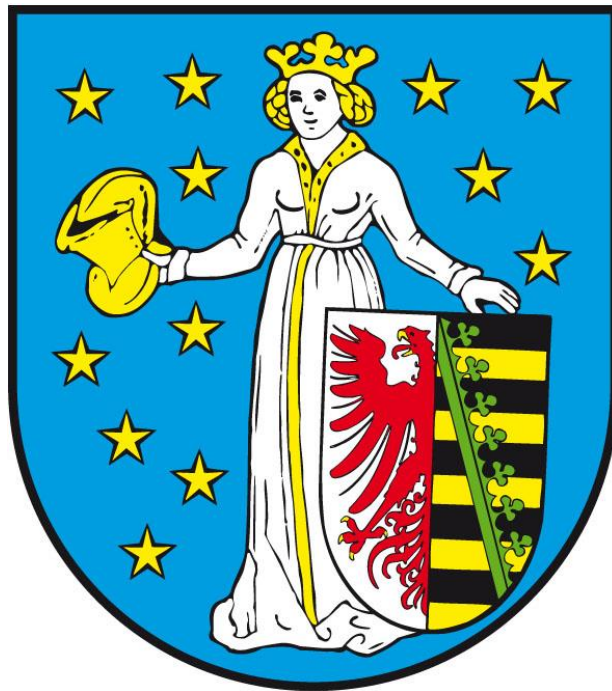


ENTWURF

Anlage 2

**Begründung zu den §§ 1 bis 22 der
Örtlichen Bauvorschrift über die
Gestaltung baulicher Anlagen
(Gestaltungssatzung)
„Altstadt Coswig“**



Coswig (Anhalt), 15.08.2024 - Entwurfsstand

ENTWURF

ENTWURF

Begründung zu den §§ 1 bis 22 der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) „Altstadt Coswig“

Auftraggeber:

Stadt Coswig (Anhalt), Am Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt)

Auftragnehmer:

**SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH Turm-
schanzenstraße 26, 39114 Magdeburg**

Coswig (Anhalt), xxx 2024



Die Landesentwicklungsgesellschaft

ENTWURF

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Einführung.....	1
§ 1 Geltungsbereich und Genehmigungsvorbehalt.....	1
§ 2 Allgemeine Anforderungen.....	2
§ 3 Flurstückstruktur und Neubauten.....	2
§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeflucht.....	2
§ 5 Gestaltung und Abmessung des Baukörpers.....	3
§ 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen.....	4
§ 7 Fassadenoberflächen – Material und Verarbeitung.....	5
§ 8 Farbgebung.....	6
§ 9 Öffnungen.....	6
§ 10 Fenster, Türen und Tore.....	8
§ 11 Schaufenster, Ladeneingangstüren und Markisen.....	10
§ 12 besondere Bauteile.....	10
§ 13 Dachgestalt.....	11
§ 14 Dacheindeckung.....	12
§ 15 Dachaufbauten und Dachöffnungen.....	13
§ 16 Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.....	14
§ 17 Einfriedungen, Freiflächen und Vorgärten.....	15
§ 18 Zulässigkeit von Werbeanlagen.....	15
§ 19 Parallelwerbeanlagen (parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen).....	16
§ 20 Ausleger und Werbefahnen.....	16
§ 21 Flächenhafte Werbeanlagen, Bildschirme/Displays, akustische Werbung.....	16
§ 22 Beleuchtung von Werbeanlagen und Schaufenstern.....	17

ENTWURF

Allgemeine Einführung

Die Entstehung der Stadt Coswig (Anhalt) liegt ca. 800 bis 900 Jahre zurück. Die Strukturen der mittelalterlichen Stadt sind auch heute noch im Stadtbild ablesbar.

Die Bewahrung und Erneuerung des in Jahrhunderten gewachsenen Stadtbildes der historischen Innenstadt von Coswig (Anhalt) ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Hauptziel der Bautätigkeit in der Innenstadt soll die Erhaltung der Bausubstanz und der von ihr umschlossenen Räume sein. Dabei soll insbesondere die während des Sanierungsverfahrens erreichte Qualität in der Gestaltung der öffentlichen Räume und Gebäude auch nach Abschluss des förmlichen Sanierungsverfahrens bewahrt werden.

Das in Jahrhunderten gewachsene Formbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Bestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das Wesen und Gesicht der Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse im notwendigen Umfang und angemessen berücksichtigt werden.

Der historische Baubestand mit seinen charakteristischen Gestaltungsmerkmalen und -regeln ist im Rahmen einer vorangegangenen Bestandsanalyse für große Teile der Gebäude in der Innenstadt untersucht und als ortsüblich bezeichnet worden. Auf dieser Grundlage wurden die Bauformen und Gestaltungsrichtlinien entwickelt, nach denen sich innerhalb des als Innenstadt bezeichneten Geltungsbereichs dieser Satzung Änderungen an vorhandenen Gebäuden und Neubauten richten sollen.

§ 1 Geltungsbereich und Genehmigungsvorbehalt

Der **räumliche Geltungsbereich** der Gestaltungssatzung entspricht dem Erhaltungsgebiet „Altstadt Coswig“ welches 2007 förmlich festgesetzt wurde (s. Anlage 1). Im Jahr 2020 erfolgte eine Klarstellung der Gebietsgrenze per Beschluss. Der räumliche Geltungsbereich ist eindeutig in der Satzung als Anlage beiliegenden Karte gekennzeichnet und umfasst alle Grundstücke innerhalb des mit einer roten durchgezogenen Begrenzungslinie umschlossenen Bereiches der Altstadt. Die Karte mit Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches ist als Anlage Bestandteil der Gestaltungs- und Werbesatzung.

Der **sachliche Geltungsbereich** der Gestaltungssatzung ist auf die Ansichtsfläche der Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Werbeanlagen beschränkt, die von öffentlichen Straßen und Freiflächen sowie von öffentlich zugänglichen Privatgrundstücken aus sichtbar sind bzw. eingesehen werden können. Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich nur auf öffentlich einsehbare Bereiche, weil für diese allein öffentliches Interesse in der Formulierung baugestalterischer Anforderungen besteht. Das heißt im Umkehrschluss, dass die Gestaltungs- und Werbesatzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dann nicht anzuwenden ist, wenn die bauliche Anlage nicht von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar ist. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, die nicht öffentlich einsehbaren Gebäudeteile weitgehend frei von Einschränkungen individuell zu gestalten, bei gleichzeitiger Wahrung der im öffentlichen Interesse zu erhaltenden Straßenraumgestaltung.

Mit dem **Genehmigungsvorbehalt** soll frühzeitig die Möglichkeit eröffnet werden, Bauherren oder Entwurfsverfasser im Sinne der Erhaltung der charakteristischen Merkmale der Innenstadt beratend zu unterstützen, um die während der Laufzeit der Stadtsanierung erreichten Ziele der Stadtgestaltung dauerhaft zu sichern. Die Voraussetzungen unter denen Ausnahmen erteilt werden können, sind in den einzelnen §§ vermerkt.

Die Gestaltungs- und Werbesatzung steht im **Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**.

ENTWURF

Grundsätzlich Vorrang vor den Bestimmungen diese Satzung hat z. B. das Denkmalschutzrecht und das Gefahrenabwehrrecht, das als höherrangiges Recht eingestuft ist. So kann z. B. durch das Denkmalschutzrecht eine andere Ausführung, als nach den Bestimmungen dieser Satzung möglich, gefordert werden. Ebenso kann z. B. die Herstellung von Fensteröffnungen in einer anderen Größe gefordert werden, wenn diese eine Funktion als Flucht- und Rettungsweg haben.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Die allgemeinen Anforderungen an Gebäude und bauliche Anlagen richten sich nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Die Gestaltungssatzung regelt hier darüberhinausgehende Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild der Gebäude. Der erreichte Stand der Umgestaltung der Gebäude und öffentlichen Straßenräume soll damit geschützt und erhalten werden.

§ 3 Flurstückstruktur und Neubauten

Die Parzellengröße bestimmt maßgeblich die Gliederung der städtebaulichen Struktur entlang der Straßen in der Altstadt, ihre Kleinteiligkeit und Differenziertheit. Über die Parzellenbreite bestimmt sie unmittelbar das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung und damit der Straßenräume.

