

Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“

Stand vom 23. Mai 2014

PRÄAMBEL

Auf der Grundlage des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)

und in Verbindung mit den §§ 6 Abs. 1 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814)

hat der Stadtrat der Stadt Burg in seiner Sitzung am 3. April 2014 die örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt der Stadt Burg, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau, Nr. 14 vom 10. April 2014 beschlossen;

weiterhin hat der Stadtrat der Stadt Burg in seiner Sitzung am 22. Mai 2014 die 1. Änderungssatzung (§13 der Satzung (In-Kraft-Treten) wurde geändert) zur örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt der Stadt Burg, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau, Nr. 23 vom 23. Mai 2014 beschlossen:

Der Klarheit halber wird die am 3. April 2014 beschlossene Satzung und die 1. Änderungssatzung hiermit neu bekanntgemacht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Allgemeine Begründung der Änderungen	3
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Gebäudestellung	4
§ 3 Gliederung der Gebäude	5
§ 4 Höhe der Gebäude	6
§ 5 Fassadengliederung	7
§ 6 Oberflächengestaltung der Fassaden	8
§ 7 Fenster und Hauseingangstüren /Hauseingangstore u. Garagentore	9
§ 8 Schaufenster und Ladeneingangstüren	11
§ 9 Dachgestaltung	12
§ 10 Werbeanlagen	14
§ 11 Genehmigungspflicht	15
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	15
§ 13 Inkrafttreten/Außerkräfttreten	16

Allgemeine Begründung der Änderungen

Für die baulichen Anlagen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Burg galt bisher die Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“, die seit 10. Oktober 2009 rechtskräftig war.

Die Altstadt in ihrer Eigentümlichkeit und unverwechselbaren Eigenart zu erhalten und zu schützen, aber auch weiterzuentwickeln, ist nach wie vor ein wichtiges Sanierungsziel.

Im September 2012 wurden die geplanten Änderungen zur Diskussion in den Fraktionen und im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Weitere Vorschläge für Änderungen sind bei der Stadt Burg nicht eingegangen.

Folgende Festsetzungen sollen entfallen oder verändert werden:

- § 5 (2): Die Regelung zur Drenpelhöhe entfällt.
- § 8 (3): Die Regelung zur Brüstungshöhe von Schaufenstern entfällt.
- § 9 (3): Die Materialregelung zum Traufüberstand von Gebäuden entfällt.
- § 9 (9): Die Größe der zulässigen Dachflächenfenster wird der erforderlichen Größe von Rettungsfenstern angepasst.
- § 10: Die Regelungen zu Markisen, Rollläden und Kragdächern entfallen.
- § 11 (3)-ehemals § 12: „Über Abweichungen und Befreiungen bei wesentlich abweichenden Gestaltungselementen entscheidet der Bau- und Umweltausschuss“ wird aufgenommen.

Die Gestaltungssatzung bleibt weiterhin eine Grundlage bei der Aufstellung und bei der Durchsetzung städtebaulicher und gestalterischer Planungen.

§ 1 Geltungsbereich

(1)
Diese Satzung gilt für das nachfolgend näher bezeichnete Gebiet der Stadt Burg:
Stadtkern- Altstadt

(2)
Der Geltungsbereich der Zone umfasst jeweils die Gebäude und baulichen Anlagen beider Straßenseiten, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus sichtbar sind.

Der Geltungsbereich wird begrenzt von der

- Blumenthaler Straße (zw. Bahnhofstr. u. Kreuzgang)
- Kreuzgang
- Unterm Hagen (zw. K.-M.-Straße u. Sternstraße)
- Nordstraße
- Berliner Promenade
- Zerbster Promenade (teilweise)
- Kapellenstraße
- Zerbster Straße (v. Kapellenstr. bis Oberstr.)
- Oberstraße
- Mauerstraße und
- Schartauer Straße bis Blumenthaler Straße

Ausgenommen aus dieser Zone ist der Rolandplatz und die angrenzende Bebauung bis zur westlichen Seite der Straße Hinterm Roland.
Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Lageplan dargestellt.

§ 2 Gebäudestellung

(1)
Die bisherige Firstrichtung oder die nachgewiesene Firstrichtung der bis zum Jahr 1945 am jeweiligen Standort errichteten Gebäude sind beizubehalten. Ist dies nicht möglich, sind die Hauptgebäudeseiten bei Neu- und Umbaumaßnahmen in Traufstellung zum öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.

Begründung

Zu (1) und (2)
Das Gebiet umfasst den Stadtkern mit einer großen Anzahl von über 90 Jahre alten Gebäuden. Die mittelalterlich geprägte Stadtanlage mit ihren Gassen, Straßen und Plätzen ist noch fast vollständig erhalten.
Es ist das Gebiet erfasst, welches hinsichtlich der historischen Struktur eine besondere Beachtung verdient.

