

ENTWURF 09/2025



Stadt Peitz/Picnjo



SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG DES HISTORISCHEN STADTKERNS DER STADT PEITZ/PICNJO (GESTALTUNGSSATZUNG)

Örtliche Bauvorschrift zur Wahrung und Entwicklung der
städtebaulichen Eigenart der Altstadt Peitz
nach § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Auftraggeber:

Amt Peitz
für die Stadt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz/Picnjo
Tel.: 035601-380
E-Mail: peitz@peitz.de

Auftragnehmer:

ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin
Tel.: 030 293811-0
E-Mail: info@ews-stadtsanierung.de

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen.....	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	5
§ 3 Dächer.....	6
§ 4 Dachaufbauten	7
§ 5 Fassadengestaltung	8
§ 6 Fassadenmaterialien.....	11
§ 7 Witterungsschutzanlagen, technische Anlagen und Ausstattungselemente.....	13
§ 8 Werbeanlagen.....	15
§ 9 Außenanlagen.....	17
§ 10 Abweichungen.....	19
§ 11 Zuständigkeiten	19
§ 12 Ordnungswidrigkeiten.....	19
§ 13 Inkrafttreten	19

Anlage 1: Karte räumlicher Geltungsbereich
Anlage 2: Gestaltung von Solaranlagen
Anlage 3: Ordnungswidrigkeiten
Anlage 4: Erläuterung fachlicher Begriffe

VORBEMERKUNGEN

ANLASS

Die Entwicklung von Städten ist ein ständiger, meist diskontinuierlicher Prozess, der auch zu Veränderungen im Stadtbild führt. Bauliche Veränderungen des überkommenen Bildes im Ganzen wie die Überformung von Einzelteilen können die Stadtgestalt bereichernd ergänzen oder stadtbildstörend beeinträchtigen.

Besonders unter dem Blickwinkel zunehmender Uniformität der Städte durch ästhetische und bautechnische Trends und die verstärkte Angleichung bisher differenzierter lokaler oder örtlicher Bautraditionen sowie durch landesweit agierende Unternehmen und Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ist es wichtig, das Stadtbild der Orte und ihre Eigenheiten zu wahren. Um diesen Prozess bewusst zu steuern, dem Verlust stadtgestalterischer Werte zu begegnen und harmonische Ergänzungen zu befördern, erlässt die Stadt Peitz diese Gestaltungssatzung.

ZIEL

Ziel der Satzung ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt sowie Teilen der ehemaligen Festungsanlagen in den festgelegten Grenzen der Gebietskulisse. Diese umfasst den historischen Stadtkern von Peitz.

Auf Grundlage des § 87 (1) der Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO) soll die Satzung als kommunales Recht die äußere Gestaltung von Gebäuden, baulichen und technischen Anlagen sowie Einrichtungen regeln. Zudem sind Art, Größe, Gestaltung, Farbe und Anbringungsort der Werbeanlagen und technischen Anlagen festzulegen. Ebenso sind Festsetzungen zu den Außenanlagen zu treffen. Bei Sanierungen, Um-, Aus- und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen sollen die Gestaltungsprinzipien angewandt und eine Überformung mit untypischen Bauformen und Materialien sowie stadtbildstörenden Eingriffen vermieden werden. Das gilt auch für technische und Werbe- sowie Außenanlagen.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zielen auf die Regelung unbedingt notwendiger Sachverhalte, um stadtbildstörende Eingriffe zu verhindern und die gewachsene örtliche Baukultur zu fördern und weiterzuentwickeln.

WEITERE SATZUNGEN

Zudem gilt für den Bereich der Gestaltungssatzung eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634).

Denkmalrechtlich unterliegt das gesamte Gebiet der Gestaltungssatzung dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004, zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2023 (GVBl I/04, Nr.09, Seite 215). Die gesamte Gebietskulisse ist ein Denkmalbereich gemäß § 4 BbgDSchG und Grabungsschutzgebiet gemäß § 5 BbgDSchG. Zudem gibt es Gebäude und bauliche Anlagen, die als Einzeldenkmale ausgewiesen sind. Das heißt, Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Eingriffe in den Baugrund bedürfen neben Einhaltung der Festlegungen der Gestaltungssatzung zusätzlich der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 BbgDSchG.

Gestaltungssatzung historischer Stadtkern der Stadt Peitz/Picnjo

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz/Picnjo hat in ihrer Sitzung am auf Grundlage des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18] in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8]) die Satzung über die Gestaltung des historischen Stadtkerns der Stadt Peitz/Picnjo (Gestaltungssatzung) in der vorliegenden Form neu erlassen.

Die Karte des räumlichen Geltungsbereiches (Anlage 1), die Hinweise zur Gestaltung von Solaranlagen (Anlage 2) sowie die Auflistung der Ordnungswidrigkeiten (Anlage 3) sind Bestandteil der Satzung. Die Anlage 4 dient der Erläuterung und als Empfehlung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Gültigkeit dieser Satzung umfasst alle bebauten und unbebauten Grundstücke im Gebiet des Altstadtkerns von Peitz.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der Karte (Anlage 1), die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

Begründung § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist räumlich begrenzt. Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst den historischen Stadtkern einschließlich Teile der ehemaligen Festungsanlagen, wie diese sich seit der Entstehung des Ortes entwickelt haben. Deren stadträumliche Struktur sowie die erhaltenen Gebäude und baulichen Anlagen bestimmen die Stadtcharakteristik und Ortstypik sowie die städtebauliche Eigenart der Altstadt von Peitz und sind der wesentlichste Identifikationsort der gesamten Stadt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

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

Begründung § 2 – Sachlicher Geltungsbereich

Der **sachliche Geltungsbereich** erfasst alle dauerhaften baulichen Veränderungen von im räumlichen Geltungsbereich liegenden Gebäuden, baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Werbeanlagen, die von öffentlich zugänglichen Straßen, Plätzen, Wegen und Freiflächen aus durchschnittlicher menschlicher Augenhöhe einsehbar sind. Durch den sachlichen Geltungsbereich soll sichergestellt werden, dass die bauliche Eigenart der Gebäude und baulichen Anlagen, der Werbe- und Außenanlagen im von der Öffentlichkeit einsehbaren Bereich gewahrt wird.

§ 3 Dächer

- (1) 1 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer.
 2 Für Nebengebäude sind Flach- und Pultdächer zulässig.
 3 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind in symmetrischer Form – mit mittig über dem Grundriss liegenden First – auszubilden. Mit Ausnahme des Mansarddaches und des Flachdaches sind bei Hauptgebäuden Dachneigungen zwischen 35° und 50° herzustellen
- (2) 1 Für die Dachdeckung sind nicht oder nur matt engobierte Tondachziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Unzulässig sind glänzende Dachziegel.
 2 Dachflächen eines Gebäudes müssen das gleiche Deckungsmaterial aufweisen.
 3 Dachflächen mit mehr als 15° Neigung sind grundsätzlich mit Dachziegeln zu decken.
 4 Nebengebäude und Flachdächer können in Bitumendeckung oder Zinkblech hergestellt werden. Unzulässig sind Falzbleche.
- (3) 1 Vorhandene Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bei der Erneuerung von Bestandsdächern beizubehalten.
 2 Bei Neubauten sind Dachüberstände von maximal 40 cm einschließlich Gesims an der Traufe und von maximal 15 cm am Giebel (Ortgang) zulässig.
- (4) Dächer mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen in Form und Dachhautmaterial sind von den Regelungen der Ziffern 1 – 3 ausgenommen.