Die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung weist eine sehr differenzierte Altersstruktur auf. Neben Gebäuden, die im mittleren und späten 18. Jahrhundert errichtet wurden, finden sich vereinzelt noch ältere Gebäude oder Gebäudeteile, Gebäude aus der Überbauung der sogenannten Gründerzeit, vom Beginn des 20. Jahrhunderts, aus dem Zeitraum bis 1945 sowie der Zeit nach dem 2. Weltkrieg und Ersatzneubauten aus den Jahren nach 1990.

Dadurch entstand die typische Mischung verschieden großer Gebäude in den geschlossen bebauten Straßenzügen. Durch Zusammenlegen von ursprünglich kleineren Parzellen konnten einzelne stattliche Bürgerhäuser, aber auch strukturierte Ersatzneubauten zwischen den einfachen älteren Gebäuden entstehen. Die charakteristische kleinteilige Struktur der mittelalterlichen Stadt ist jedoch im Stadtkern weitgehend nach wie vor erkennbar.

Im Satzungsgebiet, wo die Breite der Hauptgebäude bis auf wenige Ausnahmen mit der Parzellenbreite identisch ist, trifft das in besonders hohem Maße zu. Die besondere Mischung der sehr unterschiedlichen Parzellenbreiten, aber auch solche Bereiche mit fast identisch breiten Parzellen (zwischen ca. 4,00 m bis in der Regel 25 m), spiegelt die frühere soziale Mischung der Anwohner, der Grundstückseigentümer augenfällig wider. Sie bildet die Grundlage für die charakteristische Baukörperkomposition der Straßenrandbebauung.

§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeflucht

Die Straßenräume werden bis auf eine Ausnahme durch traufständig errichtete Gebäude, in geschlossener Bauflucht gebildet. Die Straßenrandbebauung bildet leicht geschwungene Straßenräume im mittelalterlichen Stadtkern oder sehr gerade ausgerichtete Räume in Bereichen zeitgeschichtlich späterer Erweiterungen.

Fast alle Gebäude entlang der öffentlichen Straßen im Satzungsgebiet stehen in Traufstellung und beginnen auf der vorderen Grundstücksgrenze. Ausnahmen bilden einige Gebäude entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße (östliche Seite), der Schillerstraße und der Zerbster Straße (Abschnitt Johann-Sebastian-Bach und Schillerstraße; nördlicher Teil). Die Gebäude grenzen straßenseitig im Allgemeinen ohne jeden Versatz aneinander.

ENTWURF

Die Gebäudeflucht wird fast ausschließlich von den Straßenfassaden der Hauptgebäude gebildet. Die genaue Betrachtung der bisherigen Baufluchten bei der weiteren Bautätigkeit ist eine Grundvoraussetzung, um die räumliche Situation spannungsvoll, vielfältig und doch harmonisch einheitlich zu erhalten. Die Möglichkeit Ausnahmen zuzulassen, ist im Vorhandensein einzelner von der Grundstruktur abweichender Bereiche begründet.

§ 5 Gestaltung und Abmessung des Baukörpers

Die Gebäude im Satzungsgebiet weisen teilweise sehr unterschiedliche Höhen auf. Abschnitte mit gleichmäßiger Höhenentwicklung und stattlichen Gebäuden, wie in der Friederikenstraße, wechseln mit stärkeren Höhenversprüngen, wie in der Langen Straße und diese wiederum mit einer gleichmäßigen Reihe kleinerer Gebäude, wie in der Puschkinstraße.

Typisch für das Satzungsgebiet sind Gebäudehöhen zwischen einem und maximal vier Geschossen. Charakteristisch sind die Unterschiede in den Gebäudehöhen, die auch durch die bauzeitlich sehr unterschiedlichen Geschosshöhen bedingt sind.

Der Wechsel von recht beruhigten Abwicklungen mit Abschnitten großer Versprünge von Trauf- und Firstlinien, die z. T. Maßstabsbrüchen nahekommen, soll grundsätzlich so beibehalten werden. Sollten dadurch grobe Brüche in der Höhenentwicklung entstehen oder gefestigt werden, dürfen zur besseren Ausnutzung der Bauflächen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen auch angeglichen werden. So ist es ausnahmsweise möglich, Umbauten oder Neubauten an den größeren Gebäuden zu orientieren bzw. zwischen den vorgegebenen Höhen zu vermitteln.

Die im Satzungsgebiet mehrfach vorhandenen Seitenflügel bzw. Nebengebäude, die im Allgemeinen im rechten Winkel zum Hauptgebäude in die Grundstückstiefe hinein entwickelt wurden (meist als Grenzbebauung), sind vom Straßenraum aus nicht zu sehen, da ihre Firsthöhen unter denen der Hauptgebäude bleiben. Dies sollte auch so beibehalten werden.



Wechsel der Gebäudehöhen und Geschossigkeit in der Langen Straße (rechts)

§ 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen

Die Fassaden weisen liegend-rechteckige bis stehend-rechteckige Gesamtproportionen auf, wobei liegende Proportionen oftmals erst nach der Zusammenlegung benachbarter Grundstücke entstanden (z. B. Sonderbauten der Renaissance, Gebäude aus der Gründerzeit). Fast quadratische Fassaden sind in Einzelfällen ebenfalls vorhanden (z.B. Kleinwohnhäuser). Alle Fassaden folgen dem Prinzip der Lochfassade, d. h. der Wandanteil überwiegt gegenüber dem Anteil an Öffnungen, wobei der vertikale Lastenabtrag des Gebäudes über alle Geschosse typisch ist (Abs. 5).



Die Fassaden werden durch folgende Elemente gegliedert:

Bei allen Gebäuden ist ein Sockel ausgebildet.



typische Sockelausbildung in der Johann-Sebastian-Bach-Straße

ENTWURF

Seine Höhenlage ist zumeist mit der Oberkante des Fußbodens (OKF) im Erdgeschoss (EG) identisch. Vor diesem Hintergrund sollen Gebäudesockel entsprechend des bauzeitlichen Befundes instandgesetzt bzw. wiederhergestellt werden (Normalfall). Liegt kein bauzeitlicher Befund vor, müssen Gebäudesockel mindestens 30 cm über der Oberkante Gelände (OKG), gemessen von der Mitte des Gebäudes, als auskragendes Element oder bündig mit der Fassadenoberfläche (dann jedoch farblich abgesetzt) hergestellt werden. Nach außen hervorspringende (auskragende) Sockel sind typisch für die Altstadt. Sie bilden einen deutlich artikulierten Fuß der Gebäude und erzeugen den visuellen Eindruck, dass die Gebäude mit dem Boden „verwurzelt“ sind. Hierbei handelt es sich um eine historische Bauweise mit sehr langer Tradition, über deren Einsatz nicht allein die technischen Parameter der günstigsten Ableitung des Niederschlagswassers, sondern auch der gestalterische Aspekt mitentscheiden sollte.

Vereinzelt kommt im Satzungsgebiet auch der „bündige“ Sockel vor, der lediglich durch einen farblichen Anstrich von der Fassade abgesetzt wird. „Sockelgesimse“ mit vorspringend plastischen Elementen sind ebenfalls anzutreffen: Sie finden sich bei einigen Gebäuden aus der Renaissance, Klassizismus und der Gründerzeit. Außerdem weisen einige Gebäude aus diesen Bauepochen einen besonders profilierten oberen Abschluss des Sockels auf. Der zurückspringende Sockel ist hingegen für die Altstadt untypisch, da er bautechnisch erst seit Beginn der 1990er Jahre in Verbindung mit der Außendämmung von Gebäuden in Erscheinung getreten ist.

Fassaden werden weiterhin durch die gleiche Höhenlage der Fenster einer Geschossebene (gleiche Sohlbank und Sturzhöhe) sowie deren axialer Anordnung über alle Geschossebenen geprägt, wodurch die Fenster zu einem horizontal und vertikal entwickelten Gliederungselement in Erscheinung treten (s. Abs. 3). Besonders wirksam wird dies bei breiteren Gebäuden mit einer relativ gleichmäßigen Reihung der Fenster. Gurt- und Sohlbankgesimse betonen die horizontale Fassadengliederung zusätzlich und können in Variationen - stark plastisch hervorstehend und profiliert, als flache, breite Bänder sowie schmale Elemente von geringem Querschnitt, die als Linie wirken - auftreten.