Beide Straßenseiten bilden jeweils eine städtebauliche Einheit. Vorhaben an baulichen Anlagen jeder Straßenseite werden deshalb nach den gleichen Festsetzungen beurteilt.

Die Herausnahme des Rolandplatzes bzw. der Rolandplatzbebauung begründet sich damit, dass der Platzbebauung eine völlig andere Bedeutung als der Straßenrandbebauung der angrenzenden Straßen zukommt. Die Straßenrandbebauung ist fast ausschließlich von historischen Gebäuden geprägt. Diese Prägung soll auf die Rolandplatzbebauung nicht übertragen werden.

Begründung

Zu (1)
Die Mehrzahl der historischen Wohngebäude im Stadtkern wurde traufständig mit parallel zum öffentlichen Verkehrsraum verlaufendem First errichtet. Giebelständige Gebäude sind eine erhaltenswerte Eigenart des Stadtkerns. Für Neubauten wird die bisherige oder nachgewiesene Firstrichtung vorgeschrieben, um die differenzierte Gebäudestellung zu bewahren.

§ 3 Gliederung der Gebäude

(1)
Werden Flurstücksgrenzen überbaut, die bestehende Parzellenstruktur verändert und entstehen dadurch Gebäudefronten von mehr als 13 m Länge, müssen die Gebäudefronten über alle Geschosse durchgehend in Fassadenabschnitte gegliedert werden. Die Fassadenabschnitte müssen zwischen 6 m und 13m breit sein.

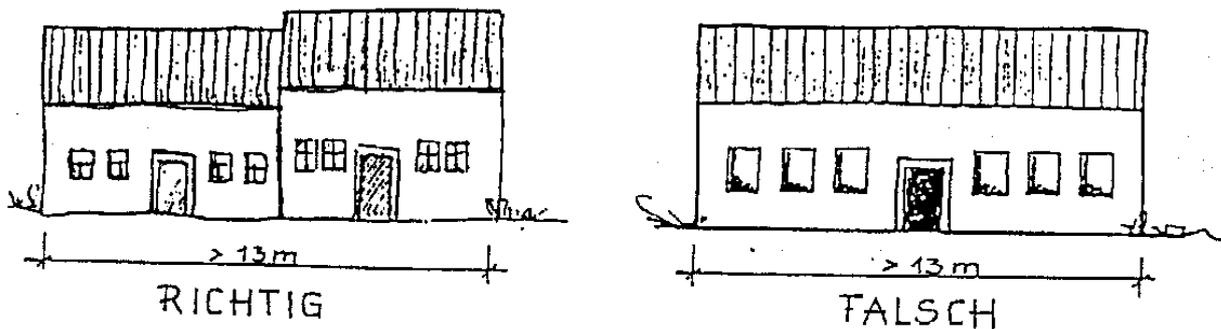
(2)
Die Fassadenabschnitte sind durch unterschiedliche Farbtöne oder Farbabstufungen und zusätzlich durch mind. zwei der nachstehend genannten Gliederungsmitteln auszubilden:
- Unterschiede in der Traufhöhe von 0,2 - 1,2 m
- Unterschiede in der Gebäudehöhe (First)
- Unterschiede bei der Ausbildung der Fensteröffnungen
- Unterschiedliche Brüstungs- und / oder Sturzhöhen d. Fenster und / oder Türöffnungen
- Zäsuren durchgehend über alle Geschosse zwischen 0,2 m und 0,4 m Breite und Tiefe
- Differenzierung von 0,1 m bis 0,3m bei der Anordnung von horizont. Fassadengliederungen

Begründung

Zu (1)
Die Parzellenstruktur widerspiegelt sich bei geschlossener Bauflucht in der Gebäudebreite. Die analysierten historischen Gebäudebreiten belegen, dass über 65 % der Gebäude mit einer Breite zwischen 6 und 13 Meter errichtet wurden. Größere Gebäudebreiten bestehen bei einzelnen, meist auf exponierten Grundstücken gelegenen Gebäuden. Gebäude unter 6 m Länge sind die Ausnahme.

Zu 2)
Vorrangig ist hierbei die traditionelle Art der differenzierten farbigen Gestaltung zu nutzen. Die weiteren Möglichkeiten und die festgesetzten Abmessungen entsprechen der analysierten Gestaltung bestehender Gebäude und Straßenzüge.

