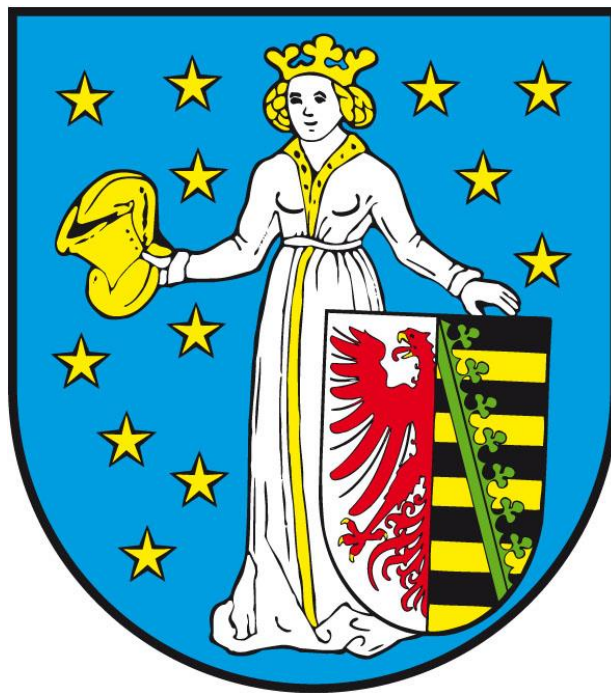


ENTWURF

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) „Altstadt Coswig“



Coswig (Anhalt), 15.08.2024 - Entwurfsstand

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
§ 1 Geltungsbereich, Genehmigungsvorbehalt, Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	3
§ 2 Allgemeine Anforderungen.....	4
§ 3 Flurstückstruktur und Neubauten	4
§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeflucht.....	5
§ 5 Gestaltung und Abmessung des Baukörpers	5
§ 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen	5
§ 7 Fassadenoberflächen - Material und Verarbeitung.....	6
§ 8 Farbgebung	7
§ 9 Öffnungen.....	8
§ 10 Fenster, Türen und Tore	9
§ 11 Schaufenster, Ladeneingangstüren und Markisen	12
§ 12 Besondere Bauteile.....	13
§ 13 Dachgestalt.....	14
§ 14 Dacheindeckung	14
§ 15 Dachaufbauten und Dachöffnungen.....	15
§ 16 Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	16
§ 17 Einfriedungen, Freiflächen und Vorgärten.....	17

ENTWURF

§ 18 Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
§ 19 Parallelwerbeanlagen (parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen).....	18
§ 20 Ausleger und Werbefahnen	19
§ 21 Flächenhafte Werbeanlagen, Bildschirme/Displays, akustische Werbung.....	20
§ 22 Beleuchtung von Werbeanlagen und Schaufenstern.....	20
§ 23 Ausnahmen und Abweichungen.....	20
§ 24 Ordnungswidrigkeiten	21
§ 25 Inkrafttreten.....	21
Anlage 1 – Karte des räumlichen Geltungsbereiches (Gebietsabgrenzung).....	22
Anlage 2 – Begründung zu zu den §§ 1 bis 22 der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	22

ENTWURF

Präambel

Gemäß dem § 85 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Absatz 2 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Neufassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132), hat der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) in seiner Sitzung vom **XX.XX.XXXX** folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen (Gestaltungs- und Werbesatzung):

§ 1 Geltungsbereich, Genehmigungsvorbehalt, Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

(1) räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle baulichen Maßnahmen (einschließlich der Errichtung von Werbeanlagen und Warenautomaten), die innerhalb des mit einer roten Begrenzungslinie umschlossenen Bereichs der Altstadt liegen. Die beigefügte Karte zur Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die vom öffentlichen Straßenraum, von öffentlichen Freiflächen und von öffentlich zugänglichen Privatgrundstücken oder Grundstücksteilen (z. B. Innenhöfe) aus sichtbar sind bzw. eingesehen werden können. Industriefertige bauliche Anlagen sind von den Regelungen der Gestaltungs- und Werbesatzung ausgenommen.

(3) Genehmigungsvorbehalt

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die nach dieser Satzung Anforderungen gestellt werden, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Die Beantragung von Ausnahmen ist zu begründen. Die Regelungen dieser Satzung gelten auch für bauliche Maßnahmen, die gemäß den §§ 60 und 61 BauO LSA genehmigungsfrei sind. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wird die Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. Die Genehmigung ist durch den Eigentümer/Bauherren bzw. dessen bevollmächtigten Vertreter zu beantragen.

(4) Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

ENTWURF

Die Bestimmungen dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in einem Bebauungsplan bzw. einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abweichende Festsetzungen bzw. Regelungen getroffen sind.

Im Übrigen sind die Bestimmungen dieser Satzung im Verhältnis zu höherrangigem Recht (z. B. Gefahrenabwehrrecht, Denkmalschutz) nicht anzuwenden, sofern diese dem höherrangigen Recht entgegenstehen.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen und deren Bauteile inklusive Werbeanlagen und Warenautomaten sind so anzuordnen, zu errichten, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die städtebauliche Bedeutung und die architektonische Eigenart der ihre Umgebung prägenden Bebauung nicht beeinträchtigen. Hierbei werden die Bestimmungen dieser Satzung zur besseren Übersichtlichkeit in zwei Hauptteile gegliedert:

- Gebäude- und Gebäudeteile (§§ 3 bis 17)
- Werbeanlagen und Warenautomaten (§§ 18 bis 22)

§ 3 Flurstückstruktur und Neubauten

(1) Die Flurstückstruktur, wie sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in den Flurkarten dargestellt ist, muss an der Stellung und an den Proportionen der Hauptgebäude zu den öffentlichen Straßenräumen hin ablesbar bleiben. Die maßgebliche Flurstückstruktur ist dem als Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen.