§ 7 Fassadenoberflächen – Material und Verarbeitung

Die straßenseitigen Außenwände der Gebäude in der Altstadt sind in der Regel verputzt. Damit wird auch bei teilweise konstruktiv vorhandenem Fachwerk eine Steinsichtigkeit erzielt, wodurch sie wertvoller als ein „einfaches“ Fachwerkhaus erscheinen. Erst mit der gründerzeitlichen Bebauung wurde es üblich, Gebäude mit Sichtklinkerfassaden und teilweise aufwendigen Stuckverzierungen zu versehen. Wo derartige Klinkerfassaden vorherrschen, sind sie bei Umbauten von Gebäuden zu erhalten bzw. wiederherzustellen (s. Abs. 1). Die bauzeitlich prägende Putzart in der Altstadt war jedoch der Glattputz mit Anstrich, der auch heute noch ortsbildprägend ist. Vereinzelt vorhandene, dem 20. Jahrhundert entstammende, rauere Putzausführungen, sind dem Charakter der Gebäude nicht angemessen und entsprechen nicht deren typischem Erscheinungsbild. Vor diesem Hintergrund sollen Fassaden glatt geputzt werden bzw. einen feinstrukturierten, richtungslos verriebenen Oberputz mit einer Körnung von maximal 3 mm erhalten (s. Abs. 1).

Putzgliederungen, wie z. B. Quaderputz und Bossierungen sollten die Steinsichtigkeit und damit die Wertigkeit der Gebäude zusätzlich hervorheben. Sie finden sich typischer Weise an Gebäuden der Renaissance, des Klassizismus und der Gründerzeit bzw. Historismus und sind als ortsbildtypisch zu erhalten bzw. wiederherzustellen (s. Abs. 2). Gleiches gilt für Elemente der Bauornamentik, wie z. B. Gesimse und Fensterumrahmungen, deren Verwendung in der Gründerzeit noch einmal eine Steigerung erfuhr (s. Abs. 6). Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemelementen (WDVS), führt zu einer Erhöhung der Laibungstiefen von Fenstern, Türen und Toren in der Fassade und ist damit nur im Rahmen übergeordneter Gesetze zulässig. Wärmedämmung wird vor diesem Hintergrund nicht ausgeschlossen – sie soll

jedoch nicht in die historischen Proportionen der Gebäudefassade eingreifen und kann z. B. als Wärmedämmputz bzw. innenliegende Dämmung erfolgen (s. Abs. 4).

Ebenfalls unzulässig ist die Verwendung von Fassaden- und Wandverkleidungen, von Baumaterialien sowie die Verwendung von Beschichtungen und Putzen, deren Ursprung im 20./21. Jahrhundert liegt. Diese Materialien (z. B. Buntsteinputz, Kunststoff-Fassadenverkleidungen, Glasbausteine) sind Baustoffe, die oft einer bestimmten Mode entsprechen und z. T. bauphysikalisch bedenkliche Folgen haben, wenn der natürliche Feuchtigkeitsaustritt aus der Fassade unterbunden wird. Darüber hinaus stören sie das gewachsene Ortsbild der Altstadt erheblich. Ganz anders ist die Verwendung von Sicht- oder Verblendmauerwerk zu bewerten, das erstmals in der Gründerzeit Verwendung fand, um z. B. die Erdgeschosszonen besonders zu zieren bzw. zu betonen. Gleiches gilt für Putzschielen und -kanten, die ebenfalls zuerst in der Gründerzeit aufkamen, so dass deren Verwendung auf solche Gebäude beschränkt wird, wo diese Elemente bereits bauzeitlich eingesetzt wurden (s. Abs. 3, 5).

Traditionell wurden Sockel verputzt bzw. mit einer Putzschlämme versehen. Ausnahmsweise soll bei bauzeitlichem Befund das nachträgliche Anbringen einer Natursteinverkleidung am Sockel bzw. auch die Ausbildung als Klinkersockel möglich sein. Hierbei wird berücksichtigt, dass im Außenbereich Naturstein traditionell nicht poliert ausgeführt wurde, da er der Witterung ausgesetzt war und eine polierte Oberfläche zum Zeitpunkt der Erbauung mit höheren Herstellungskosten verbunden war (s. Abs. 7, 8).

§ 8 Farbgebung

Die farbliche Gestaltung des einzelnen Gebäudes muss im Hinblick auf das Gesamtensemble der Altstadt vorgenommen werden. Sonst kann der Fall eintreten, dass Lösungen, die für das einzelne Haus als passend empfunden werden, das Stadtbild erheblich beeinträchtigen können (s. Abs. 1). Vor diesem Hintergrund sollen benachbarte Gebäude farblich voneinander abgesetzt werden, ohne dass die ursprüngliche vorhandene „farbliche Zurückhaltung“ aufgegeben wird (s. Abs. 3).

Mit der Regelung in Absatz 3 soll erreicht werden, dass einzelne Gestaltungs- bzw. Schmuckelemente sich farblich dem Gebäude anpassen bzw. so unterordnen, wie dies zum Zeitpunkt der Errichtung mit dem seinerzeit begrenzt zur Verfügung stehenden Farbspektrum möglich war. Erst mit der industriellen Fertigung konnten nahezu alle Farbtöne produziert werden, was dazu verleiten kann, Details in anderen Farbtönen in einer Weise abzuheben, die dem bauzeitlichen Erscheinungsbild des Gebäudes entgegensteht. In gleicher Weise ist in der Altstadt nur ein matter Farbanstrich zulässig, der dem bauzeitlichen Erscheinungsbild der Farbgebung, das auf den technischen Möglichkeiten seiner Zeit beruht, entspricht (s. Abs. 2).

§ 9 Öffnungen

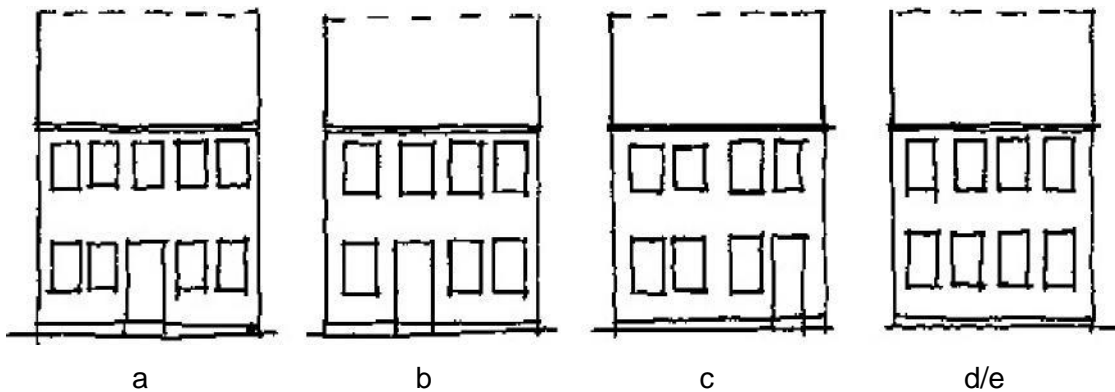
Das typische Merkmal der Gebäude im Satzungsgebiet, unabhängig davon ob es sich um Massiv- oder Fachwerkbauweise handelt, ist das Primat von geschlossener Wandfläche gegenüber der Summe der Öffnungsflächen (s. Abs 1).