Abbildung 1



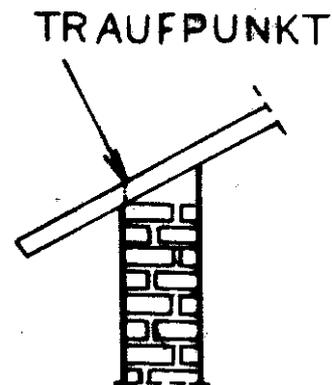
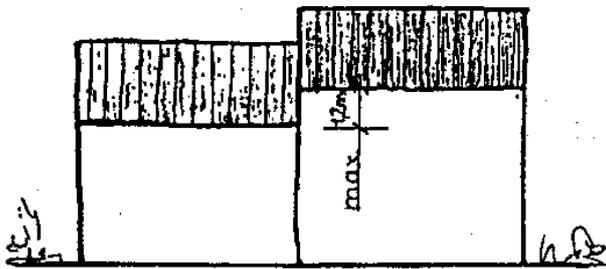
§ 4 Höhe der Gebäude

(1)
Höchstzulässig ist eine Traufpunkthöhe von 10,2 m, sofern zur Traufpunkthöhe der angrenzenden Gebäude der Unterschied nicht mehr als 1,2 m beträgt.

Begründung

Zu (1) und (2)
Mehr als $\frac{3}{4}$ der Gebäude sind bis zu 2 Geschossen hoch. Bei Baumaßnahmen am Ende des vorigen und zu Beginn dieses Jahrhunderts wurden dagegen häufig Gebäude mit 3 oder 4 Geschossen errichtet. Vorrangig erfolgte dies in Hauptgeschäftsstraßen. Diese Gebäude verändern die Geschlossenheit der alten Bebauungsstruktur von Grund auf und ergeben den für Burg typischen deutlich differenzierten Verlauf der Trauf- und Firstlinie.
Mit den Festsetzungen wird die Art der differenzierten Höhenstaffelung gewährleistet, dabei jedoch abgesichert, dass Maßstabsbrüche über den Rahmen der historischen Differenziertheit hinaus verhindert werden.

Abbildung 2



(2)
Weisen die angrenzenden Gebäude eine untersch. Höhe auf, bildet das niedrigere Gebäude den Bezug für die Höhe des Traufpunktes.
Besteht keine Nachbarbebauung, so ist der Bezug zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe die durchschnittl. Gebäudehöhe aller bestehenden Gebäude der jeweiligen Straße anzusetzen.

§ 5 Fassadengliederung

- (1)
Die Fassaden traufständiger Gebäude sind unterhalb des Daches durch Haupt- bzw. Traufgesims vom Dach abzugrenzen.
- (2)
Für die tragenden Teile sind im Erdgeschoss folgende Maße einzuhalten:
Pfeilerbreite mind. 0,48 m
Pfeilertiefe mind. 0,35 m
- (3)
Die Fassaden oder Fassadenabschnitte massiver Gebäude sind mit plastischen, horizontal wirkenden Elementen zu gliedern. Vertikale Gliederungselemente müssen sich der horizontalen Gliederung unterordnen. Der maximale äußere Abstand dieser Gliederung von der Fassade darf bis zu 0,3m betragen.
- (4)
Bei Fachwerkgebäuden darf das tragende Konstruktionsgerüst nur im Sinne einer Anpassung an das Original verändert werden.
- (5)
Die sichtbare Ausbildung eines Gebäudesockels ist vorgeschrieben.
Der Sockel ist mit einer Höhe zwischen 0,3 m und 0,6 m über der Oberkante des vorgelagerten Geländes plastisch auszuführen.

Begründung

- Zu (1)
Die Abgrenzung der Fassade vom Dach durch ein Traufgesims besteht bei über 90 % der Gebäude und bestimmt das Erscheinungsbild.
- Zu (2) und (3)
Der Gebäudecharakter und das statisch-konstruktive Prinzip werden durch die Bauweise u. das verwendete Material begründet. Bauweise und Material entwickelten sich im Zusammenhang mit den technologischen Möglichkeiten und Rohstoffvorkommen.
Regional typische Erscheinungsformen sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.
Die Massivbauweise erfordert für tragende Teile bestimmte aus dem Ziegelformat abzuleitende Maße. Diese sind in den Festsetzungen genannt.
- Zu (4)
Veränderungen, welche die Nachvollziehbarkeit des statisch-konstruktiven Gerüsts beeinträchtigen, stehen im Widerspruch zu dieser Satzung
- Zu (5)
Der Sockel ist Bestandteil der Gebäudegliederung und bestimmend für die Bebauung in historischen Stadtgebieten. Die festgesetzte Ausführung sichert die Erhaltung dieses prägenden Gestaltungselementes und entspricht den ortsüblichen Maßen.

