

Satzung der Stadt Senftenberg zur Gestaltung der Innenstadt

Beschluss 032/13 vom 12. Juni 2013 (Abl. Nr. 4, Jg. 16 vom 5. Oktober 2013)

Die Stadtverordnetenversammlung von Senftenberg hat in ihrer Sitzung vom 12. Juni 2013 aufgrund des § 81 Abs. 1 Pkt. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39) und des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 18]) die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Das Image der Stadt ist heute wesentlich geprägt durch ihren mittelalterlichen Stadtkern, der gemeinsam mit dem Schloss und der erhaltenen städtebaulichen Struktur den besonderen bau- und kulturhistorischen Wert der Innenstadt darstellt.

Im Stadtgrundriss von Senftenberg ist die geschichtliche Entwicklung der Stadt seit der ersten Besiedelung vor über 800 Jahren im Umfeld des heutigen Kirchplatzes deutlich abzulesen. Obwohl die Stadt im Mittelalter mehrmals fast vollständig zerstört wurde, ist der mittelalterliche Stadtkern durch das überkommene Wegenetz mit seinen Platzfolgen und die Parzellenstruktur bis heute kaum verändert. Der im Lauf der Jahrhunderte gewachsene Stadtgrundriss prägt die Senftenberger Innenstadt und macht ihre Unverwechselbarkeit aus.

Senftenberg war die längste Zeit seiner Geschichte eine einfache Ackerbürgerstadt, deren expansive Entwicklung sich mit der wachsenden Bedeutung des Braunkohletagebaus überwiegend außerhalb des historischen Stadtkerns vollzogen hat. Dadurch werden die historischen Straßenräume im Umfeld des Marktes auch heute noch durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige, traufständige Wohn- und Geschäftshäuser mit den damit verbundenen Baufluchten und Gebäudeproportionen geprägt.

Ökonomischer Aufschwung und Repräsentationsanspruch zeigen sich in Senftenberg an der zunehmenden Breite und Höhe von Gebäuden sowie ihrer vergleichsweise aufwändigen Fassadengestaltung. Neben den zur Jahrhundertwende entstandenen, drei- bis viergeschossigen Gebäuden mit stuckverzierten Fassaden, Erkern und Dachaufbauten sind vor allem die vielen eher bescheidenen, aber gut erhaltenen Wohnhäuser für das Stadtbild von Bedeutung. Sie schaffen in ihrem städtebaulichen Kontext eine Ensemblewirkung von großem städtebaulichem Reiz.

Mit der Gestaltungssatzung sollen der Erhalt der historischen Bausubstanz sowie das harmonische Einfügen neuer Baukörper bzw. Bauelemente in die charakteristisch gewachsene Baustruktur gesichert werden. Neubauten sollen eine eigenständige Architektursprache mit hoher Gestaltungsqualität bei gleichzeitiger Respektierung des historisch geprägten Umfeldes entwickeln. Mit der Satzung soll den Bewohnern und Bauherren die Gewähr geboten werden, dass der unverwechselbare Charakter der Senftenberger Innenstadt erhalten bleibt.

Die Satzung stellt die rechtliche Grundlage für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Umbau-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen dar. Bauliche Anlagen sind nur so zu errichten bzw. zu verändern, dass sie sich in das Stadtbild der Senftenberger Innenstadt einfügen, ohne dass deren gestalterische Eigenart verloren geht. Dabei ist auf die Vielzahl vorhandener Gebäude und Gebäudeensemble von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich der Senftenberger Innenstadt. Der Geltungsbereich orientiert sich am Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Senftenberg-Innenstadt" mit geringfügigen Veränderungen:

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bezieht die Grundstücke am Schlosseingang (Steindamm 20, 22) sowie die Grundstücke an der Bahnhofstraße (11, 13, 15, 17, 19, 21) bis zur Laugkstraße mit ein (erhaltenswerte Altbauten der Kernstadt). Er schließt dagegen den Bereich an der Rudolf-Breitscheid-Straße/Reyersbachstraße (im Wesentlichen Neubauten und unbebaute Grundstücke) aus.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ergänzend zu den Regelungen der BbgBO soweit sie von den unter § 1 dieser Satzung definierten Straßen oder Plätzen einsehbar sind.
- (2) Denkmalrechtliche Vorschriften werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt. Veränderungen, die an Baudenkmalen vorgenommen werden, unterliegen dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.
- (3) Die Werbeanlagensatzung und die Sondernutzungssatzung der Stadt gelten unabhängig. Festsetzungen von rechtswirksamen Bebauungsplänen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

§ 3 **Dächer**

- (1) *Dachform*
 - Zulässig sind die ortstypischen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer.
- (2) *Dachneigung*
 - Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 40 Grad und darf höchstens 49 Grad betragen.
- (3) *Gestaltung der Dachgesimse/Dachüberstände*
 - Dachüberstände sind traufseitig mit einem Traufgesims oder Traufkasten auszubilden.
 - Dachüberstände sind auf maximal 0,30 m an der Traufe (inkl. Dachrinne) und 0,10 m am Ortgang zu begrenzen.
 - Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer, Zink oder Aluminium auszuführen. Kunststoffrohre sind nicht zulässig.