Begründung § 3 – Dächer

Dachform, Dachziegel, Farbe der Dachdeckung und Dachüberstände bestimmen das Erscheinungsbild von Gebäuden und baulichen Anlagen entscheidend. Die Dachlandschaft in Peitz wird durch das symmetrische Satteldach, oft in geschlossener Form ohne Einbauten und Öffnungen dominiert. Des Weiteren sind Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer ortstypisch. In der Bautradition der Stadt sind Dachneigungen zwischen 35° und 50° bestimmend für die Ortstypik. Bei den gründerzeitlichen Bauten findet man vereinzelt auch das Flachdach mit Weichdeckung. Pultdächer bestehen hauptsächlich bei Nebengebäuden in den Hofbereichen. Diese Dachformen sind für die Stadt Peitz bestimmend und daher zulässig.

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind Tonziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen in einheitlichem Deckungsmaterial typisch für das Ortsbild. Glänzende Dachziegel wurden in der Bautradition des Ortes nicht verwendet und sind somit untypisch. Als glänzende Dachziegel gelten glasierte oder mit Glanz- oder Edelengobe versehene Dachziegel. Matt oder seidenmatt engobierte Dachziegel zählen nicht zu den glänzenden Dachziegeln. Entsprechend der örtlichen Bautradition können vor allem flach geneigte Dächer von Nebengebäuden mit einer Bitumendeckung oder mit Zinkblech versehen werden.

Geringe Überstände am Giebel (Ortgang) wie an der Traufe bestimmen das Ortsbild des Satzungsgebietes und sind deshalb zu erhalten. Bei neu errichteten Dächern sind zur Wahrung der Ortstypik Obergrenzen der Überstände am Ortgang von 15 cm und im Traufbereich von 40 cm einzuhalten.

§ 4 Dachaufbauten

- (1) 1 Als Dachaufbauten sind zulässig: Gaube, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Frontispiz, Mansardfenster, Schornsteine, Gitter und technische Anlagen (siehe § 7).
2 Unzulässig sind Dacheinschnitte und -terrassen in geneigten Dachflächen.
- (2) 1 Gauben sind in Form von Spitz-, Walm-, Schlepp-, Segmentbogen- und Fledermausgauben zulässig.
2 Unzulässig sind Gauben mit schräg stehenden Wangen (Trapezgauben).
3 Gauben mit ausreichend geneigten Dachflächen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken.
4 Die vertikalen Seitenflächen der Gauben sind im farbgleichen Putz der Fassade, mit Zinkblech oder in Holz auszuführen.
5 Gaubenfenster müssen kleiner als die Fenster der Normalgeschosse sein.
6 Gauben dürfen zwei Sparrenbreiten nicht überschreiten.
7 Gauben müssen einen Abstand von mindestens vier Dachziegeln zur Traufe und zum First aufweisen.
- (3) 1 Dachausstiegsfenster sind bis maximal 60 x 60 cm zulässig. Eine Reihung ist auszuschließen.
2 Gauben und Dachfenster sind auf Fassadenachsen auszurichten oder gleichmäßig auf der Dachfläche einzuordnen.
- (4) Schornsteine sind ziegelsichtig herzustellen und technisch erforderliche Abzugsanlagen mit Zinkblech zu verkleiden.

Begründung § 4 – Dachaufbauten

Ursprünglich wurden Dachräume zu Lagerzwecken oder anderen untergeordneten Funktionen genutzt und waren nicht dauerhaft in Anspruch genommene, unbeheizte, wenig belichtete und belüftete Räume. Die Dachflächen zeigten sich deshalb geschlossen und in der Regel ohne Aufbauten. Kleine Fenster am Giebel und Fledermausgauben oder Dachausstiegfenster genügten diesen Anforderungen. Im Zuge der stärkeren Nutzung der Dachräume für Hauptnutzungen – vorrangig Wohnzwecke – ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung notwendig und üblich.

Für die Belichtung und Belüftung von Dächern fand man verschiedene Formen, vorrangig sind dies Gauben. Dabei gibt es in der Altstadt von Peitz vielfältige bauzeitliche Gaubenformen, die von der historischen Fledermausgaube über Schlepp-, Spitz-, Walm- bis zur Segmentbogengaupe reichen. Bei gründerzeitlichen Bauten finden sich auch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser. Diese Vielfalt ist charakterisierend für das Ortsbild der Altstadt. Für die Einheitlichkeit der Dachgestaltung sind Gaubendächer mit ausreichender Neigung mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Für flach geneigte Schlepp- sowie Segmentbogengauben, Gaubenseitenwände, Kehlen und andere dachklempnerische Anschlüsse ist Zinkblech ortstypisch. Die Gaubenseitenflächen sind auch in farbgleichem Fassadenputz, mit Holzverkleidung oder Zinkblech bauzeitlich typisch für die Stadt.

Gauben sind überwiegend nachträgliche Einbauten und daher so zu gestalten, dass diese sich in die bestehende Gliederung des Gebäudes einordnen. Die Form der Gaube ist aus der Architektur des Bestandsgebäudes abzuleiten. Die geringere Fenstergröße als die Normgeschossfenster soll das Maß der Störung der Dachfläche begrenzen. Dachflächenfenster sind Eingriffe in die Dachfläche und daher in deren Größe zu begrenzen.

§ 5 Fassadengestaltung

- (1) 1 Gebäudefassaden sind so zu erhalten, dass ihr Parzellenbezug und ihre bauzeitlichen Maßverhältnisse der Öffnungen nach Breite und Höhe sowie die Achsenbezüge deutlich ablesbar bleiben.
2 Fassadenöffnungen für Fenster, Türen, Tore sind zu erhalten und dürfen in der Form und Größe nicht verändert werden, soweit die Fassadengliederung dadurch gestört wird.
- (2) Bei geschlossener Bebauung müssen der Einzelhauscharakter betont werden und benachbarte Gebäude sich mindestens durch die unterschiedliche Gestaltung und Anordnung der Fassadenöffnungen und -elemente sowie die Farbgebung unterscheiden.
- (3) Der Abstand zwischen zwei Fassadenöffnungen muss mindestens 24 cm betragen.
- (4) 1 Fensteröffnungen sind als stehende Formate auszubilden sowie bestehende Rund- und Segmentbögen zu erhalten. Der obere Abschluss muss den Wölbungen folgen.
2 Fenster mit einer Breite von mehr als 90 cm sind mindestens zweiflügelig auszuführen oder durch Kämpfer (horizontal) und/oder Setzholz (vertikal) mit einer Breite von > 6,4 cm zu gliedern.
2 Fenster sind mit einem Wetterschenkel vor der Regenschutzschiene auszubilden.
4 Die Gliederung von Fenstern, Türen und Toren ist in der Ansicht axial symmetrisch zu gestalten.
5 Unzulässig sind Gliederungen zwischen den Fensterscheiben (innenliegend).
6 Müssen bestehende Fensteröffnungen (z. B. Mezzaninfenster) für eine zweckmäßige Nutzung geschlossen werden, sind diese als Blindfenster auszubilden.
- (5) Rollläden (Jalousien) sind hinter der Fassade oder als Jalousiekasten innerhalb der Leibung anzubringen.
- (6) Fensterbänke sind in Putz oder handwerklich ausgeführter Zinkblechabdeckung herzustellen.
- (7) 1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen über dem Sockel von mindestens 30 cm enden.
2 Schaufenster sind auf das Gesamtbild der Fassade abzustimmen und als stehende bis quadratische Formate auszubilden.
3 Zwischen Schaufenster und einer weiteren Öffnung ist mindestens ein Mauerwerkspfeiler von 24 cm herzustellen. Hat das Erdgeschoss durchgängig Schaufenster, müssen Mauerwerkspfeiler mindestens 36,5 cm haben und in beiden Fällen 50 cm vor dem Gebäudeende abschließen.
- (8) 1 Bauzeitliche Gliederungs- und Schmuckelemente wie Gesimse, Faschen, Lisenen, Fenster-spiegel und -bekrönungen u. ä. sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
2 Für die Horizontalgliederung sind Traufgesimse bindend zu erhalten oder mit 30 cm Breite wieder herzustellen. Verlorengegangene Brüstungs- oder Gurtgesimse sind handwerklich gezogen wieder anzulegen. Unzulässig ist dafür die Verwendung von Fertigteilen.
3 Bei Fassaden ohne Fassadenschmuck sind Fenster mit mindestens einer umlaufenden Fasche – erhaben, eingezogen oder als Rillenfasche farblich abgesetzt – auszubilden.
- (9) 1 Sockel sind zu bewahren und bei Neubauten vorzusehen sowie bei Putzbauten farblich abzu-setzen.
2 Sockel müssen einen Abstand von größer/gleich 40 cm zur Brüstung aufweisen.
- (10) Balkone, Loggien, Austritte und Erker sind nur hofseitig zulässig.