(2) Neubauten sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Falls für eine Neubebauung zwei oder mehr Flurstücke zusammengefasst werden, ist das neue Gebäude so in Teilbaukörper bzw. Fassadenabschnitte zu gliedern, dass die Gliederung der ursprünglichen Flurstückteilung entspricht oder zumindest aus den Proportionen der benachbarten vorhandenen Bebauung abgeleitet ist. Dies gilt auch für die in § 13 geregelten Dächer.

(3) Die Breite der Gebäudeabschnitte bzw. der einzelnen Gebäude darf 25 Meter nicht überschreiten.

(4) Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 sind darüber hinaus bei der Neubebauung in Abstimmung

ENTWURF

mit der Stadt und nach Bestätigung durch den Bau- und Ordnungsausschuss möglich.

§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeflucht

- (1) Die Bebauung entlang der öffentlichen Straßen hat in Traufstellung zu erfolgen.
- (2) Gebäude an Straßenecken sind zu einer öffentlichen Straße traufständig zu errichten, die zweite Richtung ist als Giebel auszubilden. Am Giebel ist auch die Ausbildung eines Krüppelwalms zulässig.
- (3) Ausnahmen von Abs. 2 sind zur Betonung besonderer städtebaulicher Situationen, wie z.B. Blickachsen an Straßeneinmündungen oder wenn sie historisch nachweisbar sind, möglich.
- (4) Ausnahmen von Abs. 1 und 2 sind darüber hinaus bei der Neubebauung in Abstimmung mit der Stadt und nach Bestätigung durch den Bau- und Ordnungsausschuss möglich.

§ 5 Gestaltung und Abmessung des Baukörpers

- (1) Bei Lückenschließungen und Umbauten von Gebäuden ist die jeweilige Firsthöhe beizubehalten. Abweichungen von bis zu 1 Meter sind möglich, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft damit nicht wesentlich verändert wird. Ausnahmen sind in Bereichen mit wechselnder Geschosszahl/Geschosshöhen möglich, um zwischen diesen Höhen zu vermitteln.
- (2) An die Traufhöhen benachbarter Gebäude und Gebäudeabschnitte ist bei Lückenschließung und Umbau bestehender Gebäude verpflichtend anzuknüpfen. Ausnahmen sind in Bereichen mit wechselnder Geschosszahl/ Geschosshöhen möglich.
- (3) Die Höhe von rückwärtigen Nebengebäuden hat sich den Höhen der straßenseitigen Vorderhäuser unterzuordnen. Die Firsthöhe der Nebengebäude darf nicht die des Vorderhauses übersteigen.

§ 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen

- (1) Gliedernde und schmückende Fassadendetails sind gemäß den historischen Befunden zu erhalten oder in Analogie zu Fassaden der gleichen Epoche zu ergänzen.

ENTWURF

- (2) Die Fassadengliederung von Neubauten kann sich an der plastischen Gliederung der Fassade des Vorgängerbaus orientieren soweit ein solcher vorhanden war. Sollte dieser keinerlei Gliederung aufgewiesen haben, sind die Fassadengliederungen, die sich aus der historischen Entwicklung ableiten lassen, als Vorbild heranzuziehen.
- (3) Fenster eines Gebäudes bzw. Gebäudeabschnittes sind in derselben Geschoßebene mit gleichen Sturz- und Brüstungshöhen auszubilden. Bauzeitliche Fenster- und Türöffnungen, die später verschlossen wurden, können geöffnet werden, wenn der Gebäudegrundriss dies gestattet.
- (4) Gebäudesockel sind aufgrund bauzeitlicher Vorbilder entsprechend Lage, Dimensionierung und Ausprägung instand zu setzen bzw. wiederherzustellen. Liegt kein bauzeitlicher Befund vor oder bei Neu-/Umbauten sind Gebäudesockel vorzusehen. Sie können plastisch vor die Fassade treten oder bündig mit der Fassadenoberfläche abschließen, sind dann aber farblich abzusetzen. Die Sockel sind mindestens 30 cm über dem Gehwegniveau, gemessen von der Mitte des Gebäudes, auszuführen. Falls der Fußboden des Erdgeschosses höher als 30 cm über dem Gehweg liegt, bis maximal zur Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens.
- (5) An den Fassaden muss der vertikale Lastenabtrag des Gebäudes über alle Geschosse bis zum Sockelbereich nachvollziehbar ablesbar sein, d. h. Fassadenöffnungen und geschlossene Fassadenbereiche sind so anzuordnen, dass diese einer vertikalen Linie folgend, symmetrisch über- und untereinander angeordnet sind (axiale Anordnung).
- (6) Grobplastische Elemente wie Loggien, Balkone, Erker, Arkaden, und Eingangsvorbauten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

§ 7 Fassadenoberflächen - Material und Verarbeitung

- (1) Die Außenwände baulicher Anlagen sind, mit Ausnahme von bisher nicht verputztem Fachwerk sowie Sicht- und Verblendmauerwerk, zu verputzen. Glattputz sowie feinstrukturierter (bis max. 3 mm Körnung) als richtungslos verriebener Putz sind zulässig. Sofern aufgrund bauhistorischer Befunde eine andere Putzstruktur oder ein anderer Putz nachgewiesen wird, ist diese/r ausnahmsweise zulässig. Es kann verlangt werden, dass vor der Ausführung des Putzes baubegleitend eine Musterfläche hergestellt und begutachtet wird.