Im Satzungsgebiet sind fünf verschiedene Typen der Gebäudeerschließung in unterschiedlicher Häufigkeit, die sich in der Lage der Hauseingänge unterscheiden, typisch:

- (a) mittlere Erschließung, symmetrisch
- (b) mittlere Erschließung, asymmetrisch, häufig vorhanden
- (c) seitliche Erschließung, etwa bei der Hälfte der Gebäude vorhanden
- (d) Erschließung von einer seitlichen Durchfahrt aus

ENTWURF

- (e) Erschließung über Hofeinfahrt und vom Hof aus

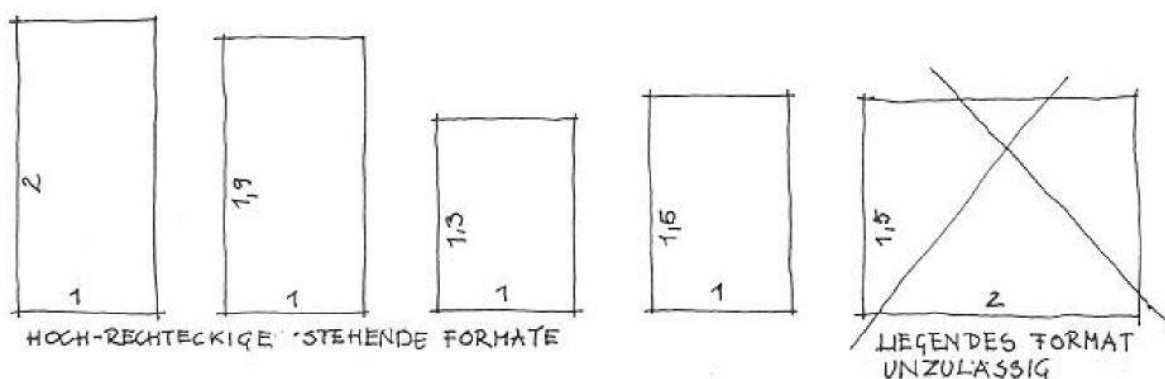


Erschließungstypen von Gebäuden

Die Mischung der Erschließungstypen trägt zum vielfältigen Erscheinungsbild des Straßenraumes bei und sollte deshalb besondere Beachtung finden. Insbesondere dort, wo typengleiche (gleiche Anzahl der Öffnungsachsen, seitliche Erschließung), spiegelbildlich aneinanderstoßen, entstehen charakteristische Verhältnisse, die eine Veränderung der Erschließung beim Um- oder Neubau zunichtemachen würde.

Gebäudegrundrisse und baustilistische Gestaltungsauffassungen sind die Grundlage für die Anordnung der Fenster. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bauzeiten lassen sich typische Fensterformate ermitteln, aber keine typischen Maße für Fensteröffnungen ableiten.

Die Fensteröffnungen haben grundsätzlich hochrechteckige Proportionen. Bei Gebäuden mit hohen Geschossen sind die Fenster stärker vertikal orientiert ($b : h = 1 : 1,8$ bis $1 : 1,9$), bei Gebäuden mit niedrigen Geschossen ist die vertikale Orientierung geringer ausgeprägt ($1 : 1,3$ bis $1 : 1,5$).



typische und atypische Öffnungsformen

Liegend-rechteckige Fensteröffnungen als Ergebnis von Überformungen der ursprünglichen Fassadengestaltung gibt es vereinzelt. Sie wirken in der sonst einheitlich gestalteten Umgebung fremd. Soweit die Öffnung breit genug ist, sollten sie bei Umbauten durch einen Mauerpfeiler geteilt werden. Wo dies nicht möglich ist, sind sie durch einen Pfosten im Fenster optisch in zwei stehende Formate zu teilen. Andere Öffnungsformate sind in Ausnahmefällen zulässig, wenn diese für die Bauzeit des Gebäudes typisch sind oder bauhistorisch belegt

ENTWURF

werden können.

Die Fensteröffnungen eines Geschosses haben bis auf wenige Ausnahmen im Bestand die gleiche Höhe. Dabei sind einzelne sogenannte französische Fenster oder Fenster mit niedrigen bzw. ohne Brüstungen untypisch und daher unzulässig. Sofern derartige Öffnungen auf Grund eines Balkonrückbaus bereits vorhanden sind, können diese erhalten bleiben.

Sohlbänke sind schmückende Elemente der Bauornamentik. Sie sind massiv aus Beton oder Naturstein, als verputzte Rollschicht oder aus Stuckputz (Außenputz) gefertigt. Die Sohlbänke haben in der Regel relativ hohe Ansichtsflächen (7-17 cm Höhe) und sind unprofiliert oder profiliert und springen nur wenig hervor. Bei Lückenschließungen vor 1990 (Ersatzneubauten) wurden Sohlbänke mit einer Ansichtsstärke von 3-5 cm verwendet. Neuerdings häufig verwendete Sohlbänke aus Steinmaterial mit schmaler Ansichtsfläche (Stärke) sind untypisch im Satzungsgebiet. Für Schaufensterzonen im Erdgeschoss, insbesondere mit einem Sockel aus Naturstein (Verkleidung), haben sich Sohlbänke aus Natur- bzw. Werkstein, vor allem wegen ihrer Robustheit, in den vergangenen Jahren als gestalterisches Element allgemein durchgesetzt. Sie sind daher innerhalb des Satzungsgebietes mit einer Mindestansichtsstärke von 3 cm und in unpolierter Ausführung grundsätzlich zulässig.

Der Schutz auskragender Bauteile, wie z. B. von Sohlbänken durch das Aufbringen einer Abdeckung aus Zink- oder Kupferblech ist erst im Historismus üblich geworden, wobei das Blech traditionell mit einem umlaufenden Wulst als Abtropfkante versehen wurde. Rechtwinklige Abkantungen sind hingegen ein Produkt industrieller Massenfertigung (Stangenware) und damit nicht ortsbildtypisch für die Altstadt. Wenngleich der Schutz auskragender geputzter Bauteile durch Blech erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts gängige Praxis erlangt hat, ist er (ebenso wie die Dachentwässerung) allgemein im Satzungsgebiet zulässig, um Gebäude möglichst umfassend zu schützen (s. Abs. 5). Die sogenannte „Ablechung“ auskragender Bauteile ist jedoch nicht zwingend anzuwenden; zulässig ist ebenfalls das auskragende Element mit Verputz und Anstrich. Unzulässig hingegen ist die Verwendung von Kunststein- bzw. Betonsteinabdeckungen zum Schutz auskragender Bauteile

Auch bei den Fachwerkaußenwänden sind die Fenster grundsätzlich mit Laibungstiefen angeordnet. Diese Laibungstiefen sind nur in wenigen Fällen durchaus nicht immer deutlich geringer als diejenigen der Fenster, in der massiven Fassade. Es treten z. B. auch am gleichen Gebäude in beiden Geschossen gleiche Laibungstiefen auf, obwohl das Erdgeschoß massiv und das Obergeschoß als Fachwerk konstruiert ist. Es ist, zur Wahrung des ortsbildtypischen Charakteristikums wünschenswert, dass die bauzeitlichen Laibungstiefen als wichtiges Element des Fassadenreliefs bei den vorhandenen Gebäuden beibehalten werden.

Typisch für die Anordnung der Öffnungen im Erdgeschoß ist, dass die Sturzunterkanten in gleicher Höhe liegen. Das betrifft neben den Fensteröffnungen auch Haustüröffnungen, bei denen die Höhe mehrfach durch Anordnung von Oberlichtern erreicht wird, wie auch bei Toröffnungen. Während sich die leichte Überhöhung von Türöffnungen gegenüber den Fensterstürzen zur Betonung der Eingangssachse positiv auswirkt, wird eine geringere Höhe der Türöffnungen oder der Toröffnung als Mangel empfunden. Da die Eingangstüren der bestehenden Gebäude funktionell bedingt meist niedriger sind als die Oberkante/Sturzhöhe der Fenster im Erdgeschoss, sind sie in den meisten Fällen mit einem zusätzlichen Oberlicht versehen, welches die Höhendifferenz ausgleicht.

§ 10 Fenster, Türen und Tore

Typisch und den bauzeitlichen Formen in der Altstadt entsprechend, ist die mehrflügelige Ausbildung von Fenstern mit Stulp und kräftig ausgebildetem Kämpfer, geteiltem oder ungeteiltem

ENTWURF

Oberlicht sowie als Kreuzstockfenster in unterschiedlicher Ausführung, anzutreffen. Typische Fensterformen in der Altstadt sind das historische Kreuzstockfenster, bei dem die vier Fensterflügel ggf. weiter durch Sprossen gegliedert werden sowie das sogenannte „Galgenfenster“ des Historismus (2-flüliges Fenster mit Oberlicht), die jeweils in Variationen anzutreffen sind.



