

## **Gestaltungssatzung Altstadtkern vom 26.05.2005**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 (GVBl. I, S. 398) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.03.2004 (GVBl. I S. 59), in Verbindung mit § 79 und § 81, Abs. 1 Ziffern 1, 2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273) beschließt die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.05.2005 folgende Satzung.

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, die sich innerhalb der Flur 18 befinden und durch den Straussee im Westen, die Straße an der Stadtmauer im Norden, die Stadtmauer und die Karl-Liebknecht-Straße begrenzt werden, mit Ausnahme des Bereichs zwischen Stadtmauer und Müncheberger Straße, Buchhorst bis zur Südgrenze des Flurstückes 374, zur Ostgrenze des Flurstückes 374 und Südostgrenze des Flurstückes 6 bis Nordostecke des Flurstückes 3 an der Stadtmauer. In dem Plan „Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altstadtkern“, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, ist der Bereich, für den diese Satzung gilt, dargestellt.
- (2) Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen und anderen Anlagen im Geltungsbereich, unabhängig davon, ob sie nach landesrechtlichen Vorschriften genehmigungspflichtig sind oder nicht.
- (3) Andere baurechtliche Vorschriften, insbesondere das Denkmalschutzgesetz, gelten neben und unabhängig von dieser Satzung.
- (4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden auf Werbeanlagen für Werbung zu öffentlichen Wahlen und Abstimmungen sowie auf vorübergehend angebrachte oder wechselnde Werbemittel
  1. an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
  2. an Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften,
  3. in Fenstern und Schaukästen sowie an Lichtmasten.

### **§ 2 Besondere Erlaubnispflicht**

Für nach Brandenburgischer Bauordnung genehmigungsfreie Werbeanlagen, an die nach dieser Satzung besondere Anforderungen gestellt sind, ist eine sonderbehördliche Erlaubnis der Stadt Strausberg erforderlich.

### **§ 3 Fassaden**

- (1) Ursprünglich vorhandene Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen und sonstige die Fassade gliedernde Elemente sind bei Erneuerungen und Instandsetzungen in der ursprünglichen Art beizubehalten bzw. wieder herzustellen.
- (2) Bei Erneuerungen von Putzfassaden ist nur Glattputz (glatter oder fein- bis mittelkörniger Putz bis 2 mm Körnung mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur) ohne Muster zulässig, wobei Fugenschnitt und Bossen möglich sind.