ENTWURF

- (2) Bauzeitliche Putzgliederungen oder Strukturierungen aus der Zeit vor 1945, wie z. B. Quader- und Bossenputz, sind bei Umbauten zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind diese wiederherzustellen.
- (3) Wandverkleidungen jeder Art sind unzulässig. In begründeten Fällen sind Gebäude, die bereits im bauzeitlichen Bestand mit Sicht-/Verblendmauerwerk, Holz oder Schiefer verblendete Fassaden aufweisen, in Abstimmung mit der Stadt und nach Bestätigung durch den Bau- und Ordnungsausschuss als Ausnahmen zulässig.
- (4) Ausnahmsweise ist das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) bzw. Wärmedämmputz auf die Fassade zulässig, sofern sich hierzu Anforderungen aus übergeordneten Gesetzen ergeben. Hierbei ist die Stärke der äußeren Wärmedämmung so gering wie möglich zu halten.
- (5) Giebelverglasungen sowie der Einsatz von Glasbausteinen oder ähnlichen Fassadenelementen sind nicht zulässig.
- (6) Der Bauornamentik zuzurechnende Elemente wie Gesimse, Fensterumrahmungen usw. sind im Zuge von Fassadensanierungen zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind diese wiederherzustellen. Hierbei ist die Verwendung von Stuckputz oder anderen Materialien möglich, wenn diese in ihrer Oberflächenausbildung den traditionellen Stuck- oder Natursteinelementen entsprechen.
- (7) Sockel sind zu verputzen. Buntsteinputze oder Kunstharzbeschichtungen sind unzulässig.
- (8) Ausnahmsweise sind Natursteinverkleidungen der Sockel zulässig. Diese sind farblich an die Fassade anzupassen und aus nicht poliertem Material herzustellen. Je nach Ausbildung der umgebenden Bebauung (angrenzende oder gegenüberliegende Nachbarbebauung) sind auch Klinker möglich.

§ 8 Farbgebung

- (1) Die Farbgebung an Neubauten, nach Umbauten und bei der Instandsetzung vorhandener Gebäude ist auf den historischen Charakter des Gebäudes, die umgebende Bebauung und auf die Gesamtwirkung im Straßen- bzw. Platzraum abzustimmen. Sofern eine restauratorische Befundlage vorhanden ist, ist diese zu berücksichtigen.

ENTWURF

- (2) Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig. Sämtliche Farbanstriche sind in matten Farbtönen auszuführen.
- (3) Bauliche Gestaltungselemente und Fassadenflächen nach § 1 Abs. 2 sind farblich so zu gestalten, dass zwischen benachbarten Farbtönen vermittelt wird oder eine monochrome Fassadenfarbigkeit erkennbar ist. Benachbarte Gebäudefassaden sind farblich passend voneinander abzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für Spiegelhäuser.
- (4) Die Fensterfarbe ist auf die Farbigkeit der Fassade abzustimmen.
- (5) Die Stadt kann verlangen, dass vor der Ausführung Proben des Außenputzes bzw. des Anstriches in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden.

§ 9 Öffnungen

- (1) Die Fassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil zu gestalten. Bei Neu- und Umbauten hat der Anteil an geschlossener Fassadenfläche gegenüber der Summe der Öffnungsflächen mindestens 65 % zu betragen. In Gebäuden mit Schaufenstern kann die Summe der Öffnungen 50 % betragen.
- (2) Fensteröffnungen sind hochrechteckig, als stehendes Fenster, auszubilden. Von dieser Regelung sind Dachgaubenfenster in Schleppegauben ausgenommen. Ausnahmsweise sind andere Öffnungsformate zulässig, wenn diese für die Bauzeit des Gebäudes typisch sind oder bauhistorisch belegt werden können.
- (3) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie deren Anordnung haben sich an vorhandenen Fassaden ähnlicher Parzellenbreite zu orientieren. Bodentiefe Fenster d. h. Fenster ohne Brüstung sind unzulässig. Ausnahmen hiervon bilden Schaufenster sowie bodentiefe Fenster, die nach Rückbau eines Balkons in der Fassade verbleiben und durch baufachlich geeignete Absturzsicherungsmaßnahmen ergänzt werden.
- (4) Das Gestaltungsprinzip, Fenster- und Türöffnungen durch Umrahmungen gegenüber der Wandfläche hervorzuheben, kann angewendet werden.
- (5) Bauzeitliche Laibungstiefen von Fenstern, Türen und Toren sind im Zuge der Fassaden-sanierungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ausnahmsweise kann bei Aufbringen

ENTWURF

eines WDVS-Systems bzw. von Wärmedämmputz hiervon abgewichen werden (s. § 7 Abs. 4). Sohlbänke sind in einer Ansichtsstärke von mindestens 3 cm verputzt oder als Werksteinelement auszuführen. Eine handwerklich gearbeitete Blechabdeckung für Sohlbänke ist gestattet. Für Schaufenster ist eine Natursteinabdeckung aus unpoliertem Material oder eine Werksteinabdeckung mit einer Ansichtsstärke von mindestens 3 cm zulässig. Die Abdeckungen sind farblich an die Fassade anzupassen bzw. aus dem gleichen Material wie die Verkleidung des Sockels, herzustellen (s. § 7 Abs. 8).

- (6) Die Höhe von Öffnungen für Hauseingänge, Tordurch- bzw. -einfahrten muss mindestens der Höhenlage der Unterkante des Sturzes der Erdgeschoßfenster entsprechen.

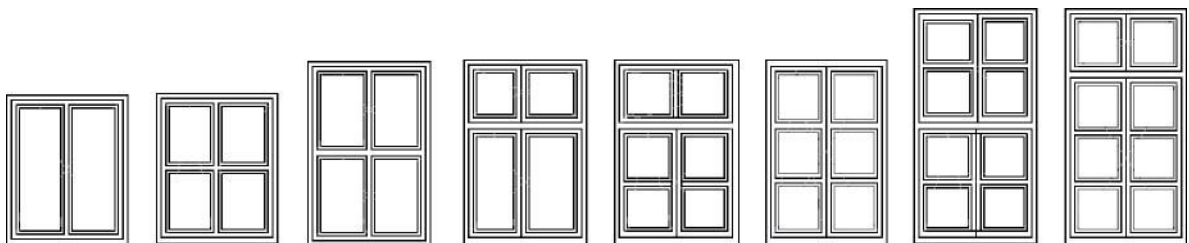
§ 10 Fenster, Türen und Tore

- (1) Ortsbildtypische und historische Fenster sind zu erhalten. Falls solche Fenster und ihre Teilungen aufgrund des Zustandes nicht zu erhalten sind, sind diese der Ansicht nach nachzubauen.

