoss und abweichend von den vorgegebenen Festsetzungen anordnet
- § 5 (11) Anlagen anbringt, die Fassadengliederungen beeinträchtigen oder Architekturelemente überdecken
- § 5 (12) Ausstattungselemente nicht in die Fassadengliederung und Eingangsgestaltung integriert und technische Anlagen anbringt
- § 5 (13) bauzeitliche Stufen nicht erhält oder materialgerecht erneuert oder nicht zulässige Materialien einsetzt

Fassadenmaterialien

- § 6 (1) Fassaden in anderen Materialien herstellt
- § 6 (2) Fassaden in Fachwerk und Klinker verkleidet
- § 6 (3) Putzfassaden grobkörniger ausführt
- § 6 (4) keine nicht glänzenden, hellen und gedeckten Farbtöne sowie die ausgeschlossenen Materialien verwendet
- § 6 (5) bauzeitliche Tore und Türen nicht erhält und den Glasanteil bei Haustüren mit mehr als einem Drittel vorsieht
- § 6 (6) Verglasungen in der ausgeschlossenen Form und Art verwendet
- § 6 (7) ortstypische Granit- und Sandsteingewände sowie handwerklich gefertigte Beschläge, Türgriffe, Tor- und Türbänder entfernt
- § 6 (8) Sockel in den nicht zugelassenen Materialien herstellt

Werbeanlagen

- § 7 (1) Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung und unzulässige Werbeanlagen anbringt
- § 7 (1) Werbeanlagen in Abweichung von Anzahl und Größe vorsieht
- § 7 (2) Werbeanlagen an oder auf den genannten Standorten errichtet
- § 7 (3) Werbeausstecker nicht in der vorgegebenen Art und Größe anbringt
- § 7 (4) Flachwerbeanlagen nicht in den vorgegebenen Formen, Art und Größe installiert
- § 7 (5) Werbeträger abweichend von der Art und Weise sowie Größe verwendet

Außenanlagen

- § 8 (1) stadtbildprägende Fassadenelemente durch Fassadenbegrünung überwachsen lässt
- § 8 (2) Vorgärten nicht gärtnerisch anlegt und Einfriedungen abweichend ausführt
- § 8 (3) Einfriedungen abweichend von den genannten Materialien und der Farbgebung ausführt und historische Toranlagen entfernt oder nicht materialgerecht nachbaut
- § 8 (4) befestigte private Flächen nicht mit kleinteiligem Material ausführt sowie Abfall- und Wertstoffbehälter stadtbildstörend aufstellt.