(4) *Dachaufbauten/Dachöffnungen*

- Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Sattel, Walm- oder Segmentgiebel, als Schleppgauben oder Fledermausgauben zulässig. Fledermausgauben im Bestand sind grundsätzlich zu erhalten bzw. wieder herzurichten.
- Gebäudebezogen sind nur Gauben gleicher Art, gleicher Größe, gleicher Fenster- und Dachformate sowie gleicher Höhenlage zulässig. Die Abstände über Traufe und zum Dachfirst müssen jeweils mindestens drei Dachziegelreihen (ca. 0,90 m) betragen.
- Bei der Errichtung von Gauben sind gebäudespezifische Merkmale, wie z. B. Pfeilermaß, Fensterkanten oder Achsmaße der darunter liegenden Fassade als Bezugspunkt aufzunehmen. Die Summe der einzelnen Dachaufbauten, bezogen auf ihre Breite, darf 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
- Die Anzahl der Gauben darf die Anzahl der Fenster des darunter liegenden Geschosses nicht übersteigen.
- Im Bereich des Denkmalensembles "Markt mit Bebauung" sind Dachflächenfenster grundsätzlich nicht zulässig. Im übrigen Geltungsbereich dieser Satzung sind sie ausnahmsweise zulässig. Sie sind als stehende Rechtecke auszuführen.
- Dacheinschnitte und Dachterrassen (-balkone) sind nicht zulässig.

(5) *Dachdeckung*

- Dacheindeckungen sind in roten bis rotbraunen Tonziegeln (Biberschwanz oder Hohlpfannen) auszubilden. Betonsteine oder Blechtafeleindeckungen sowie glasierte oder engobierte Dachziegel sind nicht zulässig.

(6) *Technische Anlagen*

- Antennen und Satellitenschüsseln sowie Solaranlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

§ 4 Fassaden

(1) *Fassadengliederung*

- Bei Eingriffen in bestehende Fassaden sind die historisch wertvollen, charakteristischen Fassadengliederungselemente (wie Erker, Risalite, Quaderungen, Sockelzonen, Lisenen, Gesimsbänder) sowie Schmuckelemente (wie Fensterverdachungen, Vergiebelungen, Umrahmungen und Friese) zu erhalten oder materialgerecht zu ersetzen.
- Bei Fachwerkfassaden sind tragende Konstruktionen, massive Sockel und Schwellen zu erhalten.
- Bei Umbauten im Bestand ist die horizontale und vertikale Gebäudegestalt, definiert durch fassadenspezifische Merkmale, wie z. B. Pfeilermaß, Fensterkanten oder Achsmaße, zu erhalten.
- Neubauten, die mehr als die Hälfte breiter sind als die durchschnittliche Gebäudebreite der historischen Bebauung in der näheren Umgebung, sind in einzelne Gebäudeabschnitte zu gliedern.

- Fassaden sind in Erd-, Ober- und Dachgeschosszone zu gliedern.
- Erker in den Obergeschossen dürfen maximal über $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite geführt werden und höchstens 1,00 – 1,20 m auskragen.

(2) *Fassadenmaterialien*

- Verkleidungen und Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Kunststoff, sind unzulässig. Grobplastische Flächeneffekte (Strukturputze mit starker Strukturierung und Wandverkleidungen) sind auszuschließen.
- Das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung ist unter Verwendung eines einheitlichen Glattputzes möglich. Bei Bestandsgebäuden ist an stark strukturierten sowie an Klinkerfassaden das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung unzulässig.

§ 5

Fassadenöffnungen: Fenster, Schaufenster, Türen und Tore

(1) *Gliederungen und Formate*

- Fenster- und Türöffnungen müssen sich der Gesamtfassade unterordnen und in Proportionen, Form und Verteilung in der Wandfläche dem Baustil des Gebäudes entsprechen. Die übergeordnete, vertikale Gliederung der Fassadenflächen ist bei der Fensteranordnung zu übernehmen.
- Fensterformate sind mit Ausnahme von Schaufenstern als stehende Rechtecke auszuführen. Breit liegende Fenster, die untypisch für das Erscheinungsbild des Gebäudes sind, sind bei Umbauten in stehende Formate zurückzubauen.
- Bei bauhistorisch wertvollen Fassaden sind Fenster, Türen und Sprosseneinteilungen zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen.
- Bauhistorisch wertvolle Eingangsportale und Tore sind in ihrer Form zu erhalten bzw. material- und formgerecht zu ersetzen. Abweichungen bezogen auf die Eingangsbreite sind zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs bei Einhaltung einer hohen Gestaltungsqualität möglich.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufensteröffnungen sind in stehenden bis maximal quadratischen Formaten auszuführen. Die gebäudespezifischen Merkmale der darüber liegenden Fenstergliederung, wie z. B. Pfeilermaß und Achsmaße, sind als Bezugspunkte aufzunehmen.