§ 6 Oberflächengestaltung der Fassaden **Begründung**

- (1)
Die Fassadenflächen von massiven Gebäuden sind zu verputzen.
Die Hauptflächen aller gleichzeitig sichtbaren Gebäudeseiten sind in einer Farbigkeit zu gestalten. Farbige Differenzierungen von einzelnen Fassadenteilen und Gliederungen sind zulässig. Für Gestaltungselemente als Umfassung von Fenster und Türen können andere Materialien verwendet werden.
- (2)
Die Putzflächen sind eben, mit glatter oder fein strukturierter Oberfläche herzustellen.
- (3)
Vorhandene Backsteinfassaden sind zu erhalten. Bei nicht reparabler Oberflächen können sie verkleidet werden, wenn trotz dieser Veränderung das ursprüngliche Erscheinungsbild und bestehende Gliederungen erhalten bleiben.
- (4)
Ursprünglich als sichtbares Fachwerk geplantes und ausgeführtes Fachwerk ist bei Umgestaltungsmaßnahmen an der Fassade wieder als sichtbares Fachwerk auszubilden, wenn das Konstruktionsgerüst nicht oder nur unwesentlich gestört ist und der Zustand der Hölzer dies noch zulässt. Dies gilt nicht, wenn baugeschichtliche Gründe dagegen stehen.
- (5)
Bei vorhandenen Fachwerkbauten ist das tragende Konstruktionsgerüst nicht zu verdecken, zu verkleiden oder zu verputzen.
- (6)
Bei Fachwerkgebäuden sind die Holzbalken farbig von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen. Dies gilt nicht für Gebäude, an denen durch Befund ein anderes davon abweichendes Erscheinungsbild nachgewiesen wird.
- zu(1) und (2)
80 % der Gebäude sind glatt verputzt. Die Rauh- und Kratzputzfassaden stammen aus der jüngeren Zeit. Vielfach wurden dabei die schmückenden und gliedernden Details entfernt.
- zu(3)
Rote Backsteinfassaden sind in gewisser Weise ebenso prägend wie verputzte Gebäude und als Zeuge baugeschichtl. Entwicklung zu sehen. Die oftmals schlechte Qualität der verwendeten Klinker verhindert eine Rekonstruktion der Fassade.
- zu(4) und (5) und (6)
Das Stadtbild wird wesentlich durch das Erscheinungsbild der verwendeten Materialien der Fassaden bestimmt. Dementsprechend ist die Wiederherstellung von nachträglich überputzten Fachwerkgebäuden in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild ein wesentl. Mittel bei der Stadtbildpflege und der Ausbildung der Regionalität
Fachwerkgebäude wurden bis auf einen baugeschichtlich relativ kurzen Zeitraum stets mit einem Hell- Dunkel- oder Materialkontrast zwischen Fachwerk und Ausfachung ausgeführt.

§ 7 Fenster und Hauseingangstüren / Hauseingangstore und Garagentore

Begründung

(1)
Fenster dürfen nur als Einzelfenster im stehenden Format mit geradem Sturz oder mit einem Segmentbogen als oberer Abschluss ausgebildet werden.

Zu (1)
Über Jahrhunderte prägte das Fenster im stehenden Format mit geradem oder gebogenen Sturz die Fassaden. Im Stadtkerngebiet ist der gerade Sturz typisch.

(2)
Zwischen den einzelnen Fenstern muss ein massiver Pfeiler von mind. 0,25 m Breite ausgebildet werden.

Zu (2)
Fensterpaare ohne trennenden Pfeiler sind untypisch. Die festgesetzte Mindestbreite der Pfeiler entspricht dem Erscheinungsbild von Gebäuden, die in Massivbauweise errichtet wurden. Mit der Trennung der Fenstergruppen durch Pfeiler in der angegebenen Stärke wird dem Eindruck von durchgehenden Fenstern entgegengewirkt.

Zweiergruppen mit einer Pfeilerstärke zwischen 0,1 m und 0,25 m sind zulässig, wenn diese voneinander durch mind. 1,0 m breite massive Pfeiler getrennt werden.

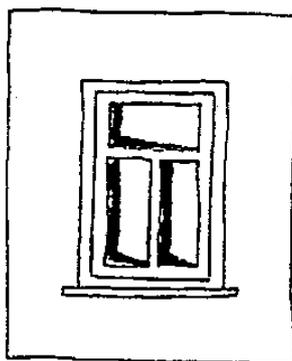
(3)
Die Fenstergliederung ist so auszuführen, dass mind. eine Dreierteilung der Fensteröffnung mit einem Oberlicht im liegenden Format und zwei symmetrischen Fensterflügeln im stehenden Format gebildet werden, wenn die Fläche der Fensteröffnung größer als 1 qm ist.