Kreuzstockfenster

Galgenfenster

Die Regelungen des Absatz 1 geben einen Rahmen für die Zulässigkeit von Fenstertypen und konstruktiven Anforderungen in Abhängigkeit vom Rohmaß der Fensteröffnung (Breite x Höhe). Vorrangig sollen bauzeitliche Fenster jedoch instandgesetzt bzw. modernisiert werden. Wenn dies aufgrund des Erhaltungszustandes nicht möglich ist, sollen die Fenster entsprechend ihrer Ansicht nachgebaut werden. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass ortsbildtypische Fenster nicht durch andere, im Wesentlichen ungegliederte Fenster, ersetzt werden. Eine andere Problematik hat sich in der Vergangenheit durch das Herausbrechen von Fensterpfeilern ergeben, wodurch zwei stehende Fensteröffnungen ein liegendes Öffnungsformat angenommen haben (Bestandsschutz). Auch hier versucht die Satzung zumindest Ortsbildreparatur zu betreiben, indem ein Rahmen für die Fenstergliederung gegeben wird, der den fehlenden Pfeiler imitiert. Vorzugsweise wären Fensteröffnungen jedoch entsprechend des bauzeitlichen Zustands wiederherzustellen (s. Abs. 1).

Auffallend ist der noch umfangreiche Bestand qualitätvoller bauzeitlicher Türen und Tore im Satzungsgebiet. Holz war über Jahrhunderte hinweg der Baustoff, aus dem Fenster, Türen und Tore hergestellt wurden. Der Werkstoff Holz weist hierbei Konstruktionsteile und -abmessungen auf, die „typisch“ sind und sofort ein Holzfenster, eine Holztür bzw. ein Holztor erkennen lassen. Vor diesem Hintergrund sollen Fenster, Türen und Tore bevorzugt aus Holz gefertigt werden. Dennoch soll die Verwendung anderer Materialien (z. B. Kunststoff, Aluminium) ausnahmsweise möglich sein, wenn diese Konstruktionsteile und -abmessungen sowie Oberflächen aufweisen, die denen des Werkstoffs Holz gleichen (s. Abs. 6). Beschränkungen des Glasanteils in Türen sowie zur funktionalen Gestaltung von Toren und Garagentoren sollen dazu dienen, moderne Interpretationen in einem für die Altstadt verträglichen Rahmen zu ermöglichen (s. Abs. 7).

Bei Nutzungsänderungen im Erdgeschoss (z. B. Ladengeschäft in Büro für Freie Berufe) treten beispielsweise veränderte Anforderungen an die Einsehbarkeit von Räumlichkeiten auf: Bei einem Ladengeschäft steht die Präsentation der Auslage und der Verkaufsräume im Vordergrund, während diese Einsehbarkeit z. B. bei einer Büronutzung in den Hintergrund tritt bzw. gar nicht erwünscht ist. Mit der Ausnahmeregelung zum Aufbringen von Sichtschutzfolien auf Glasflächen von (Schau)fenstern und Türen soll dem Erfordernis hinsichtlich der Einschränkung der Einsehbarkeit (z. B. bei Nutzungsänderungen) Rechnung getragen werden. Hierbei sollen die Glasflächen nicht vollständig mit einem Sichtschutz versehen werden, um die Funktion der Fenster- bzw. Türöffnung in der Fassade sichtbar zu belassen (s. Abs. 8, 9). Weiterhin sind Anforderungen des Sonnen- und Blendschutzes zu berücksichtigen, wobei farblich

ENTWURF

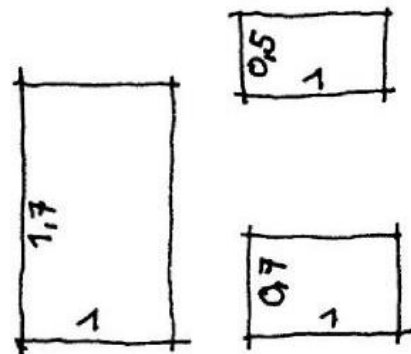
neutrale Sonnenschutzverglasungen und -folien grundsätzlich zulässig sein sollen. Farblich getönte, stark strukturierte oder gewölbte und verspiegelte Glasflächen entsprechen nicht dem historischen Kontext in der Altstadt. Sie werden z. B. bei Neubauten eingesetzt um den Einblick zu verwehren und zeitgleich den Ausblick zu gestatten und sind somit für die Altstadt untypisch (s. Abs. 8, 9).

§ 11 Schaufenster, Ladeneingangstüren und Markisen

Die ersten Schaufenster entstanden um 1800 in den größeren Städten mit dem zunehmenden Erstarken der Bürgergesellschaft und wurden zum selbstverständlichen Bestandteil gründerzeitlicher Gebäude, die entlang von Haupt- bzw. Einkaufsstraßen im Stadtzentrum errichtet wurden. Schaufenster sind damit – gerade in der Coswiger Altstadt – ein noch vergleichsweise „neues“ Element.

Der vertikale Lastenabtrag von den Obergeschossen bis zum Sockel sowie relativ kleine gegliederte Schaufenster im stehenden Format sind hierbei typische Elemente der gründerzeitlichen Schaufenstergestaltung (s. Abs. 1).

Die Eleganz gründerzeitlicher Schaufenster beruht im Wesentlichen auf Lösungen, bei denen der vertikale Lastenabtrag sichtbar gemacht wurde.



typische Schaufensterformate

Bei Erneuerungen und Umbauten von Schaufensteranlagen sind die zumeist stehenden bis maximal quadratischen Schaufensterformate daher beizubehalten (s. Abs. 2). Ausnahmen sind nur in Verbindung mit einer entsprechenden rechteckigen bis maximal quadratischen Gliederung zulässig.

Gleichfalls waren Laden- bzw. Geschäftseingänge typischer Weise in der Schaufensterebene selbst bzw. gerade zurückversetzt (zur Erhöhung der Schaufensterfront) angeordnet (s. Abs. 3).

Die Verwendung von Holz für den Bau von Schaufensterrahmen und Eingangstüren entspricht dem ursprünglichen gründerzeitlichen Baustoff, zu dem heute Metall im Schaufensterbau hinzugezogen ist. Jedes dieser Baumaterialien verkörpert eine eigene (Material)Wertigkeit und ist innerhalb des Satzungsgebietes zulässig (s. Abs. 4).

Der Schutz der in den Schaufenstern präsentierten Verkaufsware vor Lichteinfall, hat traditionell zu einer Schaufenster-Markisen-Kombination geführt, wobei die Breite der Markise über die des darunterliegenden Schaufensters nicht hinausging. Roll- bzw. Ausstellmarkisen mit einer Stoffbespannung sind die traditionellen Formen in der Altstadt, so dass deren Zulässigkeit hierauf abgestellt wird (s. Abs. 5). Durch auskragende Markisen in den öffentlichen Raum sind anderen Vorschriften (z. B. zur Gefahrenabwehr) Vorrang einzuräumen ist. Dies wird mit dem Verweis auf die geltende Gefahrenabwehrverordnung und der damit verbundenen Freihaltung des Verkehrsbereiches bereits angezeigt.

§ 12 besondere Bauteile

Aufgrund der überwiegend relativ homogenen Topografie der Altstadt umfassen

ENTWURF

Hauseingangstreppe nur wenige Stufen. Hierbei dominiert ein grauer bis gelblicher Farbton im Bestand, der im Falle einer Erneuerung durch ungeschliffenen Naturstein bzw. farblich durchgefärbten Betonstein ersetzt werden soll (s. Abs. 1). Das Verkleiden von Eingangstreppe mit Fliesen- bzw. Plattenbelägen ist einer Modeerscheinung, beginnend in den 1970er Jahren geschuldet, mit der ein „reinliches“ Bild vermittelt und der Arbeitsaufwand der Reinigung reduziert werden sollte. Ortsbildtypisch ist diese Verkleidung hingegen nicht und damit unzulässig (s. Abs. 1).

Vereinzelt geht das Anbringen bzw. die Errichtung von Vordächern (Eingangsüberdachungen) auf eine vergleichbare Entwicklung zurück mit der versucht wurde, die Individualität des eigenen Wohnhauses herauszuarbeiten. Auch hierbei handelt es sich nicht um ein bauzeitlich typisches Bauteil, dessen Verwendung somit in der Altstadt nicht zulässig ist. Ausnahmsweise sind Vordächer nur in Verbindung mit einer Ladennutzung zulässig, wobei die Befestigung nachvollziehbar als konstruktives Element erkennbar sein soll. Freitragende Vordächer sind somit in der Altstadt unzulässig (s. Abs. 2).