(2) *Materialien Fenster und Türen*

- Bei Bestandsgebäuden bis Baujahr 1919 sind die Fenster und Türen straßenseitig grundsätzlich in Holz auszuführen und in der Farbgebung so zu wählen, dass sie sich harmonisch in den Gesamtzusammenhang der Fassade und des Straßenbildes einfügen.
- Bei Neubauten ist die Verwendung von Materialien mit metallisch glänzenden Oberflächen bei Fenster- und Türkonstruktionen unzulässig.
- Getönte und verspiegelte Glasscheiben sind unzulässig.
- Die äußeren Fensterbänke in Fachwerkfassaden sind aus Holz herzustellen, bei Mauerwerksbauten aus Naturstein, unifarbenerm Sichtbeton bzw. als Zinkblechabdeckung.

§ 6

Sonnen- und Wetterschutzelemente: Rollläden, Markisen, Jalousien

(1) *Markisen*

- Markisen sind nur über Schaufenstern anzubringen und als bewegliche Installationen auszuführen.
- Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung anzubringen. Die Breite einer Markise hat der Breite eines Schaufensters zu entsprechen. Abweichungen sind bei geringen Breiten zwischen den Pfeilern möglich.
- Markisen dürfen gliedernde und ornamentartige Fassadenelemente wie Lisenen, Gesimse, Pfeiler, Fensterverdachungen etc. nicht überschneiden.
- Die lichte Höhe von mindestens 2,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten.
- Markisen dürfen maximal 2,00 m auskragen. Beschriftungen auf Markisen dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Die Höhe von Markisenblenden darf maximal 0,25 m betragen. Heruntergelassene Seitenflächen sind unzulässig.
- Markisen sind aus Materialien mit matter Oberfläche herzustellen.

(2) *Rollläden und Jalousien*

- Rollläden sind als zusätzlicher äußerer Sicht- und Sonnenschutz nur zulässig, wenn die ursprünglichen lichten Öffnungsmaße der Fenster beibehalten werden.
- Rollladenkästen sind von innen anzubringen und dürfen nicht aus der Fassadenebene herausstehen oder sichtbar sein.
- Bei fassadenbündigen Fenstern in Fachwerkfassaden ist die Führungsschiene direkt hinter der Bekleidung anzuordnen.

§ 7

Außenanlagen

(1) *Fassadenbegrenzung*

- Im öffentlichen Straßenraum sind max. drei Stufen von Außentreppen zulässig. Sie sind ohne Geländer oder Brüstung auszuführen.
- In Bereichen mit geschlossener Bauweise sind vor der Gebäudekante max. 0,30 m für Bepflanzung zulässig.

(2) *Einfriedungen*

- Als Blickschutz dienende Einfriedungen sind zu erhalten oder in Anlehnung an den Bestand wiederherzustellen.
- Zulässig sind glatt verputzte oder in Klinkerbauweise ausgeführte Mauern mit einer Höhe von maximal 2,20 m sowie Zäune aus Holz bzw. Metall und Hecken, jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Einfriedungen aus Metall und Holz sind mit einer matt gestrichenen Oberfläche in einem einheitlichen Farbton zu versehen.

§ 8 Abweichungen und Ausnahmen

Ausnahmsweise kann von den Regelungen dieser Satzung abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderung der jeweiligen Festsetzung erfüllt. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass

- das Gestaltungsniveau der historischen Bauten der Altstadt erreicht und das Stadtbild nicht gestört wird,
- die historische Dachlandschaft und Fassadengliederung nicht beeinträchtigt werden,
- bei Einsatz abweichender Materialien das gleiche Gestaltungsniveau wie bei Verwendung der vorgegebenen Materialien erreicht wird,
- bei Einsatz von Solaranlagen diese sich gestalterisch in das Fassadenbild bzw. die Dachstruktur integrieren und diese nicht beeinträchtigen.

Über die Zulassung von Abweichungen bei baulichen Veränderungen, die nach § 55 BbgBO nicht genehmigungspflichtig sind, entscheidet nach § 61 BbgBO die Stadt Senftenberg. Abweichungen bei genehmigungspflichtigen Vorhaben können nach § 60 BbgBO im Einvernehmen mit der Stadt Senftenberg durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Pkt. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Festsetzungen der §§ 3 bis 7 dieser Satzung eine bauliche Anlage errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Senftenberg, 19. September 2013

Fredrich
Bürgermeister

(Siegel)

Anlage
Räumlicher Geltungsbereich