Zu (3)
Die Fensterscheiben konnten ursprünglich nur als Flachglas mit einer geringen Größe gewalzt werden, so dass die Fensteröffnungen gegliedert werden mussten. Dies erfolgte in der Regel durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen.

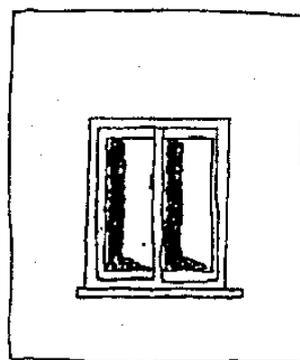
Bei einer Größe der Fensteröffnung von 0,7 bis 1 qm ist eine Längsteilung auszuführen. Kämpfer und Pfosten müssen mind. 5 cm breit sein. Die Fensterteilung durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen ist so auszuführen, dass eine plastische von außen sichtbare Gliederung gebildet wird. Innenliegende Sprossen sind nicht zulässig.

Die Fenster und deren Teilung gehören zu den wichtigsten Gestaltungsmöglichkeiten für Fassaden.

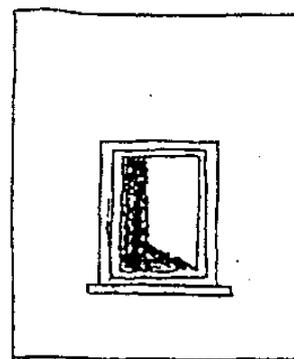
Abbildung 3



FENSTERÖFFNUNG
> 1,0 M²



FENSTERÖFFNUNG
VON 0,7 M² BIS 1,0 M²



FENSTERÖFFNUNG
< 0,7 M²

- (4)
Eingangstüren und Tore sind so auszuführen, dass insgesamt ein stehendes Format mit geradem Sturz oder einem Segmentbogen entsteht.
- (5)
In ursprünglicher Ausführung bestehende Tore und Eingangstüren sind zu erhalten.
Bei notwendiger Erneuerung und bei Ersatz sind die Festsetzungen des § 7 anzuwenden.
- (6)
Notwendige Zufahrten dürfen nur nachträglich in die Fassade gebrochen werden, wenn für die erforderliche Öffnungsbreite nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite in Anspruch genommen wird.
- (7)
Glasflächen sind bei Haustüren nur im Oberlicht oder bis zu einem Drittel der Türblattfläche zulässig.
- (8)
Garagen- und Zufahrtstore sind nur mit dem Erscheinungsbild von Holztoren im stehenden Öffnungsformat mit einem geraden Sturz oder mit einem Segmentbogen an der Fassade zulässig.
- zu (4) und (5)
Die Türen wurden immer nach dem jeweils geltenden Schönheitsideal in Übereinstimmung mit der Fassade und den anderen Bauteilen gestaltet. Der hohe Aufwand und die Sorgfalt bei der Detailgestaltung sind teilweise noch heute zu erkennen. Nicht umsonst wurde die Tür in der Vergangenheit als "Visitenkarte" des Gebäudes bzw. des Eigentümers bezeichnet.
- Zu (6)
Die nachträgliche Einordnung einer Zufahrt steht im Widerspruch zur ursprünglichen Gliederung der Fassade, jedoch ist die Frage der Stellplatzschaffung auf dem eigenen Grundstück in der heutigen Zeit ein entscheidender Faktor bei dem Erwerb von Gebäuden in der Altstadt.
- Zu (7)
Die Türen wurden ursprünglich mit Oberlicht ausgeführt. Um die Möglichkeiten des Erwerbes von Türen in den üblichen Märkten zu ermöglichen, wird max. 1/3 der Glasfläche zugelassen..
- Zu (8)
Garagen- und Zufahrtstore müssen sich in der Proportion und dem Erscheinungsbild in die Fassade u. das Ensemble einfügen und dürfen keine Beeinträchtigung der Gesamtwirkung ergeben.