- (3) Das Verblenden oder Verkleiden straßenseitiger Fassaden mit Vorsatzklinker, Klinkerersatzstoffen, Riemchen, Schieferersatzstoffen oder anderen Baustoffen ist unzulässig. Davon ausgenommen ist Metall für funktions- oder technisch bedingte Bauelemente, z.B. Blechabdeckungen. Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln dürfen die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante Erdgeschossfußboden - nicht überschreiten.
- (4) Die Verwendung von poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Putz mit Oberflächenmuster sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Zementplatten und Kunststoffen sind unzulässig.
- (5) Fachwerkfassaden sind handwerksgerecht zu bearbeiten. Verkleidetes Fachwerk darf nur dann freigelegt werden, wenn es als Sichtfachwerk ausgeführt wurde, der Erhaltungszustand dieses erlaubt und die Verkleidung nicht erhaltenswert ist.
- (6) Farbgestaltung der Außenwände  
Anstriche von Putzfassaden, Fachwerksausfachungen und Quadermauerwerk sind mit Mineralfarben in hellen Farbtönen aus den Bereichen ocker, gelb, grau, grün und braun mit einem Hellbezugswert zwischen 50 % und 80 % auszuführen. Farbtöne mit glänzender oder greller Wirkung sind ausgeschlossen. Fassadenteile, die der Gliederung oder dem Schmuck der Fassade dienen, sowie Sockel und Traufgesims, können im Ton innerhalb derselben Reihe des Fassadentons abgesetzt werden. Der Anstrich von Ziegelsichtmauerwerk ist nur zulässig, wenn dies als historischer Befund nachgewiesen wird.
- (7) Fenster und sonstige Öffnungen  
Vorhandene Fassadenöffnungen und ihre Unterteilungen sind in ihrer ursprünglichen Anzahl und Größe zu erhalten. Das Vermauern und Verkleiden straßenseitiger Fensteröffnungen ist unzulässig. Die Fenster-/Schaufensterpfeiler müssen eine Mindestbreite von 24 cm und an den Gebäudeecken von 36,5 cm aufweisen. Bei Fachwerk gelten die Querschnitte der Stiele als Trennelemente. Fenster- und Türformate sind stehend auszubilden. Die kleinteilige Sprossenteilung ist zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen. Für Schaufenster können Abweichungen zugelassen werden. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe aller Öffnungen der Fassade (aller Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) muss bei Neu- und Umbauten kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Bei Umbau und Erneuerung vorhandener Erdgeschossfassaden sind ursprünglich vorhandene vertikale Gliederungselemente des Erdgeschosses, wie Mauerpfeiler, Holzstützen o.ä. sowie der Sockel von min. 30 cm aufzunehmen. Die Summe der Pfeilerbreiten muss mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen. Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse bezogen sein. Profilierte, gewölbte sowie farblich veränderte Fensterscheiben und die Verwendung von Glasbausteinen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig. Fenster und Türen sind, auch bei Schaufenstern und Ladentüren, in Holz auszuführen.
- (8) Fensterläden, Rollläden, Jalousien  
Die vorhandenen Fensterläden sind zu erhalten. Fensterläden müssen in Holz oder wie in Holz wirkend ausgeführt werden. Rollläden- und Jalousiekästen dürfen nicht über den Außenputz vorstehen. In geöffnetem Zustand dürfen die Rollläden nicht sichtbar sein. Vor den Schaufenstern angebrachte Überdachungen sind als bewegliche Rollmarkisen auszubilden. Sie dürfen nicht aus grellfarbigen (Hellbezugswerte entsprechend §3 (6)) oder glänzenden Materialien bestehen. Rollmarkisen dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten und die senkrechten gliedernden Architekturelemente zwischen den Fenstern nicht

unterbrechen. Ihre Auskragung darf max. 1,50 m betragen. Korbmarkisen sind unzulässig. Zusammenhängende Markisen über mehrere Fassadenöffnungen sind nicht zulässig. Das Anbringen von Kragplatten als Vordach vor Schaufenstern ist nicht gestattet.

(9) Türen und Tore

Neue Türen und Tore müssen sich in Form, Größe und Gestaltung dem gesamten Gebäude anpassen. Im Bereich der Straßenfassade ist die Rücksetzung von Türen in das Gebäudeinnere nicht gestattet. Der Einsatz von Metall, Kunststoff und Ornamentgläsern als dominierendes Material ist nicht zulässig.

(10) Balkone und Loggien

Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Balkone und Loggien sind, abgesehen von den vorhandenen historischen Balkonen oder Loggien, unzulässig.

(11) Erker

Erker dürfen nicht mehr als 0,75 m vor die Gebäudefront vorspringen.

(12) Bei Neubauten, die sich über mehrere Flurstücke oder über eine Grundstücksbreite von über 12 m erstrecken, sind die Gebäudefronten entsprechend der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gestaltungssatzung bestehenden Flurstücksteilung in einzelhausähnliche, kleinteilige Fassadenabschnitte zu gliedern. Zwischen benachbarten Fassaden sind bei Neubauten Traufsprünge bis höchstens 1,00 m zulässig. Die Sockelhöhe der benachbarten bzw. umgebenden Bauten ist anzugleichen und darf diese um 0,40 m über- oder unterschreiten, jedoch höchstens 1 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf die bisherige Trauf- und Sockelhöhe der Nachbargebäude Bezug genommen wird.