- (11) 1 Bauzeitliche Hauseingangsstufen und Freitreppen sind zu erhalten bzw. materialgerecht zu erneuern.
2 Unzulässig sind bei Hauseingangsstufen glänzende und mehrfarbige Materialien wie Mosaiksteine, Terrazzo, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitate.
3 Hauseingangsstufen sind als Blockstufen auszubilden.
4 Notwendige Geländer und Handläufe sind aus nichtglänzendem Metall herzustellen.
- (12) Fahrradabstellhalterungen an Fassaden sind nur in nichtglänzendem Metall zulässig.

Begründung § 5 – Fassadengestaltung

Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Satzungsgebiet besitzt schlichte, durch Öffnungen einfach gegliederte sowie durch Fassaden- und Architekturelemente gestaltete Ansichten zum öffentlich einsehbaren Raum.

Die Öffnungen in den Fassaden sind in jedem Geschoss vorhanden. Die symmetrische oder geordnete Anordnung sowie Form und Größe der Öffnungen prägen die jeweilige Fassadeansicht und sind wesentlicher Bestandteil der Eigenart des Gebäudes und dürfen nicht verändert werden, wenn sie die Fassadengliederung stören.

Um bei geschlossener Bebauung den altstadttypischen Einzelhauscharakter zu erhalten, sind benachbarte Gebäude durch Größe und Anordnung der Fassadenöffnungen sowie Farbe zu differenzieren.

Schaufenster als besonders große Öffnungen sind nur im Erdgeschoss vorhanden und nur im Erdgeschoss zulässig. Diese sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit ausreichenden Wandflächen zur nächsten Öffnung sowie zum Ende der Fassade vorzusehen. Ab zweigeschossigen Gebäuden sind sie historisch vorgegebenen Achs- und Öffnungsbezüge zu beachten.

Für die Fassadengestaltung ist die Gliederung der Öffnungen von wesentlicher Bedeutung. Fenster waren grundsätzlich gegliedert, ursprünglich als Kreuzstockfenster, später als Stulpfenster vierflügelig mit außermittigem Fensterkreuz und seit der Gründerzeit auch dreiflügelig mit Oberlicht oder zweiflügelig. Dem Stadtbild werden vier- bis zweiflügelige Fenster am ehesten gerecht. Einflügelige Fenster ab einer Breite größer 90 cm sind durch Fenstergliederungen mit ausreichender Sprossenbreite als Fensterkreuz, Galgenkreuz (T-förmig) oder bei zweiflügeligen Fenstern mit horizontalen Wiener Sprossen (beidseitig aufgesetzt) möglich. Fenstergliederungen sind immer axial auszuführen. Unzulässig sind Aluminium-, Metall- und Kunststoffsprossen zwischen den Isolierglasscheiben, da sie nicht altstadtgerechte Gestaltungsformen sind.

Jalousien sind im Gegensatz zu Fensterläden zeitgemäße Anlagen zum Verschließen von Öffnungen, deren stadtbildstörende Rollkästen hinter die Fassade oder nur innerhalb der Leibungen anzubringen sind.

Tore, Türen, Fenster bestimmen das Fassadenbild in ihrer Größe und Farbgliederung, ihrem Verhältnis von Konstruktionsflächen zu Glasteilen und unterstützen ihre Wirksamkeit durch Gewände, Faschen, Fensterbänke, -spiegel und -bekrönungen. Sie tragen wesentlich zur gestalterischen Eigenart des Stadtbildes bei und sind möglichst zu erhalten oder handwerklich ohne Verwendung von Fertigteilen stadtbildgerecht zu erneuern.

Gemauerte Tür- oder Fensterstürze wurden oft als Segment- mitunter auch als Rundbogen ausgebildet. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen sind neue Tür- und Fensterrahmen vollständig der vorgegebenen Öffnungsform anzupassen.

Neben der Gliederung der Öffnungen haben die architektonischen Gestaltungselemente wie Faschen, Gesimse, Lisenen, Fensterspiegel und -bekrönungen sowie der Sockel für die Individualität der Fassade einen entscheidenden Stellenwert. Deshalb sind bauzeitliche Gestaltungs- und Schmuckelemente zu erhalten und verlorengegangene handwerklich ohne Verwendung von Fertigteilen wiederherzustellen. Deren individuelle Formen definieren insbesondere bei geschlossener Bebauung den Einzelhauscharakter, der bindend durch eine andersfarbige Gestaltung der Fassaden benachbarter Gebäude zu unterstützen ist. Als wichtigste Fassadenelemente sind alle Hauptgebäude durch Traufgesims und Sockel zu gliedern, die farblich von der Fassadenfläche abzusetzen sind.

Sockel bilden den „Fuß“ der Fassade und vermitteln optisch zwischen Hochbau und Terrain. Sockel sind daher durch Material oder Farbe von der Fassade abzusetzen. Vorrangig sind zur Fassadenfarbe abgesetzte Grautöne zu verwenden. Auch Ton-in-Ton-Fassungen mit zwei Hellwertstufen dunklerer Sockelfarbgebung sind möglich. Historisch sind Hauseingangsstufen als Blockstufen ausgebildet worden und zu erhalten oder in gleicher Form zu erneuern.

Balkone, Loggien, Austritte und Erker sind für die Altstadt untypisch und daher straßenseitig nicht zulässig.

Die Hauszugänge sind in der Altstadt fast ausnahmslos über Stufen zu erreichen, womit Hauseingangsstufen ein typisches Gestaltungselement bilden. Ortstypisch ist die Ausbildung als Blockstufe, ursprünglich meist aus Naturstein. Die Herstellung mit Terrazzo, Klinker- oder Mauerwerksimitaten ist ebenso nicht altstadtgerecht wie das Belegen mit Mosaiksteinen, Keramikplatten oder Fliesen.