Wenn bei Umbauten die vorhandenen Öffnungsmaße einen originalgetreuen Nachbau historischer Fenster nicht zulassen, sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

- (2) Bei Umbauten an Gebäuden, die keine ortsbildtypischen Fenster aufweisen, gilt: Die mehrflügelige Ausführung von Fenstern ist vorzusehen. Abweichungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

- (3) Für lichte Fensteröffnungen über 0,9 m (Breite) x 1,2 m (Höhe) sind Galgenfenster und folgende, mindestens zweiflügelige Fenstertypen, funktions-, material- und konstruktionsgerecht ausgeführt, zulässig:



1)

2)

2)

1) nur bei Proportionen $b:h = 1:1,4$

ENTWURF

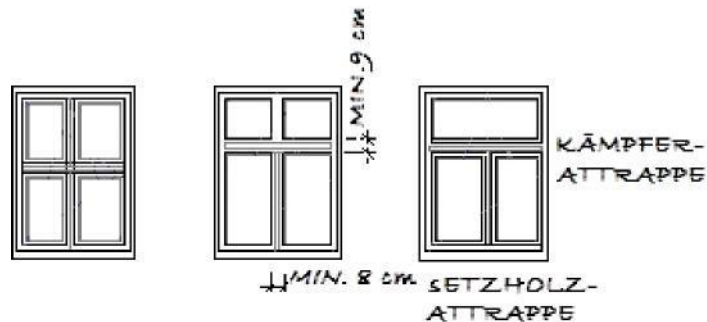
2) als Rettungsfenster

(4) Für lichte Fensteröffnungen unter oder gleich 0,9 m (Breite) x 1,2 m (Höhe) sind folgende einflügelige Fenstertypen mit glasteilemdem Kämpfer-* und Setzhölzer-Attrappen** zulässig. Falls ein Maß die angegebene Größe überschreitet, ist in dieser Öffnungsrichtung die konstruktive Teilung erforderlich. Die Unterteilung mit Stulp***- oder Kämpferattrappe hat sich von Dimension und Profilierung dem konstruktiv geteilten Flügel anzupassen.

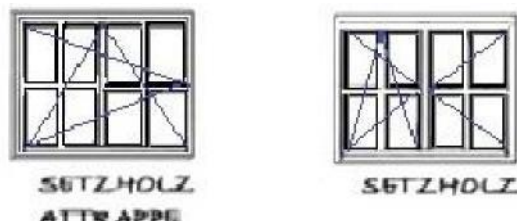
* Kämpfer = Querholz zur Teilung eines Fensters

** Setzholz = senkrechter, mit dem Blendrahmen fest verbundener Pfosten, oft auch mit statischer Funktion, zur Unterteilung mehrflügeliger Fenster

*** Stulp = senkrecht profilierte Leiste, mittig zwischen den Flügeln eines zweiflügeligen Fensters



Fenster mit liegendem Format in Schleppegauben können einflügelig mit Glas teilenden Setzholzattrappen und Sprossenkreuz oder zweiflügelig mit Setzholz oder Stulp in der folgenden Form ausgeführt werden:



Bei lichten Öffnungen unter 0,6 x 0,8 m kann die Glasfläche durch je eine Längs- und Quersprosse von bis zu 36 mm Breite gegliedert (glasteilend oder aufgesetzt als Wiener



ENTWURF

Sprossen*) oder ausnahmsweise auf eine Gliederung verzichtet werden.

Bei Neubauten kann auf begründeten Antrag hin von den Bestimmungen des Abs. 2 abgewichen werden.

- (5) Rahmen und Sprossen sind annähernd wie die überlieferten Vorbilder zu dimensionieren und zu profilieren. Sprossen dürfen nicht im Scheibenzwischenraum oder Innen liegen. Sie dürfen nicht aus Metall bestehen. Sie sind als glasteilende Sprossen oder als Wiener Sprossen* mit einer Ansichtsbreite von 3 – 4 cm auszuführen. Wetterschenkel sind auszubilden.

* Wiener Sprosse = von außen aufgesetzte Sprosse mit Steg im Scheibenzwischenraum

- (6) Fenster sind bevorzugt aus Holz auszuführen. Die Anwendung von Kunststoff setzt voraus, dass diese Fenster den Holzfenstern gleichende Dimensionen, gleiche Konstruktionsteile und eine gleichende Oberflächenwirkung aufweisen.
- (7) Türen und Tore in vorhandenen Öffnungen sind unter Berücksichtigung historischer Vorbilder bevorzugt als Holzkonstruktion, bei Toren mindestens zweiflügelig auszuführen. Türen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise aus anderen Materialien bestehen, wenn Erscheinungsbild, Oberflächenwirkung und Dimensionierung den historischen Vorbildern entsprechen. Die Farbgebung bzw. Oberflächenbeschichtung ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Ein Glasanteil bis zu einem Drittel der Türfläche ist zulässig. Tore an Durchfahrten sind zweiflügelig auszuführen. Garagentore, die direkt in das Gebäude führen, sind ebenfalls als Schwenk- oder Sektionaltor mit vertikaler Holzbeplankung auszuführen. Ausnahmen hinsichtlich der Materialwahl sind ausnahmsweise zulässig. Der Einbau von Rolltoren ist unzulässig.
- (8) Grundsätzlich sind farblich getönte Fensterscheiben, gewölbte, verspiegelte oder stark strukturierte Fenster- und Türverglasungen, sowie das Aufbringen von Sichtschutzfolien auf Fenstern und Türen unzulässig. Ausnahmen für Sichtschutzfolien können in funktionsbedingt begründeten Einzelfällen genehmigt werden. Auf der westlichen und südlichen Gebäudeseite sind Sonnenschutzgläser mit einer hohen Lichtdurchlässigkeit und einem leichten Sonnenschutz grundsätzlich zulässig, jedoch darf die Profilierung der Fenster und Türen nicht beeinträchtigt werden.
- (9) Die Art der Sichtschutzfolien bzw. Sonnenschutzverglasung muss sich farblich dem Fenster oder der Tür sowie der Gebäudefassade unterordnen. Die Verwendung von

ENTWURF

verspiegelten, gemusterten oder intensiv farbigen Sichtschutzfolien bzw. Sonnenschutzverglasungen ist unzulässig.