§ 8 Schaufenster und Ladeneingangstüren

Begründung

- (1)
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- Sie müssen ein stehendes Rechteckformat, mindestens jedoch ein quadratisches Format aufweisen. Der Schaufenstersturz kann als gerader Sturz oder als Segmentbogen ausgeführt werden.
- (2)
Schaufenster sind axial zu den darüberliegenden Fenstern der Obergeschosse anzuordnen. Die seitlichen Bezugslinien dieser Fenster dürfen nur so überschritten werden, dass die Symmetrie gewahrt bleibt.
- (3)
Schaufenster mit einer Breite über 3,0 m sind konstruktiv durch Pfosten oder Pfeiler mit einer Breite von mind. 0,15 m in Abschnitte zu gliedern. Die größte Glasfläche darf dabei maximal 2,0 m in der Breite betragen.
- (4)
Ladeneingänge und Schaufenster sind jeweils durch mit der Außenwand bündige massive Pfeiler mit einer Mindestbreite von 0,3 m zu trennen. Dies gilt nicht bei Fachwerkhäusern und bei historisch dagegen sprechenden Befunden.
- Der Ladeneingang und ein benachbartes Schaufenster können auch als gestalterische Einheit gemäß Abs. 2 ausgeführt werden.
- (5)
Vorhandene, bis zum Jahr 1945 angebrachte Schaufenster- und Türrahmen oder zusammenhängende Ladenverblendungen sind zu erhalten. Kann dies nicht erfolgen, sind die Schaufenster gemäß § 8 dieser Satzung auszuführen.
- (6)
Ladeneingänge dürfen bis zu 1,5 m auf einer Breite bis zu 1,6 m von der Außenwand zurückgesetzt werden.

- Zu (1)
Schaufenster gewähren Einblicke. In den Obergeschossen besteht diese Aufgabe nicht. Schaufenster im liegenden Format stehen der Fassadengestaltung historischer Gebäude entgegen. Bei Neubau ist dieses Format ausgeschlossen, da eine Beeinträchtigung des Stadtbildes auftritt.
- Zu (2)
Als Bestandteil der Fassade müssen sich Schaufenster auch bei Neubau der übergeordneten historischen Gesamtgestaltung anpassen. Geschossübergreifende Bezugslinien sind deshalb aufzunehmen.
- Zu (3) und (4)
Die Festsetzungen der Pfeilerbreite und der Anordnung berücksichtigen die Typik, wie sie für das Stadtzentrum gestaltprägend ist.
- Zu (5)
Die großflächigen historischen Schaufenster erhielten Gliederungen, wurden aufwendig gerahmt und vielfach durch akribisch gestaltete Stützen festgesetzt. Dies sollte möglichst erhalten werden.
- Zu (6)
Aus verschiedenen Gründen müssen Ladeneingangstüren häufig zurückgesetzt werden. Die Beschränkung der Breite und Tiefe soll das "Aufreißen" des Erdgeschosses verhindern.

§ 9 Dachgestaltung

Begründung

(1)
Dachflächen müssen eine Neigung von mehr als 40 Grad zur Waagerechten aufweisen.

Zu (1)
Die zulässige Dachneigung ist ortsüblich. Geringe Dachneigungen führen zum visuellen Verlust der Dachfläche.

(2)
Der Neigungswinkel muss bei einzusehenden Giebeln i.S.v. § 1 (2) auf der Vorder- und Rückseite des Gebäudes gleich sein (symmetrische Dachneigung).

Zu (2)
Unterschiedliche Neigungswinkel der beiden Dachflächen ergeben eine vom historischen Erscheinungsbild abweichende Dachlandschaft.

Abbildung 4



(3)
Dächer müssen einen Traufüberstand zwischen 0,2m und 0,4m (Abstand von der Außenwand zur Traufkante des Daches) über die gesamte Gebäudebreite aufweisen.

Zu (3)
Der vorgeschriebene Traufüberstand ist ortstypisch und bestimmt das Erscheinungsbild der Dachflächen.

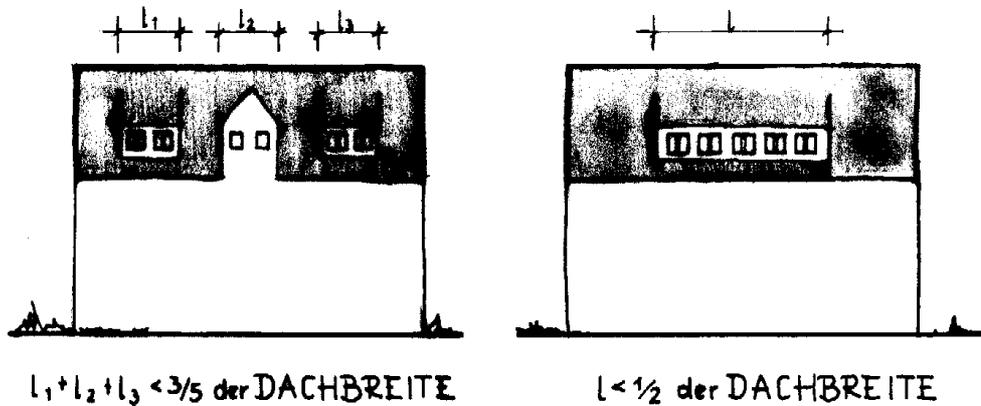
(4)
Die Dacheindeckung hat als Biberschwanz-, Falz-, Pfannen- oder Plattendeckung in folgenden Farbbereichen zu erfolgen:
2001 – rotorange 3009 – oxidrot
3011 – braunrot 3013 – tomatenrot
3016 – korallenrot 8002 – signalbraun
8004 – kupferbraun 8023 – orangebraun
Die Dacheindeckung mit glänzend engobierten Dachziegeln ist unzulässig.