§ 6 Fassadenmaterialien

- (1) Historische Fassaden sind in Putz ausgeführt und wieder herzustellen. Bei Neubau sind Ausnahmen zulässig.
- (2)
 - 1 Klinkerfassaden sowie Fassaden in Kombination aus Putz und Klinker sind in ihrer Materialität und Gliederung sichtbar zu erhalten.
 - 2 Maßnahmen der Außenwärmedämmung haben sich dem unterzuordnen.
 - 3 Erdgeschoss und Obergeschoss sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- (3)
 - 1 Putzfassaden sind nur mit glatt ausgießenem oder schwach strukturiertem Putz bis maximal 1,5 mm Körnung zulässig.
 - 2 Unzulässig sind Waschbeton, Kunst- und Natursteinriemchen, Klinker- und Schieferersatzstoffe, Mauerwerks- und sonstige Imitate sowie glatte und glänzende Oberflächenmaterialien wie z. B. aus poliertem Werk- und Naturstein, Zementplatten, Glasbausteine, Fliesen, Metall und Kunststoffmaterialien.
- (4)
 - 1 Fassaden sind einheitlich mit nicht glänzenden Anstrichen in hellen und gedeckten Tönen zu gestalten. Unzulässig sind schwarze und weiße sowie grell leuchtende Farben.
 - 2 Architektur- sowie Fassadenelemente wie Gesimse, Faschen, Lisenen u. ä. können farblich abgestimmt abgesetzt werden.
- (5)
 - 1 Bauzeitliche Tore und Türen sind zu erhalten. Bei Erneuerungen sind sie in Holz herzustellen.
 - 2 Andere Materialien sind nur über den Nachweis des bauzeitlichen Bestandes und bei Neubauten zulässig.
 - 3 Der Anteil der Glasflächen bei Haustüren darf maximal ein Drittel betragen.
- (6) Fenster sind in Holz oder in Holzoptik herzustellen.
- (7) Unzulässig sind für Verglasungen gewölbte, verspiegelte, plastisch strukturierte oder getönte Gläser sowie Glasbausteine.
- (8)
 - 1 Ortstypische Granit- oder Sandsteingewände für Tore und Türen sind zu erhalten und zu erneuern.
 - 2 Handwerklich gefertigte Beschläge, Türgriffe, Tor- und Türbänder sind zu erhalten.
- (9)
 - 1 Sockel sind in Putz oder mit Klinkern auszuführen.
 - 2 Unzulässig sind Buntsteinputz, Mosaiksteine, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitate als Sockelverkleidungen.
 - 3 Vorhandene Klinker- und Natursteinsockel sind freizulegen und zu erhalten.

Begründung § 6 – Fassadenmaterialien

Neben der Fassadengliederung, Architektur- und Fassadenelementen sowie Farbgebung bestimmt die Materialität der Gebäudeoberflächen wesentlich das Erscheinungsbild von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die Beibehaltung der bauzeitlichen Materialien bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild der Gebäude und baulichen Anlagen und den ortstypischen Charakter der Altstadt. Die Satzung schließt deshalb bestimmte Materialien aus. Das betrifft vor allem Kunststoffe und Materialimitate sowie neuzeitliche Oberflächengestaltungen wie Waschbeton und für die Altstadt untypisches glänzendes oder poliertes Material. Materialien der Außenwärmedämmung sollen nicht ausgeschlossen werden, haben sich aber stadtgestalterischem Vorrang unterzuordnen.

Die Fassadenansicht wird durch die Bauweise des Gebäudes bestimmt. Ziegelbauten werden geputzt oder erscheinen mit einer Klinkerfassade ziegelsichtig. Ausnahmsweise gibt es bei Gebäuden Mischformen von Putz- und Klinkerflächen.

Ortstypisch ist, dass die Putzflächen nur als glatt ausgeriebener Putz ausgeführt wurden. Die Korngröße für Putze ist daher begrenzt und es sind nur feinkörnige Putze zulässig. Putzstrukturen durch Rustizierungen (Quadergliederungen), Eck- oder Randlisenen waren bauzeitlich üblich und sind zulässig.

Bauzeitliche und historische Bauteile wie Tore und Türen oder handwerklich gefertigte Beschläge, Türgriffe, Tor- und Türbänder sind wesentliche Elemente der stadtgestalterischen Eigenart und daher zu erhalten. Die Erneuerung dieser Bauteile ist materialgerecht in der bauzeitlichen Fassung auszuführen. Deshalb sind Türen und Tore in Holz zu erneuern.

Verglasungen von Fenstern und Türen erfolgten historisch ausschließlich mit Flachglas, deshalb sind neuzeitliche Formgestaltungen von Glas untypisch und unzulässig.

Zur Wahrung des Stadtbildes ist die Authentizität und Ursprünglichkeit der Materialien wesentlich. Klinker- und Mauerwerksimitate, Glasbausteine, Fliesen und Keramikkacheln sowie Natur- oder Kunststeinriemchen waren an Fassaden der Altstadt bauzeitlich nicht vorhanden und sind stadtbildstörend und daher nicht zulässig.

Naturstein (Granit und Sandstein) sind für Gewände bauzeitlich und daher altstadttypisch.

§ 7 Technische Anlagen, Witterungsschutzanlagen und Ausstattungselemente

- (1) Anlagen zur Erneuerung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Solar- und Klimaanlage, Wärmepumpen o. ä.) sind straßenseitig unzulässig, es sei denn, die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes ist reversibel und nicht erheblich sowie der Eingriff in die Substanz geringfügig. Auf der straßenabgewandten Seite sind Solaranlagen in der in Anlage 2 dargestellten Anordnung zulässig. Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.
- (2)
 - 1 Das Anbringen von Antennen und Satellitenanlagen ist nur zulässig, wenn nachweislich im nicht öffentlich einsehbaren Bereich die Funktionsfähigkeit nicht gegeben oder kein ausreichender Wirkungsgrad vorhanden ist und die Farbgebung der Dachfarbe angepasst ist.
 - 2 Abluft-/Abgas- und Klimaanlage sowie feste Steigleitern sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- (3)
 - 1 Markisen sind nur im Erdgeschoss an Schaufenstern zulässig, wobei die Breite der Markise der Schaufensterbreite entsprechen muss.
 - 2 Alle Markisen eines Gebäudes müssen die gleiche Form und Farbe haben.
 - 3 Zulässig sind nur matte, nicht glänzende und farblich zurückhaltende Materialien.
 - 4 Markisen und Witterungsschutzanlagen dürfen die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen und keine Architekturelemente überdecken
 - 5 Die lichte Höhe der Markise muss mindestens 2,20 m betragen und darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (4) Ausstattungselemente wie Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder mit Geschäftszeiten, Klingel- und Wechselsprechanlagen sind in die Eingangsbereiche des Gebäudes zu integrieren.

Begründung § 7 – Technische Anlagen, Witterungsschutzanlagen, Ausstattungselemente

Mit dem technischen Fortschritt hat die Ausstattung – insbesondere von Gebäuden – mit technischen Anlagen, Witterungsschutzanlagen und Ausstattungselementen in Art und Anzahl erheblich zugenommen. Überwiegend sind diese Anlagen und Elemente sichtbar an den Gebäuden anzubringen und haben damit Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und baulichen Anlagen. Um die Beeinträchtigung, vor allem an Gebäuden in den historisch gewachsenen Stadtkernen möglichst gering zu halten, sind für Form, Farbe, Art und vor allem den Anbringungsort einschränkende Regelungen getroffen worden.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels gilt es, die CO₂-Bilanz von Gebäuden und baulichen Anlagen deutlich zu reduzieren. Neben anderen Maßnahmen ist die Anbringung von Solaranlagen eine Möglichkeit der CO₂-Reduzierung, die jedoch mit einer großflächigen Überdeckung von Bauteilen – vorrangig des Daches – verbunden ist. Vor diesem Hintergrund erfolgten die einschränkenden Festlegungen zur Anbringung von Solaranlagen.

Technische Anlagen wie Antennen und Satellitenanlagen beeinträchtigen das Stadtbild. Deren Anordnung soll deshalb auf den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Bereich beschränkt werden. Sind technische Anlagen außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches der Satzung nicht ausreichend funktionsfähig, ist eine Installation in der Farbe des Daches zulässig.

Zugenommen haben auch Umfang und Form von Witterungsschutzanlagen sowohl gegen Sonneneinstrahlung als auch Niederschläge. Da diese Anlagen teilweise eine sehr flächenhafte Größe und damit Raumwirkung erreichen und gleichzeitig eine sehr unterschiedliche Formenvielfalt haben, sind Regelungen zur Eingrenzung damit verbundener Beeinträchtigungen getroffen. Das gilt auch für den Anbringungsstandort an Gebäuden und baulichen Anlagen.

Zudem ist die Anzahl technischer Ausstattungselemente – vorrangig am Gebäudezugang – gewachsen. Briefkästen, Klingel- und Wechselsprechanlagen u. ä. Elemente sind Zutaten der gesellschaftlichen Entwicklung und so in die Fassade zu integrieren, dass diese die Gestaltung nicht beeinträchtigen und keine Architekturelemente beeinträchtigen. Da es sich um kleinteilige Elemente handelt, ist die Einordnung am Gebäude vorzusehen.

§ 8 Werbeanlagen

- (1)
 - 1 Werbeanlagen sind Ankündigungen, Anpreisungen oder Hinweise auf Handel, Gewerbe, Beruf, Dienstleistung oder Gastronomie, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind.
 - 2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 3 Werbeanlagen haben sich in Form, Farbe sowie in Größe und Anzahl in die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung einzufügen.
 - 4 Durch Werbeanlagen dürfen architektonische Gestaltungselemente nicht verändert und überdeckt werden.
 - 5 Zulässige Werbeformen sind Flachwerbeanlagen und Werbeausstecker sowie Plakatwerbung.
 - 6 Nicht zulässig sind großflächige Werbeanlagen wie Werbebanner und Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
 - 7 Zulässig sind maximal zwei Werbeanlagen je Gewerbeeinrichtung.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden:
 - 1 oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses
 - 2 in den Fenstern der Obergeschosse
 - 3 auf Dächern, Dachaufbauten und Schornsteinen
 - 4 an Einfriedungen, Stützmauern, Außentreppen sowie Masten
 - 5 an Bäumen, Böschungen und Freiraummobiliar
 - 6 auf unbebauten Grundstücken.
- (3)
 - 1 Werbeausstecker müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden und dürfen bis zu einem Meter vor die Gebäudefront ragen.
 - 2 Je Gebäude ist nur ein Werbeausstecker zulässig.
 - 3 Die Transparent- bzw. Schildgröße darf nicht höher als 80 cm, nicht breiter als 60 cm und nicht stärker als 10 cm sein.
 - 4 Transparente Werbeträger (wie frühere Zunftzeichen) sind von den Begrenzungen ausgenommen.
- (4)
 - 1 Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden.
 - 2 Schriftzüge sind nur zulässig:
 - als auf die Wand gemalte Schrift,
 - in aufgesetzten Einzelbuchstaben, ggf. hinterleuchtet, oder selbstklebenden Einzelbuchstaben
 - auf Schildern vor der Wand
 - 3 Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 60 cm sein und nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.
 - 4 Flachwerbeanlagen dürfen in der Fassadenbreite nicht über die äußere Seite der jeweils letzten Fassadenöffnung hinausreichen.
 - 5 Unzulässig sind Leuchtkästen als Werbeanlagen.
 - 6 Auf Gebäudegiebeln aufgemalte, künstlerisch gestaltete Werbung ist bis zur Hälfte der Wandfläche zulässig.
- (5)
 - 1 Bei der Werbung durch Plakate oder plakatähnliche Werbeträger in Schaufenstern darf von den Glasflächen maximal ein Viertel eingenommen werden.
 - 2 Hinweisschilder unter 12,5 cm² (Format A3) mit Namen, Beruf, Sprech- und Öffnungszeiten an Hauswänden und Einfriedungen gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne der Satzung

- (6) 1 Unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Schaufenstern, Mauern, Pfeilern auf nicht für Werbung vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.
- 2 Warenautomaten dürfen zum öffentlichen Raum nicht mehr als 10 cm vor Fassaden ragen.
- 3 Temporäre Werbeanlagen zu besonderen Anlässen (Fischerfest, Jazzwerkstatt) oder Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Weihnachten) sind zeitlich begrenzt (maximal 6 Wochen) in Abweichung von den Festlegungen (1) bis (5) zulässig.

Begründung § 8 – Werbeanlagen

Werbung für gewerbliche Einrichtungen ist erforderlich und zulässig. Insbesondere in für das Ortsbild wichtigen Bereichen kann sich ein Konflikt zwischen der Auffälligkeit der Werbung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Stadtbildes ergeben. Werbegestaltung sollte auf den Standort (Bezüge, Achsen, Proportionen, Material etc.) eingehen und die Prägung der lokalen Architektur berücksichtigen. Anzahl, Größe, Form, Farbe, Beleuchtung und Einordnung von Werbeträgern haben so zu erfolgen, dass die Architektur des Gebäudes und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

Für Werbung sollte der Grundsatz gelten: so viel wie nötig, nicht so viel wie möglich. Deshalb sind für Werbeanlagen Anzahl, Größe, Form, Farbe, Standort und deren Erscheinung zu regeln. Die Werbung ist grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig. Für gewerbliche Einrichtungen im Erdgeschoss schließt das die Fassade bis unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ein. Auf anderen Gebäudeteilen – Ausnahme Giebel – sind Werbeanlagen wegen ihrer stadtbildstörenden Wirkung auszuschließen.

Werbeanlagen als Ausstecker haben eine Raumwirkung, weshalb die Schildergrößen zu begrenzen sind. Flachwerbeanlagen, die parallel zur Fassade angebracht werden, sind filigran auszuführen, um die Fassadengestaltung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das erreicht man durch auf die Wand aufgemalte Werbung oder durch Einzelbuchstaben. Flachwerbeanlagen als Schilder beeinträchtigen das Fassadenbild und sind deshalb in ihrer Größe (Länge, Breite und Tiefe) einzuschränken.

Werbung durch Plakate, Zettel und Anschläge ist geordnet auf oder in eigens dafür vorgesehenen Werbeträgern wie Litfaßsäulen, Schaukästen, Vitrinen etc. unterzubringen, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Temporäre Werbung zu besonderen Anlässen ist zeitlich begrenzt (maximal 6 Wochen) zulässig.

Werbebänder und Großtafeln beeinträchtigen oftmals durch ihre Größe das Erscheinungsbild der Straßenräume, da sie Blickbeziehungen stören, Sichten verstellen oder Räume dominieren.

Warenautomaten sind das Fassadenbild beeinträchtigende Anlagen und im Bereich der Augenhöhe besonders als störendes Element wahrnehmbar und deshalb nicht im öffentlichen Raum anzuordnen.