§ 11 Schaufenster, Ladeneingangstüren und Markisen

- (1) Die Herstellung von Schaufensteröffnungen und Ladeneingangstüren ist nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufenster sind auf die Struktur der Fassade in den Obergeschossen abzustimmen. Die Öffnungen sind durch Wandflächen bzw. Pfeiler derart zu unterbrechen, dass der vertikale Lastenabtrag des Gebäudes über alle Geschosse bis zum Sockelbereich nachvollziehbar ablesbar bleibt.
- (2) Schaufensteröffnungen müssen stehend rechteckige bis quadratische Formate aufweisen. Ausnahmsweise sind auch liegende rechteckige Formate bis zu einem Seitenverhältnis von Breite : Höhe ($b : h = 1 : 0,7$) zulässig. Die Schaufenster sind in diesem Fall so zu gliedern, dass stehend rechteckige bis maximal quadratische Glasabschnitte entstehen.
- (3) Ladeneingänge dürfen gerade hinter die Ebene der Schaufensterfläche zurückgesetzt werden.
- (4) Rahmen und Konstruktionsteile von Schaufenstern und Ladeneingangstüren sind bevorzugt aus Holz oder Metall anzufertigen. Die Anwendung von Kunststoff setzt voraus, dass gleichende Dimensionen, gleiche Konstruktionsteile und eine ähnliche Materialwirkung erzielt werden.
- (5) Das Anbringen von Sonnenschutzanlagen ist in Form von Markisen im Schaufensterbereich von Läden und Ladengeschäften zulässig. Markisen sind als Rollmarkisen mit Textilbespannung und einem Ausfall bis maximal 2,00 m zulässig. Gemäß der geltenden Gefahrenabwehrverordnung ist der Verkehrsraum über Geh- und Radwegen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m freizuhalten. Sie haben sich hinsichtlich der Farbgebung an die der Fassade anzupassen. Sie sind nur in der Breite der zu schützenden darunterliegenden Öffnung zuzüglich eines beidseitigen Überstandes von jeweils 5 cm zulässig. Bei Abständen zwischen zwei Schaufenstern eines Gebäudes von weniger als 20 cm ist auch eine durchgehende Sonnenschutzanlage zulässig.

ENTWURF

§ 12 Besondere Bauteile

- (1) Hauseingangstrepfen sind aus Sandstein, Granit, anderen ungeschliffenem farblich adäquaten Steinmaterial oder Betonwerkstein, in einem zur Hausfassade passenden Farbton, herzustellen. Das Aufbringen von Fliesen- oder Plattenbelägen ist unzulässig.
- (2) Markisen sowie Vordächer sind unzulässig. Ausnahmen sind nach § 11 Abs. 5 geregelt.
- (3) Das Anbringen von Jalousien, Jalousetten oder Rollläden ist nur zulässig, wenn die Kästen nicht aus der Fassadenfläche ragen und/oder die Höhe und Form der Fensteröffnung beeinträchtigen. Die Führungen dürfen nicht aus der Laibung auskragen. In begründeten Ausnahmefällen kann diese Regelung außer Kraft gesetzt werden.
- (4) Das Anbringen von Fensterläden ist allgemein zulässig. Soweit an den Gebäuden noch Fensterläden vorhanden sind, sind diese zu erhalten bzw. vorzugsweise aus Holz nachzubauen. Die Verwendung anderer Materialien setzt voraus, dass diese den Holzfensterläden gleichende Dimensionen, Konstruktionsteile und Oberflächen, einschließlich einer möglichen Farbgebung, aufweisen. Die Farbe der Fensterläden ist mit der der Fassade in Einklang zu bringen.
- (5) Briefkästen und Zeitungsbriefkästen sollen im Treppenhaus von Ein- und Mehrfamilienhäusern angebracht werden. Ist dies nicht möglich, sind sie so in die Gebäudefassade, die Haustür- oder Torlaibung oder in die Tür bzw. das Tor einzubauen, dass sie nicht mehr als 2 cm auskragen, die Gliederung und Farbigkeit der Fassade oder der Haustür/ des Tores nicht beeinträchtigen und Ornamente bzw. Schmuckelemente an der Fassade oder Haustür/ des Tores nicht entfernt werden müssen. Ist bei historischen Bauten ein Einbau in die Gebäudefassade, die Haustür- oder Torlaibung, in die Tür oder das Tor nachweislich nur mit einem erheblichen, unangemessenen Aufwand möglich, kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.
- (6) Der nachträgliche Anbau von Aufzügen, Balkonen und Loggien an Fassaden ist innerhalb des sachlichen Geltungsbereichs dieser Satzung gemäß § 1 Abs. 2 unzulässig. Sofern Balkone und Loggien nachweislich an dem Gebäude vorhanden waren, ist ein Wiederaufbau zulässig. Die neu zu errichtenden Balkone/Loggien haben sich hierbei hinsichtlich ihres Materials, ihrer Abmessungen und der Gestaltung ihrer Brüstung an den bauzeitlich vorhandenen Balkonen/Loggien bzw. an Balkonen/Loggien, die für diesen Baustil typisch sind, zu orientieren. Außenliegende Aufzüge sind innerhalb des sachlichen Geltungsbereiches grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Balkonen,

ENTWURF

Loggien und Dachterrassen an Gebäuderückseiten, die nicht direkt an öffentliche Straßen, Wege und Plätze angrenzen, zulässig.