(13) Fassadenabschnitte müssen durch mindestens zwei der nachfolgenden Gliederungselemente gebildet werden:

- Unterschiedliche Farbgebung des Putzes,
- Vertikale plastische Bauteile wie Lisenen, Pilaster, Einschnitte, vorgesetzte Giebel,
- Unterschiede in den Traufhöhen,
- Unterschiedliche Brüstungs- und/oder Sturzhöhen der Fenster- und Türöffnungen zwischen den Fassadenabschnitten.

(14) Neubauten in Baulücken haben die zur Straße hin vorhandene Baulinie einzuhalten.

#### **§ 4 Dachgestaltung**

(1) Die ursprünglich vorhandenen Hauptdachformen und -neigungen bei vorhandenen Altbauten sind zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen.

(2) Bei Neubauten sind die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Satteldächer auszuführen (Dachneigung 40 - 50°), deren Traufe parallel zur Straßenachse liegt. Die Dachneigung hat sich an die Neigung der umliegenden Dächer anzupassen.

(3) Die Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer mit symmetrischer Neigung auszubilden. Bei geringeren Gebäudetiefen (< 4,00 m) und/oder auf Parzellengrenzen längs aneinanderstehenden Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung > 30° erlaubt.

- (4) Die Dächer sind mit naturroten unglasierten Tonziegeln einzudecken.
- (5) Die Dächer sind an der Traufe mit einem möglichst geringen Dachüberstand auszubilden. Das Traufgesims ist in geschlossener Ausführung herzustellen. Sichtbare Holzteile sind im Farbanstrich auf die übrige Fassade und das Dach abzustimmen.
- (6) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- (7) Historische Dachaufbauten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zulässig sind stehende Gauben, Schleppegauben und Zwerchhäuser. Durchlaufende Gaubenbänder, Gauben mit Flachdach, Dachflächenfenster und Einschnitte im Dachraum sind innerhalb des vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Bereichs unzulässig. Abweichungen können bei Dachflächenfenstern bis zu einer Breite von 56 cm und einer Höhe von 79 cm zugelassen werden.
- (8) Bei der Errichtung von Dachgauben muss der Abstand zwischen den einzelnen Gauben, sowie der Abstand zwischen dem Ende der Gaubenfläche und dem First mindestens 1,50 m betragen. Die Einzelgaubenbreite darf 2,00 m nicht überschreiten und ihre Traufe darf nicht höher als 1,50 m über der Dachfläche liegen. Zwischen Gaube und Traufe müssen mindestens vier Ziegelreihen angeordnet werden. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zu den Giebeln muß mindestens 1,50 m betragen.
- (9) Im Satzungsgebiet sind Dachgauben genauso einzudecken wie das Dach.
- (10) Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Ausdehnungsgefäße, Kamine, Dachaustritte u.ä.) und Außenanlagen (Dachrinnen, Schneefanggitter u.ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

## **§ 5 Antennen**

Satellitenantennen jeder Art sind auf und an Gebäuden unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind. Bei Um- und Neubauten mit mehreren Wohneinheiten dürfen äußerlich sichtbar nur Gemeinschaftsantennen errichtet werden.

## **§ 6 Werbeanlagen, Werbeautomaten und Schaukästen**

- (1) Werbeanlagen innerhalb des Satzungsgebietes sind nur an der Stätte der eigenen Leistung oder an dafür genehmigten Lichtmasten zulässig.
- (2) Als Werbeanlagen im Sinne der Satzung gelten nicht Hinweisschilder unter 0,25 qm Größe, die auf Namen, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.
- (3) Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.
- (4) Das Überdecken oder Überschneiden von Giebelflächen, Erkern, Balkonen oder architektonischen Gliederungselementen durch Werbeanlagen ist unzulässig.

- (5) Werbeanlagen benachbarter Hausfassaden dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.
- (6) Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des darüber liegenden Geschosses zulässig. Sie können bestehen aus:
  - auf die Wand gemalten Schriftzügen oder gesetzten Einzelbuchstaben,
  - auf Schildern vor der Wand angebrachter Schrift,
  - hinterleuchteten Schriftzügen aus Einzelbuchstaben vor der Wand.Mehrere horizontal angebrachte Werbeanlagen innerhalb einer Fassade sind unzulässig.
- (7) Je Gebäude ist eine horizontale Werbetafel und ein Ausleger zulässig. Senkrecht lesbare Werbeträger sind unzulässig. Befinden sich im Gebäude mehrere Geschäfte bzw. Gewerbe, ist je Geschäft bzw. Gewerbe entweder eine Werbetafel oder ein Ausleger zulässig. Diese sind aufeinander abzustimmen.
- (8) Werbetafeln dürfen max. 6,00 m lang sein. Der Abstand der Werbeanlage vom nächsten Fassadenabschnitt (Nachbargebäude) muss mindestens 0,50 m betragen. Horizontal angebrachte Werbetafeln dürfen nicht höher als 0,80 m und stärker als 0,15 m sein.
- (9) Ausleger bzw. Aussteckschilder dürfen nur bis zu 0,80 m vor die Gebäudefront ragen. Die Transparent- bzw. Schildgröße eines Auslegers darf 0,80 x 0,80 m nicht überschreiten und nicht stärker als 0,20 m sein.
- (10) Grelle, fluoreszierende und kontrastreiche Farbgebung ist nicht zulässig.
- (11) Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Sichtwerbung in grellen Farben und beweglich laufende Leuchtschrift sind unzulässig. Zulässig ist indirekte Beleuchtung in warmem, gedämpftem Licht.
- (12) Bewegliche mechanische Werbeanlagen sowie Spruchbänder und Werbefahnen sind unzulässig.
- (13) Werbeautomaten sind so anzubringen und auszuführen, dass durch sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigt wird. Freistehende Automaten sind unzulässig.
- (14) Das technische Zubehör für Lichtwerbung wie Kabelführung und ähnliches ist unsichtbar anzubringen.
- (15) Das Übermalen und Verkleben von Fenstern oder Schaufenstern und Fassaden für dauernde Werbezwecke mit Plakaten und Anschlägen ist nicht zulässig.
- (16) Werbeanlagen sind unzulässig: auf Dächern, an Schornsteinen und Fensterläden, oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, an Fenstern der Obergeschosse oder an freien Giebelflächen.
- (17) Hinweisschilder außerhalb der Stätte der Leistung an Straßeneinmündungen von Nebenstraßen und stark frequentierten Fußgängerbereichen sind nur in der Größe bis zu 0,50 qm zulässig.

(18) Unzulässig sind

1. Werbeanlagen an und zwischen Bäumen, es sei denn, es handelt sich um befristete Veranstaltungswerbung im öffentlichen Interesse
2. Werbeanlagen zwischen Gebäuden und Bäumen, Masten oder Laternen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **§ 7 Einfriedungen**

Zulässig sind nur Einfriedungen aus Holzlattung, massive Mauern aus Naturstein oder verputzt, mit und ohne Mauersockel bzw. Pfeiler und Hecken.

## **§ 8 Außenanlagen**

- (1) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Flächen müssen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gepflastert oder mit kleinformatischen Platten versehen werden.

Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt- oder Betonbelägen.

- (2) Vorhandene Freitreppen an öffentlichen Verkehrsflächen (außer Ladenzugänge) sind zu erhalten.

- (3) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass Behälter jeglicher Art vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

## **§ 9 Abweichungen**

Abweichungen können erteilt werden, wenn sie den Schutzziele dieser Satzung in gleicher Weise entsprechen und die weiteren Voraussetzungen des § 60 (1) Ziffer 2 und 3 BbgBO erfüllt sind.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die besondere Erlaubnispflicht des § 2 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79, Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BbgBO.

## **§ 11 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

## **§ 12 Inkraftsetzung, Außerkraftsetzung**

1. Diese Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Gleichzeitig treten die Gestaltungssatzung vom 29.11.1993, Beschluss Nr. 39/431/1993, sowie die erste Änderung der Gestaltungssatzung vom 27.08.1998, Beschluss Nr. 50/733/1998, außer Kraft.

Strausberg, den 06.03.2006