§ 9 Außenanlagen

- (1) 1 Vegetationsflächen auf Grundstücken sind zu bepflanzen. Es sind Baumarten, Gehölze und Kletterpflanzen, welche standortgerecht, virenresistent und nicht insektentötend, vorzugsweise trocken- und hitzeresistente Arten, zu pflanzen.
2 Fassadenbegrünungen und notwendige Kletter- und Rankhilfen sind zulässige Außenanlagen, wenn diese gliedernde oder schmückende Fassadenteile nicht vollständig überdecken.
- (2) 1 Vorgärten sind einzufrieden und gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist das Anlegen von „Schottergärten“.
2 Vorgärten dürfen nicht als gewerbliche Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
3 Die Einfriedungen von Vorgärten an Straßenräumen sind in Form eiserner Gitter (senkrechte Stäbe), in Holz mit senkrechter gleichlanger Lattung oder als Hecke jeweils mit waagerechtem Abschluss bis 1,50 m zulässig.
- (3) 1 Einfriedungen von unbebauten Hofflächen sind als sichtdichte Holzzäune oder Mauer bis 1,50 m zulässig.
2 Mauern und Pfeiler sind in Klinker und/oder Putz auszuführen und mit Dachziegeln oder Zinkblech abzudecken.
3 Einfriedungen durch Holz- und Metallzäune sind in gedeckten Farben auszuführen.
4 Historische Holz- oder Metalltoranlagen in Hofzufahrten sind zu erhalten oder materialgerecht zu erneuern.
- (4) 1 Grundstückseinfahrten, Kfz-Stellflächen und sonstige befestigte Flächen, die an den öffentlichen Raum grenzen, sind mit kleinteiligem Material zu pflastern. Unzulässig ist das Anlegen geschlossener Beton- und Asphaltflächen.
2 Bewegliche Abfallsammel- und Wertstoffbehälter sind so aufzustellen, dass diese das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Begründung § 9 – Außenanlagen

Bei nicht geschlossener Bebauung oder von einer Straße zurückgesetzten Baulinie haben Freiflächen oder ihre Einfriedungen Einfluss auf das Stadtbild und wirken in den Straßenraum. Es bestehen Einblicke in Vorgärten, Freiflächen und Zufahrten. Ebenso werden Einfriedungen der Grundstücke Bestandteil des Straßenraumes und des Stadtbildes. In ihrer Bedeutung für den Straßenraum und das Ortsbild begründen sich die gestalterischen Festlegungen und die Beschränkung der Höhe auf 1.50 m.

Vor dem Hintergrund von Klima- und Umweltschutz sowie der BbgBO sollten private Freiflächen einen hohen Anteil an Vegetationsfläche haben. Ebenso kann Fassadenbegrünung vorgesehen werden, wobei stadtbildprägende Architekturelemente nicht vollständig zu überdecken sind.

Zur Wahrung des gestalterischen Zusammenhangs zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind befestigte Flächen mit kleinteiligem Oberflächenmaterial zu belegen. Flächiger Beton (Ortbeton) und Asphalt werden wegen Großflächigkeit, Versiegelungsgrad und fehlender Flächenstrukturierung ausgeschlossen.

Vor den privaten Freiflächen haben Vorgärten die größte Wirkung für den städtischen Raum, weshalb der gärtnerische Charakter durch Pflege zu erhalten ist und Fehlnutzungen auszuschließen sind.

Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern und Hecken ortstypisch und als Holzstaketenzäune, sichtdichte Bretterzäune, schmiedeeiserne Zäune, Klinker- und geputzte Mauern zulässig. Einfriedungen von Vorgärten und gestalteten Freiflächen sind so auszuführen, dass eine öffentliche Einsehbarkeit und eine stadträumliche Wahrnehmung gegeben sind.

Hofbereiche, Flächen für private Freizeitnutzung und ungestaltete Nebenflächen sind durch sichtdichte, nicht einsehbare Einfriedungen vom öffentlichen Raum abzuschirmen. Die Einfriedungen können als Mauern, sichtdichte Holzzäune oder Hecken in ortstypischer Gestaltung ausgebildet werden.

Um das Stadtbild nicht durch private Abfall- und Wertstoffsammelbehälter zu beeinträchtigen, sind diese so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht direkt eingesehen werden können.

§ 10 Ausnahmen

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

§ 11 Zuständigkeiten

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

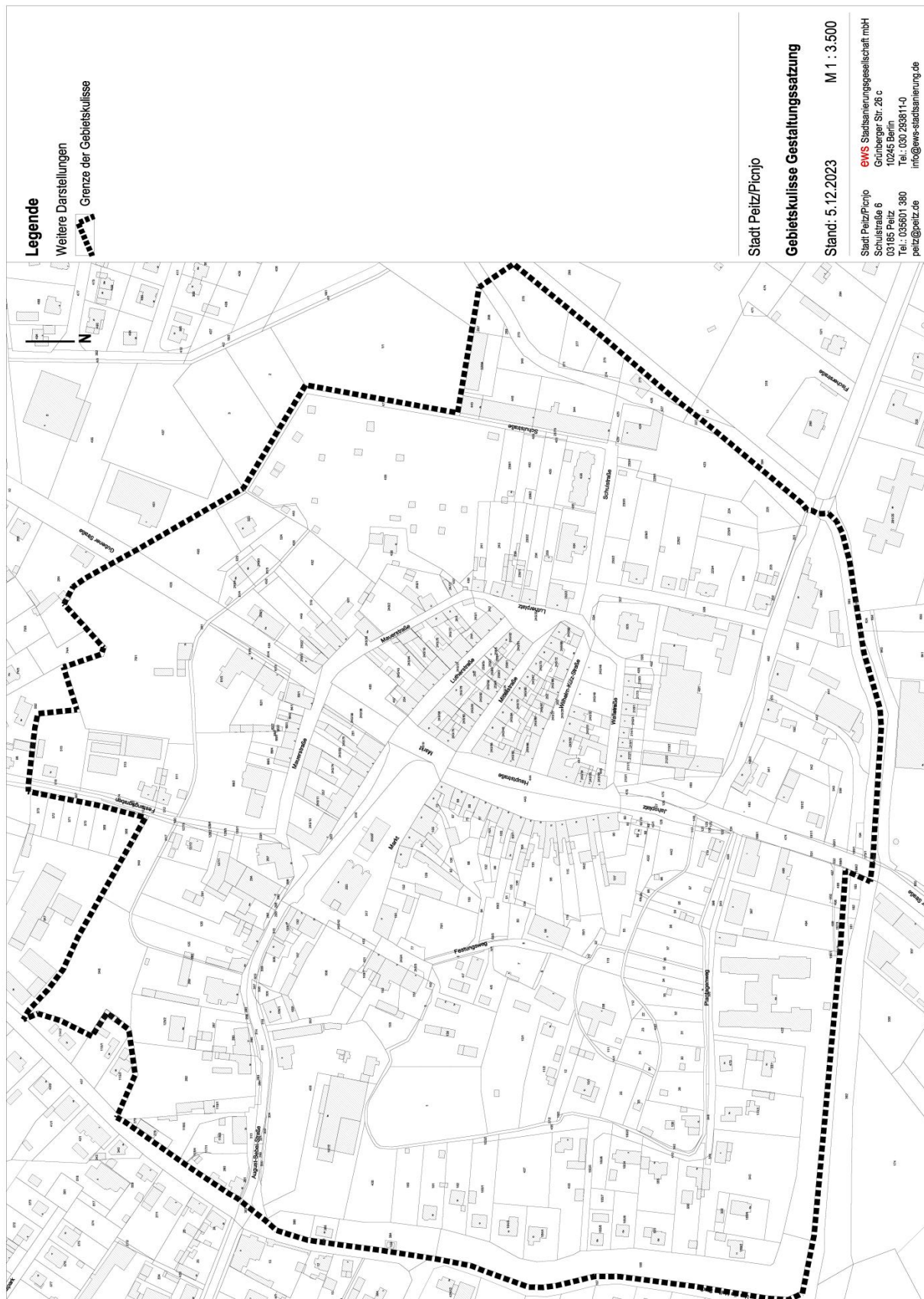
§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß § 85 BbgBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Vorschriften dieser Satzung entgegensteht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 (3) BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden, beträgt jedoch mindestens den Mehraufwand der satzungsgerechten Herstellung.
- (3) Als Ordnungswidrigkeit gelten die in Anlage 3 aufgeführten Tatbestände. Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.

§ 13 Inkrafttreten

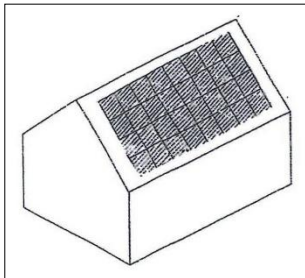
- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung vom 01.03.2011, bekannt gemacht am 16.06.2011, tritt damit außer Kraft.

ANLAGE 1: Karte räumlicher Geltungsbereich

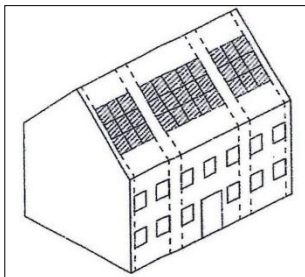


ANLAGE 2: Gestaltung von Solaranlagen

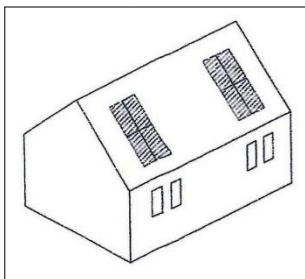
Solaranlagen unterscheiden sich in Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren. Auf einer Dachfläche ist nur eine Form der Solaranlage zulässig.



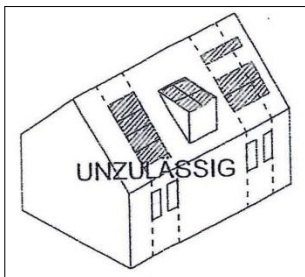
Zusammenhängende Module sind auf Dachflächen jeweils als geschlossene rechteckige Flächen auszubilden
Vollflächige Solaranlagen müssen zu First und Traufe einen Abstand von mindestens einer Dachziegellänge haben. Zu den Ortgängen sowie sonstigen Dachrändern ist ein Abstand von mindestens zwei Ziegelbreiten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



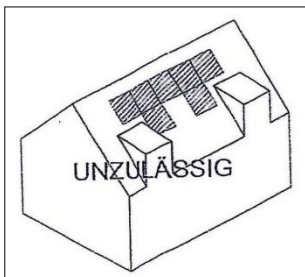
Mehrere Solaranlagen sind geordnet auf einer Höhenlinie mit Achsbezug zur Fassade oder symmetrisch auf dem Dach anzubringen.



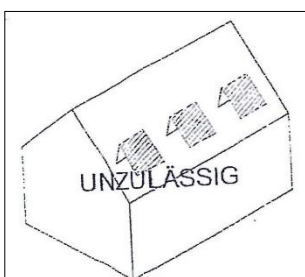
Einzelne Solaranlagen sind auf der Dachfläche als stehende Formate anzulegen.



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



Abstufungen oder Einschnitte sind bei Solaranlagenflächen nicht zulässig.



Aufgeständerte Module sind auf geneigten Dachflächen unzulässig.

ANLAGE 3: Ordnungswidrigkeiten

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

Dächer

- § 3 (1) Dächer in einer anderen Dachform und unsymmetrisch sowie mit abweichenden Neigungen ausführt
- § 3 (2) Dächer mit unterschiedlichem Dachdeckungsmaterial (glänzende Dachziegel oder abweichende Farbtöne) verwendet
- § 3 (3) abweichende Dachüberstände an Ortgang und Traufe ausführt.

Dachaufbauten

- § 4 (1) abweichende Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und -terrassen errichtet
- § 4 (2) andere Gaubenformen ausführt und Gaubendächer mit anderen Dachziegeln als das Hauptdach deckt
- § 4 (2) die Gaubenseitenwände nicht senkrecht ausführt oder andere Materialien verwendet
- § 4 (2) Gauben- und Fenstergrößen sowie Abstände von First, Traufe und Ortgang nicht einhält
- § 4 (3) größere Dachausstiegsfenster einsetzt sowie Fassadenachsen bzw. eine gleichmäßige Anordnung ignoriert
- § 4 (4) für Schornsteine und technisch erforderliche Abzugsanlagen abweichende Materialien verwendet

Fassadengestaltung

- § 5 (1) Änderungen an den Fassadenöffnungen vornimmt, die Achsbezüge oder Fassadengliederung stören
- § 5 (2) die Ausbildung des Einzelhauscharakters ignoriert
- § 5 (3) einen geringeren Abstand von 24 cm zwischen zwei Fassadenöffnungen vorsieht
- § 5 (4) Fenster nicht als stehende Formate herstellt und ab 90 cm Breite einflügelige Fenster nicht gliedert
- § 5 (4) Sprossen zwischen den Scheiben verwendet
- § 5 (4) Fenster, Türen und Tore nicht axial symmetrisch gestaltet
- § 5 (4) für die Symmetrie notwendige Blindfenster nicht ausbildet
- § 5 (5) Rollläden entgegen den zulässigen Standorten anbringt
- § 5 (6) Fensterbänke entgegen der vorgegebenen Materialien ausführt
- § 5 (7) Schaufenster nicht im Erdgeschoss und abweichend von den vorgegebenen Mauerwerkspfählen anordnet
- § 5 (8) bauzeitliche Schmuck- sowie Gliederungselemente beseitigt und nicht wieder handwerklich herstellt
- § 5 (8) keine Form der Fasche ausbildet
- § 5 (9) keinen Sockel erhält oder herstellt
- § 5 (9) keine 40 cm Abstand von der Brüstung einhält
- § 5 (10) Balkone, Loggien, Austritte und Erker straßenseitig ausführt
- § 5 (11) bauzeitliche Stufen nicht erhält oder materialgerecht erneuert oder nicht zulässige Materialien einsetzt sowie keine Blockstufen ausbildet

Fassadenmaterialien

- § 6 (2) Fassaden mit Klinkern sowie Putz mit Klinkern verkleidet und keine monochrome Fassadenfarbe ausführt
- § 6 (3) Putzfassaden grobkörniger ausführt und ausgeschlossene Materialien verwendet
- § 6 (4) keine nicht glänzenden, hellen und gedeckten Farbtöne verwendet
- § 6 (5) zu erneuernde Tore und Türen nicht in Holz herstellt sowie den Glasanteil bei Haustüren mit mehr als einem Drittel vorsieht
- § 6 (7) Verglasungen in der ausgeschlossenen Form und Art verwendet
- § 6 (8) ortstypische Granit- und Sandsteingewände sowie handwerklich gefertigte Beschläge, Türgriffe, Tor- und Türbänder entfernt
- § 6 (9) Sockel in nicht zugelassenen Materialien herstellt