§ 13 Dachgestalt

- (1) Bestehende Dachformen und -neigungen sind bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Umbauten) grundsätzlich beizubehalten bzw. wieder aufzunehmen.
- (2) Neubauten sind mit Satteldächern in Traufstellung zu errichten. Die straßenseitige Dachneigung sowie First- und Traufhöhe haben sich an der Nachbarbebauung zu orientieren bzw. zwischen den Nachbardächern zu vermitteln und mindestens 48° zu betragen. In den Bereichen mit vorwiegend gründerzeitlicher Bebauung und Geschosswohnungsbau aus der Zeit vor 1990 sind ausnahmsweise auch abweichende Dachformen, wie z. B. Mansarddächer oder Berliner Dächer, zulässig.
- (3) Ausnahmen können im Einzelfall an städtebaulich exponierten Standorten zugelassen werden.
- (4) Der Dachüberstand an der Traufe hat 30 cm nicht zu überschreiten. Bei Umbauten ist der bisherige Dachüberstand beizubehalten, bei Neubauten ist der Überstand der benachbarten Gebäude aufzunehmen.
- (5) Sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe sind unzulässig, sofern sie nicht bauzeitlich vorhanden bzw. nachweisbar sind.
- (6) Die Sparrenköpfe sind mit einem Traufgesims abzuschließen. Ausnahmen bilden im Bestand vorhandene gründerzeitliche Gebäude mit profilierten Konsolgesimsen.
- (7) Der Dachüberstand am Ortgang hat 15 cm nicht zu überschreiten. Die Verwendung von Ortgangformziegeln ist unzulässig. Der Ortgang ist massiv, mit Ortgangbrett, als Zahnleiste oder als Ortgangbrett mit Blechabdeckung auszuführen.

§ 14 Dacheindeckung

- (1) Die Dachflächen der Steildächer in den vorgenannten Formen sind mit Biberschwanz oder Pfannen (z. B. Frankfurter Pfanne) als Ziegel oder Dachstein in rot bis rotbraun sowie grauen bis anthrazitfarbigen Farbtönen einzudecken, sofern die bauzeitliche Dacheindeckung nicht anderes Deckungsmaterial aufweist bzw. aufgewiesen hat. Die Verwendung

ENTWURF

von glasierten Ziegeln/Dachsteinen ist unzulässig.

- (2) Für die steilgeneigten Dachflächen der Berliner Dächer und der Mansarddächer sind außerdem Schiefer und schieferähnliche Schindeln im Schieferfarbton zulässig.
- (3) Dachluken sind mit dem Dacheindeckungsmaterial anzudecken oder mit diesem so dicht zu schließen, dass Blechverwahrungen** nicht mehr als technisch unvermeidlich sichtbar sind.
- (4) Dachgauben sind mit dem Material des Hauptdaches einzudecken. Bei Neubauten sind Ausnahmen möglich.

* Engobe = Farbüberzug auf dem Ziegel oder Dachstein

** Blechverwahrung = Elemente meist aus Zinkblech zur Anbindung z.B. von Kehlen, Dachfenstern und Schornsteinen über dem Dach

§ 15 Dachaufbauten und Dachöffnungen

- (1) Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung am Bestand auszurichten. Ihre Lage muss auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Größe von Fensteröffnungen in Dachgauben darf die der Fenster in darunterliegenden Geschossen des Hauses nicht überschreiten.
- (2) Auf Gebäuden mit einer Parzellenbreite von bis zu 8 m darf eine mittig angeordnete Schleppgaube aufgebracht werden. Auf Gebäuden mit einer Parzellenbreite von über 8 m sind Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Sofern anhand von bauzeitlichen Befunden andere Gaubenformen nachgewiesen werden können, sind diese ebenfalls zulässig.
- (3) Der Abstand zwischen Dachgauben sowie von der Giebelkante zur Gaube muss mindestens 1,50 m betragen.
- (4) Der Abstand von Gauben zum First bzw. zur Traufe, auf der Oberfläche der Dachhaut gemessen, darf 1 m nicht unterschreiten. Ausnahmen sind bei historischen Dachstühlen möglich oder wenn Raum- und Brüstungshöhe nicht ausreichen und das Fenster als Rettungsfenster erforderlich ist.
- (5) Die Ansichtsfläche von stehenden Gauben darf höchstens 1,50 m x 1,80 m betragen. Die lichte Höhe der Fensteröffnung darf 1,20 m und die lichte Breite 0,90 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich, wenn das Fenster als Rettungsfenster erforderlich ist.

ENTWURF

- (6) Die Ansichtsfläche von Schleppegauben darf höchstens 1,60 x 1,30 m betragen. Die lichte Höhe der Fensteröffnung darf 0,90 m und die lichte Breite 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind die in den Abs. 4 und 5 benannten Ausnahmen.
- (7) Stehende Gauben und Schleppegauben sollen eine Dachneigung von mindestens 30° haben. Die Dachüberstände an der Traufe dürfen höchstens 0,30 m und am Ortgang höchstens 0,15 m betragen. Die senkrechten Außenflächen sind zu verputzen, mit Faserzementplatten bzw. mit Holz zu verschalen. Putz, Platten bzw. Holzoberflächen sind in der Farbe der Fassade des Gebäudes zu gestalten. In begründeten Ausnahmefällen sind verblechte Gauben zulässig.
- (8) Die Verwendung von Ortgangformziegeln an Gauben ist unzulässig.
- (9) Dacheinschnitte innerhalb des sachlichen Geltungsbereichs dieser Satzung gemäß § 1 Abs. 2 sind unzulässig.
- (10) Liegende Dachflächenfenster, Quer- bzw. Zwerchhäuser und Dacherker sind als Ausnahme zulässig. Dachflächenfenster einschließlich Dachrollos sind bündig in die Dachfläche einzubauen. Eindeckrahmen sind nach Möglichkeit verdeckt auszuführen, so dass sie nicht mehr als technisch unvermeidbar sichtbar sind.
- (11) Technisch notwendige Aufbauten (Dachaustritte, Lüfteranlagen o. ä.) sind in der kleinsten zulässigen Größe anzuwenden und in die Gestaltung der Dachfläche einzubeziehen.
- (12) Dachentwässerungsanlagen sind aus Kupfer, Titanzink, Stahl oder Edelstahl herzustellen. Bei gestalterischer Notwendigkeit können Regenfallrohre und Standrohre ausnahmsweise ab der Oberkante Gelände bis zum Trichterstutzen der Regenrinne in Fassadenfarbe gestrichen werden. Schneefangeinrichtungen sind aus Metall auszuführen.
- (13) Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Klimasplittgeräte sind im sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung unzulässig. Sie sind grundsätzlich auf den öffentlich nichteinsehbaren Gebäudeseiten zulässig.