Zu (4)
Die Dacheindeckung erfolgte in der Vergangenheit mit Dachziegeln, die in der Umgebung produziert wurden. Die genannten Formen und Farben entsprechen der Tradition. Die Festsetzungen geben den Rahmen für die Anpassung an das historische Erscheinungsbild.

(5)
Je Gebäude ist nur ein Zwerchhaus mit einer Breite bis zu 2/5 der Fassadenlänge zulässig. Die Firstlinie des Hauptdaches darf durch das Zwerchhaus nicht überschritten werden. Der seitliche Abstand des Zwerchhauses zu Nachbargebäuden muss mindestens 2,5 m betragen; von Gaupen muss ein Mindestabstand von 1,0 m gewahrt werden.

Zu (5)
Die sichtbaren Dachflächen traufständiger Gebäude ergeben ein schlichteres Erscheinungsbild als die Reihung giebelständiger Gebäude. Gaupen und Zwerchhäuser beleben die von öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbaren großen Dachflächen im Stadtgebiet. Dabei wurde ein bestimmtes Verhältnis zwischen der Größe und Anzahl der Dachaufbauten gewahrt.

Abbildung 5



(6)
Dachgaupen dürfen insgesamt höchstens $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Besteht außerdem ein Zwerchhaus, so ist die zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten auf $\frac{3}{5}$ der Fassadenlänge begrenzt.

(7)
Die Fenster in den Dachgaupen dürfen in Höhe und Breite nicht größer als die Fenster in den darunterliegenden Geschossen sein.

(8)
Bei einer Fläche zwischen 0,5 qm und 1,0 qm müssen die Gaupenfenster eine Teilung (Längs- oder Querteilung in Abhängigkeit von Höhe und Breite der Fenster) erhalten, über 1,0 qm Fensterfläche ist die Gliederung entsprechend § 7 (3) auszuführen.

(9)
Es sind max. 2 liegende Dachfenster pro Haus bis zu einer Größe von jeweils 90cm x 120cm zulässig.

(10)
Zur Nutzung alternativer Energien ist das Aufbringen von Sonnenkollektoren oder Solarmodulen über die gesamte Dachfläche zulässig.“

Zu (6) bis (8)
Die Festlegung der maximalen Gaupenbreite und der Fenstergrößen im Dachgeschoss gewährleistet, dass die gewachsene Dachlandschaft beim zu erwartenden Dachausbau nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird.

Die Teilung der Fenster im Dachgeschoss ergibt einen Bezug zu den Fenstern der unteren Geschosse.

Zu (9)
Die max. Zulässigkeit von 2 Dachflächenfenstern ist städtebaulich vertretbar und verhindert in bestimmten Fällen, dass eine Überladung der Dachfläche mit Dachgaupen passiert. Die festgesetzte Größe gilt für Rettungsfenster nach der Bauordnung LSA.

Zu (10)
Im Zuge der Nutzung von Solarenergie soll die Möglichkeit gegeben sein, Sonnenkollektoren oder Module auf dem Dach unterzubringen.

§ 10 Werbeanlagen

- (1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2)
Zulässig ist für jede im Erdgeschoss ansässige gewerbl. oder sonstige Einrichtung eine Werbeanlage auf der Fassade.
Zusätzlich kann jeweils ein Ausleger angebracht werden.
- (3)
Zulässig ist für jede in den Obergeschossen gewerbliche oder sonstige Einrichtung eine Werbeanlage.
- (4)
Werbeanlagen sind bei eingeschossigen Gebäuden nur innerhalb der Wandöffnungen (Schaufensterfläche-Fensterfläche) anzuordnen. Dies gilt nicht für Ausleger.
Je Gebäude sind max. 2 Sammelschildanlagen zulässig.
- (5)
Werbeanlagen sind bei mehrgeschossigen Gebäuden auf der Fassadenfläche bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- (6)
Werbeanlagen dürfen die äußeren seitlichen Bezugslinien der Schaufenster, Fenster oder Türen nicht überschreiten.
Dies gilt nicht für Ausleger.
- (7)
Werbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzuordnen. Dies gilt nicht für Ausleger.
- (8)
Sind mehr als zwei gewerbliche oder sonstige Einrichtungen in den Obergeschossen ansässig, so sind die Werbeanlagen als Sammelschildanlage mit einer max. Größe von 0,50 qm auszuführen.

Begründung

- Zu (1)
Uneingeschränkt im Gebiet angeordnete Werbeanlagen beeinträchtigen die Ablesbarkeit der städtebaulichen Struktur, sind eine Häufung und führen damit zur Verunstaltung. Die Stätte der Leistung ist ein Gebäude oder ein Gebäudeteil, keinesfalls aber ein Grundstück insgesamt oder der öffentliche Verkehrsraum.
- Zu (2)- (3)
Die Stadtanlage und die Bebauung ergibt städtebauliche und gestalterische Orientierungen und Merkzeichen von übergeordneter Bedeutung. Die Konzentration von Handels-, Dienstleistungs- und sonstigen Einrichtungen ergibt eine hohe Nutzungsvielfalt und -dichte. Daneben ist das Gebiet ein wichtiger Wohnstandort. Die Obergeschosse werden verstärkt nicht für Wohnzwecke genutzt. Daraus kann sich eine Häufung von Werbeanlagen ergeben. Die abgestufte Zulässigkeit der Anzahl der Werbeanlagen verhindert eine Überfrachtung
- Zu (4)
Die Anbringung von Werbeanlagen auf der Fassadenfläche eingeschossiger Gebäude führt in der Regel zum Bedecken oder Überdecken der Pfeiler oder Pfosten und die Schaufenster und die Fassade werden visuell zusammen gezogen. Das Gebäude dient überwiegend der Anpreisung von Waren und die Ablesbarkeit des konstruktiven Prinzips wird beeinträchtigt.
- Zu (5)
Die Beschränkung auf den festgesetzten Bereich erfolgt, um die Werbung auf die unmittelbare Erlebniszone -Erdgeschoss- zu beschränken und damit übergeordnete Orientierungen und Merkzeichen nicht zu beeinträchtigen. Die unter örtliches Baurecht gestellten Gebäude sollen in ihrer Gliederung und Gestaltung ablesbar bleiben und nicht zum Werbeträger degradiert werden.
- Zu (6)
Eine Überschreitung dieser Bezugslinien steht in der Gestaltungssatzung festgelegten sichtbaren Ausprägung von Fassadenabschnitten sowie der Einhaltung vertikaler Bezugslinien entgegen.
- Zu (7)
Die zulässige Anordnung berücksichtigt die örtlichen Gestaltungsprinzipien von Fassaden. Eine davon abweichende Anordnung würde die Fassadenstruktur und damit das Erscheinungsbild beeinträchtigen.
- Zu (8)
Sammelschildanlagen weisen in der Regel eine einheitliche Gesamtgestaltung auf. Die Beschränkung der Größe und Anzahl erfolgt zum Schutz vor Überfrachtung.

(9)
Großflächige Werbeanlagen (2600 x 3600 mm) sind unzulässig.

Zu (9)
Großflächige Werbeanlagen besitzen aufgrund ihrer Dimension eine deutliche Fernwirkung, ergeben neue Orientierungen und Merkzeichen und stehen damit der Erhaltung der städtebaulichen- räumlichen Strukturen des unter örtliches Baurecht gestellten historischen Stadtkerns entgegen.

§ 11 Genehmigungspflicht

(1)
Die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen, an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Burg.

Zu (1) und (2)
Die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung ist eher gegeben, wenn der Bauherr bei der Stadt Burg eine Genehmigung beantragen muss. Dabei kommt es in vielen Fällen zu einem Beratungsgespräch, bei dem der Bauherr mitgeteilt bekommt, was nach der Gestaltungssatzung zulässig ist.

(2)
Folgende Maßnahmen bedürfen der Genehmigung der Stadt Burg:

- Veränderungen an der Fassade durch Verputz, Verkleidungen und Verblendungen
- Fenstererneuerung
- Tür- und Torerneuerung
- Erneuerung der Dacheindeckung oder Dachgestaltung (Einbau Dachgaupen oder Dachflächenfenster)
- Errichtung von Werbeanlagen

(3)
Bei wesentlich abweichenden Gestaltungselementen entscheidet der Bau- und Umweltausschuss über Ausnahmen und Befreiungen.

Zu (3)
Ein Ausschluss von Neubauten aus der Gestaltungssatzung ist rechtlich nicht möglich. Deshalb soll bei Neubauten mit moderner Formensprache der Weg der Abweichungen über die politischen Gremien gewählt werden.

§ 12 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 6, Abs. 7 der Gemeindeordnung LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach der GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2500,- Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Stadt Burg.

§ 13 In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“ vom 10. Oktober 2009 außer Kraft.

Die 1. Änderungssatzung tritt am 13. Juni 2014 in Kraft.

Burg, den 23. MAI 2014

gez.
Rehbaum
Bürgermeister

- Siegel -