Zur Verringerung des nicht unerheblichen Aufwands, Fensterläden in regelmäßigen Abständen zu streichen, haben Jalousien bzw. Rollläden ab den 1970er Jahren vereinzelt Einzug in das Stadtbild erhalten. Hierbei wurden Rollladenkästen oft auskragend über dem Fenstersturz montiert bzw. führten zu einer Verringerung der ursprünglichen Öffnungsweite, da die Fensteröffnungen der historischen Gebäude nicht für die Aufnahme von Rollladenkästen geeignet waren. Vor diesem Hintergrund soll die Zulässigkeit von Rollläden nicht ausgeschlossen werden, solange sie „unsichtbar“ bleiben, d. h. nicht vor die Fassade auskragen, die Fensteröffnungen nicht reduzieren und Führungsschienen „zurückhaltend“ montiert werden (s. Abs. 3).

In Verbindung mit Absatz 3 sollen Fensterläden als die „ursprünglichere“ Form der Beschattung erhalten, nachgebaut bzw. nachgerüstet werden, wenn diese an dem Gebäude nachweislich vorhanden waren bzw. für Gebäude dieser Bauepoche typisch sind. Auch hier war der Werkstoff „Holz“ über Jahrhunderte alternativlos und muss heute gegen Aluminium und Kunststoff konkurrieren. Insofern müssen Fensterläden, die nicht aus Holz gefertigt werden, in ihren Dimensionen, Konstruktionsteilen, Oberflächen und der Farbgebung dem Werkstoff „Holz“ entsprechen (s. Abs. 4).

Die Anbringung außenliegender Brief- und Zeitungsbriefkästen hat sich seit den 1950er/1960er Jahren durchgesetzt und hat nach und nach die ursprünglich vorhandenen Briefschlitze in Haustüren von Ein- und Mehrfamilienhäusern verdrängt. Briefkästen sind als „Fremdkörper“ in der Fassade bzw. in Türen und Toren schnell auszumachen, da sie auskragen und sich farblich vom Untergrund abheben. In Absatz 5 werden daher verschiedene Möglichkeiten dargelegt, mit denen die visuelle Dominanz von Briefkästen in der Altstadt wieder reduziert werden soll. Am einfachsten kann dies durch die Montage von Briefkästen im Treppenhaus erfolgen. Für außenliegende Briefkästen wird insofern in der Satzung eine Integration und farbliche Anpassung gefordert (s. Abs. 5).

Balkone und Loggien im Wohnungsbau gehen auf das rasante Stadtwachstum in der Phase der Industrialisierung während der Gründerzeit mit dem Bau von Mietskasernen zurück. In der Altstadt sind sie als Bauteil damit an sich untypisch. Vereinzelt sind sie an den Wohngebäuden des Historismus anzutreffen, wo sie zulässig bleiben sollen, sofern sie hier bauzeitlich bereits vorhanden waren/sind (Rekonstruktion/Instandsetzung) (s. Abs. 6). Außenliegende Aufzüge sind im gesamten Satzungsgebiet untypisch und somit unzulässig (s. Abs. 6).

§ 13 Dachgestalt

Dieser Paragraph regelt die Zulässigkeit von Dachformen, wobei alle Absätze darauf abzielen,

ENTWURF

typische Dachformen sowie bauliche Details und damit die Dachlandschaft der Altstadt in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Im Einzelnen:

Absatz 1 regelt den Erhalt bzw. die Wiederaufnahme bauzeitlicher Dachformen im Rahmen von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für das jeweilige Einzelgebäude. Diese prägen in ihrer Gesamtheit den einzelnen Straßenraum, aber auch die gesamte Stadtsilhouette der Altstadt.

Die Gebäude in der Innenstadt besitzen überwiegend Satteldächer. Es gibt wenige Ausnahmen z. B. an Straßenecken. Die Kombination aus den drei Fixpunkten eines Daches bedarf zumeist der gesonderten Untersuchung und der Vermittlung zu den straßenseitigen Dachflächen der Nachbargebäude. Wesentlich ist dabei, dass der Charakter der straßenbegleitenden Bebauung mit den Altstädtischen Gebäuden und ihren steilen Satteldächern erhalten bleibt. Die Satteldächer besitzen steile Dachneigungen zwischen 30 und 55°, meist 48 bis 50° bei den klassischen Steildachformen. Um das typische Erscheinungsbild der Gebäude und Plätze nicht zu stören, sollen sich Neubauten eng an die benachbarten Dachformen anpassen und allgemein mindestens 48° Dachneigung aufweisen. Absatz 2 gibt daher Regelungen für etwaige Neubauten vor, sodass diese sich in das historische Bild der Dachlandschaft einfügen können. Ausnahmen sind gemäß Absatz 3 zulässig.

In den Absätzen 4-7 werden Regelungen getroffen, mit denen typische bauliche Details an Dächern im Zuge der Instandsetzung/ Neueindeckung zu erhalten bzw. wieder herzustellen sind. Hierzu gehört z. B. die Tiefe der Dachüberstände, die Abdeckung von Sparrenköpfen und die Gestaltung des Dachabschlusses, d. h. der Ortgänge. Ziel der Absätze ist es, typische bauliche Details an Dächern unterschiedlicher Bauepochen im Zuge der Instandsetzung/ Neueindeckung zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

§ 14 Dacheindeckung

Ungefähr die Hälfte der Dächer im Satzungsgebiet sind mit roten bis rotbraunen, die andere Hälfte mit grauen bis anthrazitfarbigen Dacheindeckungen versehen. Die typischen Dachziegelformen sind der Muldenpalz- oder der Bibertonziegel.

Die Ersatzneubauten aus der Zeit vor 1990 waren zum Teil mit Betonbibern aber auch mit profilierten Dachpfannen gedeckt. In Zusammenhang mit Instandsetzungsarbeiten an den Dächern der Gebäude ist hier zum Teil der gebietstypische Biberschwanz wiedereingesetzt worden.

Rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel/Dachsteine im Biberschwanzformat oder als Pfannenziegel sind im Satzungsgebiet das angemessene Deckungsmaterial. Abweichungen sind bei Neubauten und den Gebäuden der Gründerzeit möglich. Die noch vorhandenen Biberschwanzdächer sind zum großen Teil mit Doppeldeckung, nur zum kleineren Teil mit Kronendeckung ausgeführt.

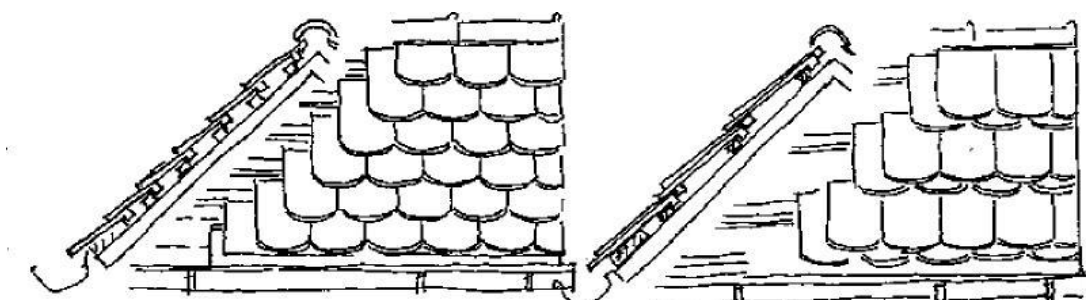


Abbildung 1: Formen von Biberschwanzziegeln

Die Verwendung von glasierten Dachziegeln wird ausgeschlossen, da diese traditionell in der Altstadt nicht verwandt wurden.

§ 15 Dachaufbauten und Dachöffnungen

Dachgauben dienten ursprünglich zumeist in Form von Fledermausgauben der natürlichen Belüftung großer Dachbodenräume als Speicher. Im Zuge der Industriellen Revolution und des darauffolgenden rasanten Stadtwachstums wurde Dachböden teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut, wobei vor allem Satteldach- und Schleppgauben errichtet wurden, mit denen die Wohnfläche im Dachraum vergrößert und die Belichtung – im Vergleich zur Fledermausgaube – deutlich verbessert werden konnte. Die restliche Fläche des Dachbodens wurde als Trockenboden und Abstellraum genutzt. Heute ist der vollständige Ausbau von Dachböden zu Wohnzwecken vielfach Voraussetzung, um eine Gebäudesanierung wirtschaftlich betreiben zu können.