§ 16 Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

- (1) Die Verwendung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf Gebäudedächern in Form von Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen), Sonnen- und Luftkollektoren sowie Windenergieanlagen ist innerhalb des sachlichen

ENTWURF

Geltungsbereichs dieser Satzung gemäß § 1 Abs. 2 vorzugsweise auf rückwärtigen bzw. nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäudeteilen zulässig.

- (2) Die bevorzugte Verwendung von Solarziegeln, aber auch von Solaranlagen sowie aller weiteren unter Abs. 1 genannten Anlagen zur Strom-/Wärmeerzeugung ist innerhalb des Bereiches gemäß § 1 Abs. 2 dieser Satzung zulässig, wenn aufgrund der Gebäudeexposition bzw. der Dachform eine andere Anordnung nicht möglich ist. In diesem Fall sind die Farben der Solarelemente und der Ziegelfarbe aneinander anzugleichen.
- (3) Solaranlagen sind als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen in gleicher Flucht sowie parallel zur Traufe auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder ("ausgebissene" Formen, "Ausfransungen"), insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgauben, sind nicht zulässig.
- (4) Solaranlagen müssen zu Dachrändern, Dachfenstern, Dachaufbauten und Dachflächen anderer Dachneigung einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten. Und sind parallel zur Dacheindeckung auszubilden.
- (5) Das Anbringen von Solarelementen an der Gebäudefassade innerhalb des sachlichen Geltungsbereiches gemäß § 1 Abs. 2 ist nicht zulässig.

§ 17 Einfriedungen, Freiflächen und Vorgärten

- (1) Einfriedungen zur Schließung der Hausflucht sind wie die Wandfläche des dazugehörigen Gebäudes massiv auszuführen und der Fassade farblich anzupassen. Einfriedungsmauern inklusive Abdeckung sind in einer Höhe von 1,80 m bis < 2,00 m zulässig. Zur Abdeckung sind Ziegel i. S. des § 14 Abs. 1 oder Betonwerksteinelemente zulässig.
- (2) Einfriedungen von Vorgärten zum öffentlichen Raum sind ausschließlich als offene, senkrecht verlattete Holz- oder Stahlzäune gestattet. Holz- und Stahlzäune sind zum öffentlichen Verkehrsraum in einem einheitlichen Farbton, einschließlich Türen und Tore, zu gestalten. Abweichungen sind zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind. Türen und Tore sind in gleicher Höhe wie der übrige Zaun zu errichten.
- (3) Gestalterische Elemente an Einfriedungen, die in den öffentlichen Raum hineinragen, sind unzulässig.
- (4) Die Versiegelung von Gartenflächen ist auf funktionale Erforderlichkeit und durch

ENTWURF

Verwendung von wasserdurchlässigem Material auf ein Minimum zu begrenzen. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen innerhalb von Gartenflächen ist nur zulässig, wenn diese nicht anderweitig auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. In diesem Fall ist die Befestigung der Fläche bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

§ 18 Zulässigkeit von Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur zulässig für gewerbliche Anbieter am Ort der Leistungserbringung (Hauptgebäude), deren Gebäudefassade an öffentliche Verkehrsflächen oder an öffentlich zugängliche Privatgrundstücke (Innenhof) grenzen.
- (2) Die Befestigung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden, Einfriedungen, Türen und Toren ist unzulässig. Ausnahmsweise ist das Anbringen von indirekt beleuchteten Schaukästen für Vereine, Verbände, gastronomische Einrichtungen und sonstige Institutionen an deren Sitz an der Gebäudefassade zulässig.
- (3) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe sowie Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger bzw. von Vereinen, Verbänden und sonstigen Institutionen kennzeichnen, sind an dem betreffenden Gebäude am Hauseingang oder an der Zuwegung anzuordnen. Sind mehrere Hinweise dieser Art notwendig, sind sie zu einer Einheit zusammenzufassen.

§ 19 Parallelwerbeanlagen (parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen)

- (1) Werbeanlagen sind als Parallelwerbeanlagen auszuführen. Das sind auf die Fassade aufgemalte oder an die Fassade angebrachte Einzelteile aus nichttransparenten Einzelbuchstaben, durchbrochenen Schriftzügen, Symbolen, Emblemen, Wappen oder anderen Elementen mit gleicher Wirkung.
- (2) Das Anbringen von Parallelwerbeanlagen ist grundsätzlich nur zulässig unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses und nicht höher als 0,90 m über der Erdgeschoßdecke bei mehrgeschossigen Gebäuden bzw. unterhalb der Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden.
- (3) Die Gesamtbreite der Werbeanlage ist auf 2/3 der Gebäudebreite zu beschränken, der Abstand zu den Gebäudekanten und anderen Parallelwerbeanlagen darf das Maß von 0,80 m nicht unterschreiten. Die Höhe darf nicht das Maß von 0,80 m überschreiten.