Technische Anlagen, Witterungsschutz und Ausstattungselemente

- § 7 (1) Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien entgegen den Vorgaben anbringt
- § 7 (2) Antennen- und Satellitenanlagen entgegen den Festsetzungen installiert und nicht der Dachfarbe anpasst
- § 7 (3) Markisen und Witterungsschutzanlagen in Größe, Form, Farbe und Standort in Abweichung der Vorgaben anbringt
- § 7 (3) Markisen und Witterungsschutzanlagen die Fassadengestaltung beeinträchtigen und Architekturelemente überdecken sowie die Mindesthöhe unterschreiten
- § 7 (4) Ausstattungselemente nicht in die Fassadengliederung und Eingangsgestaltung integriert

Werbeanlagen

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

Außenanlagen

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

ANLAGE 4: Erläuterung fachlicher Begriffe

Bauliche Anlagen sind aus Bauprodukten hergestellte und mit dem Boden verbundene Anlagen. Dazu zählen Gebäude, Einfriedungen, Stützmauern, Lager-, Stall- und Abstellplätze sowie Gerüste, Aufschüttungen und Abgrabungen. Gemäß § 9 BbgBO müssen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Baumassenverhältnis und Bauteilen zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass diese nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

Werbeanlagen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie Säulen, Tafeln und Flächen für Bogen- und Zettelanschlüsse. Nach § 10 BbgBO dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen- und Ortsbild verunstalten. Ebenso ist die störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig.

Außenanlagen sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bestehende unbebaute und bebaute Flächen von Grundstücken. Gemäß § 8 BbgBO sind Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Zu den Außenanlagen im Sinne der Satzung zählt auch die Einfriedung dieser Flächen sowie die Fassadenbegrünung.

Ausstecker	senkrecht zur Hausfront hervortretender Werbeträger, früher oft kunstvoll gestaltete Zunftzeichen mit schmiedeeisernen Verzierungen
Blindfenster	sind um Ziegelsteinbreite in der Fassade zurückgesetzte geschlossene Scheinfenster ohne Glas
Blockstufe	massive Stufe mit rechteckigem Querschnitt, meist aus Sandstein oder unpoliertem Granit
Brüstung	waagerechte, brusthohe Sicherung von Fenstern, Balkonen und Terrassen
Drempel	werden die Umfassungsmauern des Gebäudes höher geführt als der Dachfußboden, entsteht ein Drempel (Kniestock)
Engoben	sind (gefärbte) als Schlämme aufgelöste Tonmehle, die zusätzlich auf den noch ungebrannten Ziegel aufgebracht werden; Glanz- oder Edelengoben enthalten glasbildende Zusätze und sind für die Altstadt untypisch
Faschen	Umrahmung von Fenster, Tür- und Toröffnungen in der Fassade mittels profilierter oder glatter Putzstreifen; es gibt erhabene und zurückliegende (negative) Faschen, historisch auch als Sandsteingewände gestaltet
Fensterbank (Sohlbank)	unterer Abschluss des Fensters, mitunter als Fensterbankgesims über die gesamte Fassade ausgebildet
Fensterbekrönung	außen über dem Fenstersturz angebrachte, oft sehr freie Schmuckform
First	die obere waagerechte Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen
Frontispiz (Frontspitz)	Giebeldreieck über einem Risalit eines Gebäudes, auch über Türen und Fenstern
Gaube	Dachaufbauten mit senkrechtem Fenster und senkrechten Seitenwänden, die nach der Dachform unterschiedlich bezeichnet werden, z. B. Spitzgaube bei Satteldach, Walmdgaube bei Walmdach; eine Ausnahme ist die Fledermausgaube, die ein senkrechttes Fenster in einer geschwungenen Erhebung in der Dachfläche bildet

Gesims	meist horizontales aus der Fassade hervorstehendes, schmales, band-förmiges Bauelement, das eine Fassade in Abschnitte gliedert; die Grundform sind glatte oder profilierte, teilweise verzierte Fassadenbänder, meist geputzt, teilweise aufgemalt; je nach Lage unterscheidet man Sockel-, Gurt-, Brüstungs- und Traufgesims
Giebel	abschließender Außenwandteil eines Gebäudes mit Satteldach, in der Regel als Dreieck, kann aber auch eine andere Form annehmen z. B. Stufengiebel
Kämpfer	Querholz zur Unterteilung eines Fensters, das zusammen mit dem Setzholz das Fensterkreuz bildet; früher feststehend, später durch Fensterflügel gebildet, heute oft als glasteilende stärker dimensionierte Sprosse
Kehle	der einspringende Winkel, den zwei aufeinanderstoßende Dachflächen bilden
Kreuzsteckfenster	früher feststehender Kreuzstock mit waagrechtem Kämpfer und senkrechtem Setzholz, die ein Fensterkreuz bildeten
Leibung (Laibung)	senkrecht in die Fassade eingeschnittene Wandung von Tor, Tür und Fenster
Lisenen	schwach hervortretende vertikale Mauerverstärkung ohne Basis bzw. Kapitäl
Loggia	offener oder verglaster Raum im Obergeschoss, der im Unterschied zum Balkon in der Bauflucht liegt
Markisen	aufrollbares Sonnendach aus Stoff über Fenstern, Balkonen und dergleichen
Mezzaninfenster (Drempelfenster)	sind kleine Fenster in der bestehenden Fensterachse eines Gebäudes, meist im abschließenden Halbgeschoss (Drempel) zum Dach
monochrom	einheitliche farbliche Fassung
Ortgang	Begrenzung der Dachfläche an der Giebelseite
Parzelle	vom Katasteramt vermessene Grundstückseinheit, die nummeriert und im Grundbuch eingetragen wird
Risalit	vor die Flucht des Hauptbaukörpers vorspringendes Bauteil, das mindestens eine Öffnung der Fassade, in der Regel Tor-, Tür- oder Fensterachse gestalterisch betont
Rundbogen	Halbkreisbogen; der Bogenmittelpunkt liegt auf der Kämpferlinie
Rustizierungen	vom Bossenmauerwerk adaptiertes Gestaltungselement; bei Putzfassaden zur Gestaltung einer Quadergliederung eingesetzt
Setzholz	früher feststehender senkrechter Mittelpfosten des Fensters, später durch Fensterflügel als Stulp gebildet oder bei einflügeligen Fenstern als Sprosse ausgeführt
Segmentbogen	flacher Rundbogen bei dem der Bogenmittelpunkt unterhalb der Kämpferlinie liegt
Sichtbeton	nichtverputzte oder -verkleidete Betonflächen
Sockel	der Unterbau eines Gebäudes, einer Säule oder einer Statue
Sprosse	Unterteilungsholz einer Glasfläche
Sturz	oberer Abschluss einer Tor-, Tür- oder Fensteröffnung
Traufe	untere waagerechte Begrenzung eines Daches
Waschbeton	kieselsichtige Betonfläche nach spezieller Behandlung bei der Herstellung
Zwerchhaus, -giebel	ein über einen Teil der Fassade aufsteigender, nicht zurückgesetzter Dachaufbau, einem Zwerchdach abgeschlossen wird; im Gegensatz zum Zwerchgiebel hat das Zwerchhaus zwei senkrechte seitliche Begrenzungen von mindestens einer Geschosshöhe