Absatz 1 führt die im Satzungsgebiet grundsätzliche Ausrichtung von Dachaufbauten auf der Dachoberfläche auf. Absatz 2 und 3 regeln die Zulässigkeit von Dachgauben, sowohl in ihrer Art, als auch in ihrer Anzahl und Platzierung auf der Dachfläche, in Abhängigkeit von der Parzellenbreite des Gebäudes. Hierdurch soll eine Überladung der Dachfläche mit Gauben vermieden, wie auch eine, auf die Fassade sich hin orientierende Anordnung von Gauben, sichergestellt werden. Dachgauben sollen hierbei in ihrer Lage und ihrer Breite auf die darunterliegenden Fensterachsen und deren Öffnungsbreiten in der Fassade Bezug nehmen und somit dem Grundsatz des vertikalen Lastenabtrages entsprechen (s. Abs. 4, 5).

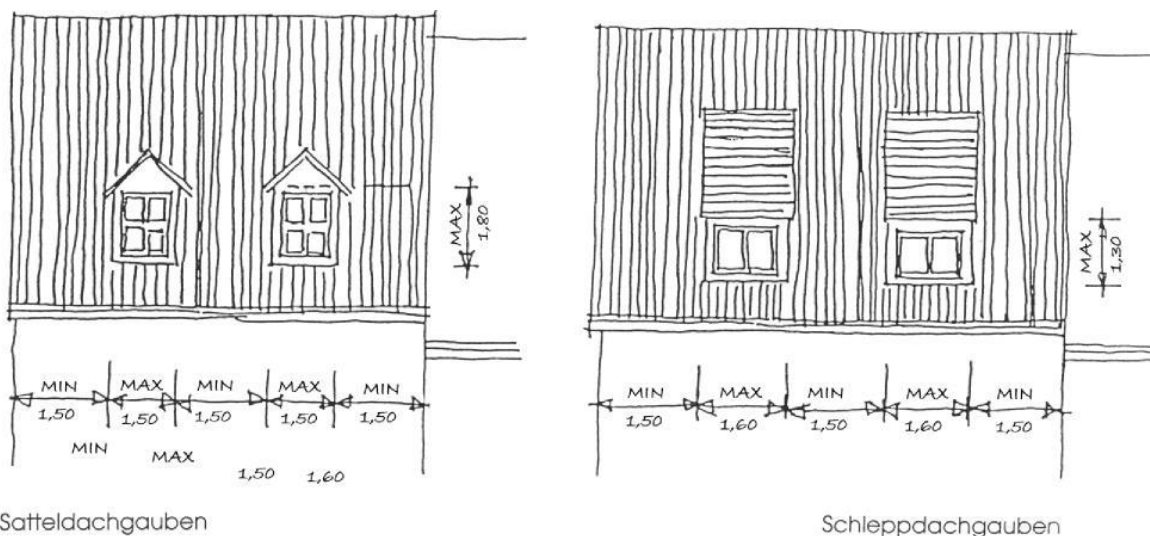


Abbildung 2: Platzierung von Dachgauben

In Absatz 5 - 7 werden Regelungen zur Größe der Ansichtsflächen, Fensteröffnungen und Mindestdachneigung von Sattel- und Schleppdachgauben sowie zur Gestaltung der Gaubenansichts- und -seitenflächen getroffen, um auch hier zu einer dem Gebäude entsprechenden einheitlichen Ansicht zu kommen, die Bezug auf die darunterliegende Fassade nimmt (z. B. Anstrich der Gaubenansichts- und -seitenflächen im Farbton der Fassade). Analog zu den Hauptdächern sind auch bei den Gauben knappe Dachüberstände sowie einfache Trauf- und Ortgangausbildungen auszuführen.

Die im Gebiet üblichen Biberschwänze aber auch flachen Dachpfannen mit unterschiedlichen Ausführungen führen in Verbindung mit der typischen Ortgangausbildung zu einer optisch

ENTWURF

geringen Materialstärke der Dachhaut, so dass die Gebäude, trotz der hohen und schweren Dächer, nicht erdrückt werden. Die Verwendung von Ortgangformziegeln verfremdet das überlieferte Erscheinungsbild stark und wird daher ausgeschlossen.

Der Bau bzw. nachträgliche Einbau von Dacheinschnitten bzw. -balkonen hat seinen Ursprung ab den 1960er Jahren und ist z. B. auf die zunehmenden Verbesserungen in der Abdichtungstechnik und die Intensivierung der Gebäudenutzung zurückzuführen. Damit sind diese Elemente für die Altstadt grundsätzlich untypisch und werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, wenn sie von öffentlichen Flächen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen aus eingesehen werden können (s. Abs. 9 in Verbindung mit unterer Abbildung). Ausnahmen bilden gemäß Abs. 10 Dachflächenfenster.



unzulässige Dacheinschnitte in der Schloßstraße

Die Absätze 11 - 13 schließlich regeln die Zulässigkeit von technischen Dachaufbauten mit der Absicht, die Dachfläche so wenig wie möglich zu unterbrechen bzw. zu beeinträchtigen. Ziel dieser Regelung ist es, die für die Altstadt typische Dachlandschaft, zumindest im Bereich des sachlichen Geltungsbereiches zu sichern bzw. wiederherzustellen

§ 16 Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder Anlagen der Solarthermie zur Heizungsunterstützung sollen im Sinne einer klimagerechten Energieversorgung und Energieeinsparung jedem Haushalt grundsätzlich ermöglicht werden. Dies umfasst Anlagen zur Strom- und zur Warmwassergewinnung. Sonnenkollektoren beeinflussen jedoch das Erscheinungsbild der Dachfläche erheblich. Dies begründet sich mit der spiegelnden Wirkung der Paneele und den je nach Himmelsrichtung und Dachneigung oft auch sehr auffälligen Befestigung der Paneele. Sie sind daher nur unter Einhaltung der im Satzungstext genannten Vorgaben zulässig.

Straßenseitige oder von der Straße aus sichtbare Gebäudeflächen prägen das öffentliche Bild wesentlich stärker als öffentlich nicht einsehbare Gebäudeteile bzw. nicht einsehbare Nebengebäude. Daher gelten für Solaranlagen an Fassaden zusätzliche Vorgaben (s. Abs. 5).

Durch den vorgegebenen Abstand zu Dachrändern und anderen Elementen soll die prägende Wirkung des Daches weiterhin erkennbar bleiben. Die Vorgabe von Form und Neigung soll eine möglichst zurückhaltende Erscheinung der Anlagen bewirken (s. Abs. 4).

Die Anlagen sollen keine „zerstückelte“ Wirkung erzeugen, sondern sich zurückhaltend in die

ENTWURF

jeweilige Dachlandschaft einfügen. Daher sind die Module einer Anlage zusammenhängend ohne Abstand zueinander zu installieren (s. Abs. 3). Diese Regelung gilt jeweils für eine Photovoltaik- und eine Solarthermieanlage. Wird sowohl eine Photovoltaik- als auch eine Solarthermieanlage installiert, dürfen diese einen Abstand zueinander aufweisen. Eine gegenwärtig, im Vergleich zu herkömmlichen Photovoltaikanlagen, noch teurere Alternative ist die Verwendung von Solarziegeln. Auf normale Dachziegel oder Steine werden dabei Solarelemente aufgebracht oder die Oberfläche einer ganzen Dachplatte wird als Solarfläche ausgebildet. Solarziegel ersetzen Teile oder die gesamte Dachdeckung. Inzwischen gibt es auch hiervon unterschiedliche Ziegelformen, die von verschiedenen Herstellern angeboten werden.

§ 17 Einfriedungen, Freiflächen und Vorgärten

In der Altstadt ist die geschlossene Bebauung die vorherrschende Bauweise, was auch den starken Nutzungsdruck innerhalb der ehemals mit einer Stadtmauer, später dann durch die Wallanlagen, umschlossenen Altstadt widerspiegelt. Sofern der öffentliche Verkehrsraum einmal nicht durch Gebäude begrenzt ist, nehmen mannshohe Einfriedungsmauern diese Funktion wahr. Die räumliche Abgrenzung des Grundstücks vom öffentlichen Raum ist somit ein typisches Charakteristikum der Altstadt, das durch die Bestimmungen des Absatz 1 gesichert werden soll. Ebenso sollen die Abdeckungen der Einfriedungsmauern auf ortsbildtypische Materialien, wie z. B. naturrote Biberschwanzziegel oder Plattenbeläge zurückgreifen.

Bei von der Grundstücksgrenze rückversetzten Gebäuden sind alternativ auch Einfriedungen aus Holz oder schmiedeeisernen Zäunen zulässig. Diese Elemente sind vorwiegend im Bereich der Unterfischerei, Flieth und einige Gebäude entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße (östliche Seite), der Schillerstraße und der Zerbster Straße (Abschnitt Johann-Sebastian-Bach-Straße und Schillerstraße; nördlicher Teil). Auch hierbei sollen hinsichtlich Art der Ausführung und Oberflächengestaltung eine Orientierung auf das dazugehörige Hauptgebäude erfolgen (s. Abs. 2).

Absatz 3 beschränkt die Gestaltung der Einfriedung auf das jeweilige Grundstück und soll eine räumliche Wirkung der Einfriedung in den öffentlichen Bereich hinein verhindern.

§ 18 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Kommerzielle Werbung ist traditionell auf den Ort der Leistungserbringung (Ladengeschäft bzw. Marktstand als Ort des Verkaufes) begrenzt gewesen, was mit den in Absatz 1 genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen auch zukünftig erreicht werden soll. Durch die räumliche Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf den Ort der Leistungserbringung soll a) der traditionelle Bezug gewahrt bleiben wie auch b) der Werbung innerhalb der Altstadt eine räumliche Begrenzung gegeben werden, die über die Genehmigungspflicht nach BauO LSA hinausgeht (s. Abs. 1).

In Absatz 2 wird die Zulässigkeit der Befestigung von Warenautomaten und Schaukästen an baulichen Anlagen vor folgendem Hintergrund ausgeschlossen: Die Bedeutung von Warenautomaten und Schaukästen im öffentlichen Raum hat in den vergangenen Jahren merklich abgenommen. Vorzugsweise werden Warenautomaten auf einer eigenen Konstruktion im öffentlichen Raum platziert. Die Montage von Schaukästen für Vereine, Verbände und sonstige Institutionen ist ausnahmsweise an deren Sitz zulässig (s. Abs. 2).

Absatz 3 regeln die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anbringung und Zusammenfassung von Schildern mit Hinweis auf Inhaber und Art gewerblicher Betriebe, freiberuflich Tätiger etc. Zweck dieser Regelung ist es, auch hier eine klare Verortung vorzunehmen, wie auch über

ENTWURF

eine Zusammenfassung verschiedener Anlagen zu einer gewissen Zurückhaltung im Stadtbild zu kommen.

§ 19 Parallelwerbeanlagen (parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen)

Absatz 1 dient der Definition von Parallelwerbeanlagen im Sinne einer einheitlich klaren Begrifflichkeit. Parallelwerbeanlagen sind parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen. In Absatz 2 und 3 erfolgt die zulässige Verortung von Parallelwerbeanlagen am Gebäude unterhalb des 1. Obergeschosses wie auch die Begrenzung der Gesamtbreite der Werbeanlage im Verhältnis zur Gebäudebreite und der maximal zulässigen Höhe. Hiermit soll dem vorherrschenden Kleinstadtcharakter der Altstadt, der im Wesentlichen dem Gebäudebestand zu Beginn des 20. Jahrhunderts und einer auf das Erdgeschoss begrenzten gewerblichen Nutzung entspricht, Rechnung getragen werden.

Absatz 4 regelt die zulässige Art von Parallelwerbung: So sind Leuchtkästen, die einen Großteil der Fassade verdecken, grundsätzlich unzulässig. Stattdessen sollen Parallelwerbeanlagen auf die Fassade aufgemalt bzw. aus Einzelbuchstaben auf der Fassade gebildet werden und sich somit in ihrer Wirkung dem Gebäude anpassen bzw. unterordnen. Sie sind ebenfalls in die Gesamtfassade mit ihren Öffnungen und geschlossenen Wandflächen so zu integrieren, dass Parallelwerbeanlagen auf die darunterliegenden Schaufenster-/ Türöffnungen Bezug nehmen (s. Abs. 5).

§ 20 Ausleger und Werbefahnen

Werbeausleger gehen auf traditionelle Nasenschilder zurück (das Schild krägt wie eine Nase aus der Gebäudefassade aus), die seit dem Mittelalter an Gasthäusern angebracht waren und später durch Zunftzeichen eine weitgehende Verbreitung als Werbeanlage erfuhren. Ausleger entsprechen damit einer der frühesten Formen der Werbung.

Durch den § 20 soll die allgemeine Zulässigkeit von Auslegern als Werbeanlage in der Altstadt geregelt werden, wobei durch das Auskragen in den öffentlichen Raum anderen Vorschriften (z. B. zur Gefahrenabwehr) Vorrang einzuräumen ist. Dies wird mit dem Verweis auf die geltende Gefahrenabwehrverordnung und der damit verbundenen Freihaltung des Verkehrsgebietes angezeigt.

Die Absätze 1 bis 3 treffen somit Aussagen zur maximal zulässigen Auskragung, Bemaßung und Ansicht von Auslegern. Absatz 4 ermöglicht Ausnahmen von den o. g. Absätzen, sofern die Ausleger als Einzelstücke hergestellt wurden. Hiermit sollen Anreize zur Installation individuell gefertigter Ausleger gegeben werden.

Durch den Ausschluss dauerhaft angebrachter Werbefahnen, Banner und Wimpel im Satzungsgebiet soll eine effektheisende Werbung, die typisch z. B. für Autohäuser, Bau- und Gebrauchtwagenmärkte ist, innerhalb der Altstadt ausgeschlossen werden. Werbeanlagen der Altstadt sollen sich somit ganz deutlich von denen in randstädtischen Einkaufszentren und Gewerbegebieten unterscheiden.

§ 21 Flächenhafte Werbeanlagen, Bildschirme/Displays, akustische Werbung

Werbung mit erheblicher Wirkung auf den öffentlichen Raum hat in den vergangenen Jahren massiv innerhalb der Städte zugenommen. Sie geht insbesondere einher mit dem Erstarken sogenannter „Spätis“ (Spätverkaufsstellen), ist aber z. B. in Form großer Bildschirme auch in

Schaufenstern renommierter Modegeschäfte zu finden.

Absatz 1 dient der Klärung der hier verwandten Begriffe, wogegen in den Absätzen 2 und 3 Regeln zur Zulässigkeit flächenhafter Werbeanlagen, Bildschirmen, Displays und akustischer Werbung innerhalb der Altstadt gegeben werden. Hierbei können bis maximal zu einem Drittel der Schaufensterfläche mit flächiger Werbung beklebt werden, wodurch es z. B. auch ermöglicht werden soll, auf das Anbringen von Parallelwerbeanlagen auf der Fassade selbst verzichten zu können (s. Abs. 3). Bildschirme, Displays und akustische Werbeanlagen werden im sachlichen Geltungsbereich der Satzung (d. h. mit Wirkung auf den öffentlichen Raum) hingegen vollständig ausgeschlossen. Sie verkörpern Werbeanlagen neuesten Ursprungs und sind durch die bewegten Bilder ggf. zusätzlich mit Ton bzw. eine permanente Geräuscheruntermalung besonders aggressiv (Rummelplatzatmosphäre), da sie die menschlichen Reflexe direkt ansprechen (s. Abs. 2)

§ 22 Beleuchtung von Werbeanlagen und Schaufenstern

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, insbesondere die Verwendung von Blink- und Wechsellicht - auch als eigenständige Form der Aufmerksamkeitsbindung (z. B. als umlaufende Schaufensterbeleuchtung) - zielt genauso wie akustische Werbung auf die natürlichen Reflexe des Menschen als potentiellen Kunden ab. Mit anderen Worten: Es soll ausgeschlossen werden, dass sich der Passant dieser Form der Werbung entziehen kann. Vor diesem Hintergrund wird jede Form „bewegter“ Lichtwerbung im Satzungsgebiet ausgeschlossen (s. Abs. 2). Ebenso ausgeschlossen werden selbstleuchtende Werbeanlagen sowie (selbstleuchtende) Transparentwerbung, die durch ihre Größe, verbunden mit einer hohen Lichtintensität, untypisch für die Altstadt sind (s. Abs. 3). Zulässig hingegen ist die Hinterleuchtung (indirekte Beleuchtung) bzw. die blendfreie Anstrahlung zulässiger Werbeanlagen i. S. der §§ 19 bis 21 (s. Abs. 1).