ENTWURF

Mehrere Anlagen dieser Art übereinander sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für zweizeilige Schriftzüge aus Einzelbuchstaben, wenn sie die zulässige Gesamthöhe einhalten.

- (4) Parallelwerbeanlagen sind auf die Fassade aufzumalen bzw. aus Einzelteilen zu bilden. Zwischen den aufgemalten Elementen bzw. Einzelteilen muss die Fassade sichtbar sein. Prägende Bauteile, Ornamente und sonstige besondere architekturbestimmende Elemente dürfen von Parallelwerbeanlagen nicht überdeckt werden.
- (5) Parallelwerbeanlagen sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren. Von einer Integration ist dann auszugehen, wenn die Werbeanlage einen direkten Bezug auf die darunterliegende Schaufenster- bzw. Türöffnung nimmt, mittig in Bezug auf die darunterliegende Öffnungsbreite angebracht wird und diese nicht überschreitet. Darüber hinaus darf der Abstand der Parallelwerbeanlage zur darunterliegenden Fassade nicht mehr als 25 cm betragen.

§ 20 Ausleger und Werbefahnen

- (1) An jeder einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade im Sinne des § 18 Abs. 1 ist die Installation eines Auslegers je Ladengeschäft entsprechend der Höhenbeschränkungen des § 19 Abs. 2 zulässig. Gemäß der geltenden Gefahrenabwehrverordnung ist der Verkehrsraum über Geh- und Radwegen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m freizuhalten. Bei Gebäuden, die zwei öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind (Eckgebäude), ist die Installation eines Auslegers je Fassadenseite möglich.
- (2) Die zur Fassade rechtwinklige Gesamtauskragung des Auslegers darf das Maß von 80 cm und die Höhe das Maß von 80 cm nicht überschreiten.
- (3) Ausleger sind als Zunft- und Firmenzeichen, als freistehende Einzelbuchstaben mit einer maximalen Stärke (parallele Breite zur Fassade) von 15 cm oder als Schilder/ Tafeln mit einer maximalen Stärke von 5 cm zulässig.
- (4) Ausnahmen von den Regelungen der Abs. 1 bis 3 sind möglich, wenn die Ausleger individuell als Einzelstücke entworfen und angefertigt werden.
- (5) Die Installation dauerhaft angebrachter Werbefahnen, Banner und Wimpel ist unzulässig.

ENTWURF

§ 21 Flächenhafte Werbeanlagen, Bildschirme/Displays, akustische Werbung

- (1) Flächenhafte Werbeanlagen sind bedruckte transparente oder opake Träger, mit denen Schaufenster und/ oder Ladeneingangstüren von innen oder außen beklebt werden. Bildschirme und Displays sind elektrische Geräte zur Visualisierung veränderlicher Information. Akustische Werbeanlagen können in Bildschirmen und Displays integriert bzw. eigenständige Anlagen sein.
- (2) Die Installation bzw. das Aufstellen von Bildschirmen, Displays und akustischen Werbeanlagen ist an Gebäuden und Schaufensteranlagen im sachlichen Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 2 dieser Satzung unzulässig. Das gilt auch, wenn diese aus dem Schaufenster in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken.
- (3) Das Bekleben von Fenstern, Schaufenstern und Ladeneingangstüren mit flächenhaften Werbeanlagen ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein Bekleben von Schaufenstern mit einer flächenhaften Werbeanlage bis maximal zu einem Drittel.

§ 22 Beleuchtung von Werbeanlagen und Schaufenstern

- (1) Aufgemalte Werbeanlagen, Ausleger und Einzelteile im Sinne des § 19 Abs. 1 können mit abgedeckter Beleuchtung blendfrei angestrahlt werden. Einzelteile im Sinne des § 19 Abs. 1 können darüber hinaus blendfrei mit indirekter Beleuchtung von ihrer Rückseite angestrahlt werden (Hinterleuchtung). Befestigungen und Kabelführungen sowie Lichtquellen im Falle der Hinterleuchtung sind nicht sichtbar auszuführen.
- (2) Jegliche Verwendung von Lauf-, Dreh-, Wechsel und Blinklicht- Werbeanlagen, z. B. zur Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. zur Erzeugung von Aufmerksamkeit (z. B. umlaufende Schaufensterbeleuchtung), ist unzulässig.
- (3) Grundsätzlich unzulässig sind selbstleuchtende Parallelwerbeanlagen sowie die Installation von Leuchtkästen (Transparentwerbung) in jeglicher Form. In begründeten Fällen sind unter Vorlage eines Schaubildes, in Abstimmung mit der Stadt und nach Bestätigung durch den Bau- und Ordnungsausschuss, Ausnahmen möglich.

§ 23 Ausnahmen und Abweichungen

- (1) Zuständigkeiten
Über Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung entscheidet der Bau- und

ENTWURF

Ordnungsausschuss. Über Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung entscheidet der hierfür zuständige Bau- und Ordnungsausschuss nach Maßgabe der Hauptsatzung der Stadt Coswig (Anhalt).

(2) Verfahren

Ausnahmen können erteilt werden, sofern sie in den einzelnen §§ dieser Satzung vorgesehen sind und entsprechend begründet werden. Abweichungen von zwingenden Bestimmungen dieser Satzung können im Einzelfall erteilt werden, wenn die Durchführung des Vorhabens/ der Maßnahme durch die Zielsetzung dieser Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder das Wohl der Allgemeinheit die Befreiung erfordert. Anträge auf Abweichung sind entsprechend zu begründen.

§ 24 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen der §§ 1 - 22 dieser Satzung durchführt oder durchführen lässt, wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Absatz 5 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden.

§ 25 Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ENTWURF

Anlage 1 – Karte des räumlichen Geltungsbereiches (Gebietsabgrenzung)

Anlage 2 – Begründung zu den §§ 1 bis 22 der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen