



# AMTSBLATT der Stadt BURG

mit den Ortschaften  
Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau

Herausgeber des Amtsblattes und verantwortlich: Der Oberbürgermeister der Stadt Burg, Tel. 03921/921-0, Zusammenstellung: Rechts- und Ordnungsamt der Stadtverwaltung Burg, Frau Schneidewindt, Tel.: 03921/921-614. Das Amtsblatt erscheint monatlich und zusätzlich bei Bedarf und kann kostenlos in den Ortschaftsbüros, dem Bürgerbüro (Markt 1) und in der Stadtverwaltung Burg (In der Alten Kaserne) abgeholt werden. Eine Verteilung an alle Haushalte der Stadt Burg erfolgt nicht. Einwohner und Interessierte mit einem Internetzugang und einer E-Mail-Adresse können sich auch in einen E-Mail-Verteiler zur Zusendung des Amtsblattes über das Internet eintragen lassen. Anmeldungen zur Aufnahme in den E-Mail-Verteiler können an die E-Mail-Adresse: [burg@stadt-burg.de](mailto:burg@stadt-burg.de) gerichtet werden.

9. Jahrgang

18. November 2005

Nr. 47

## INHALTSVERZEICHNIS

### Amtlicher Teil

Seite

#### *Stadt Burg*

##### *1. Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“*

1

## Stadt Burg

### Amtlicher Teil

#### 1. Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“

##### *Wortlaut der Satzung:*

Auf der Grundlage des § 90 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 408) sowie des § 6 Abs. 1 S. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S. 852) hat der Stadtrat Burg in seiner Sitzung am 3. November 2005 die folgende örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen in der Altstadt der Stadt Burg beschlossen.

#### **Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“**

Für die baulichen Anlagen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Burg galt bisher die Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“, die seit 2. Juni 2001, die 1. Änderungssatzung seit 1. Januar 2002, rechtskräftig war. In der Anwendung dieser Satzung wurde das Erfordernis gesehen, folgende Änderungen herbeizuführen.

##### 1. Änderung der Zonen

Es verbleibt als Zone für die Gestaltungssatzung nur noch der Altstadtkern. Die ehemals festgelegte Zone II (Friedenstraße) ist in ihrer Homogenität nur abschnittsweise gegeben. Zwei Drittel der Gebäude sind bereits saniert. In den letzten 4 Jahren sind in der Anwendung der Gestaltungssatzung ganze 2 Anträge gestellt worden. Ein städtebaulicher Hintergrund zur Regelung der Gestaltung zur Pflege des städtebaulichen Ensembles ist in anderen Gebieten der Stadt Burg eher gegeben als in der Friedensstraße (z.B. Gorkistraße).

Mit Ausnahme der Zone II verbleibt die Altstadt in ihrer homogenen Struktur als einziges Gebiet zur Regelung der äußeren Gestaltung. Eine Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Städtebaufördermitteln ist nur in dem Sanierungsgebiet der Stadt Burg möglich (fast identisch mit dem Gebiet der Gestaltungssatzung). Somit wird der Forderung der Bauherren Rechnung getragen, die Festsetzungen, die teilweise einen erhöhten finanziellen Aufwand nach sich ziehen, evtl. finanziell auszugleichen.

2. **Herausnahme der Regelungen zur Fenster- und Schaufensterfarbe**  
Bisher wurden 12 Fensterfarben in der Gestaltungssatzung geregelt. Fast alle Anträge zum Einbau neuer Fenster bewegten sich in diesem Farbspektrum. Es ist also bei Herausnahme der Fenster- und Schaufensterfarbe nicht zu erwarten, dass die Mehrzahl der Bauherren für ihre Fenster grelle, unpassende Farben auswählen. Zum anderen wird die Bedeutung der Fenster- und Schaufensterfarbe nicht so hoch eingeschätzt, wie z. B. eine Dacheindeckung oder die Verblendung eines Fachwerkhauses.
3. **Erweiterung der Größe für Dachflächenfenster**  
Die Beschränkung für maximal 2 Dachflächenfenster pro Haus bleibt bestehen. Für die Bürger Altstadt bleibt das Dachfenster ein zu modernes Element für die nach historischem Vorbild zu sanierende Altstadt. Gleichzeitig wird auf den Überhang an Wohnfläche hingewiesen. Die Erhöhung auf maximal 0,5 qm ermöglicht in manchen Fällen ein Ausbau des Dachgeschosses, ohne einen Eingriff in den historischen Dachstuhl machen zu müssen.
4. **Genehmigungspflicht für Markisen, Rollläden und Kragdächer**  
Bisher enthielt die Gestaltungssatzung zwar Regelungen für Markisen, Rollläden und Kragdächer, jedoch wurden diese in der Genehmigungspflicht nicht erwähnt. Der Bauherr musste also dafür keine Genehmigung beantragen, hatte trotzdem die Festsetzung einzuhalten. Die Durchsetzbarkeit dieser Bauteile beschränkte sich somit auf die Ordnungswidrigkeit. Sind die Maßnahmen allerdings genehmigungspflichtig, so hat der Bauherr Klarheit darüber, welche Maßgaben er zu beachten hat.
5. **Genehmigungspflicht für Farbanstriche auf der Fassade**  
Eine Regelung der Fassadenfarbe hat es bisher nicht gegeben und ist auch in dieser Änderung nicht angedacht. Aus diesem Grund soll die Genehmigungspflicht für Fassadenanstriche aus der Satzung herausgenommen werden. Für Veränderungen am Putz, Verblendungen und Verkleidungen bleibt jedoch die Genehmigungspflicht bestehen.

Die in der bisher gültigen Gestaltungssatzung vorgegebenen Rahmenbedingungen werden beibehalten bzw. fortgeführt, um eine gezielte Stadtbildpflege und eine behutsame Stadterneuerung weiterzuführen. Diese Satzung ist 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 13 m breit sein.

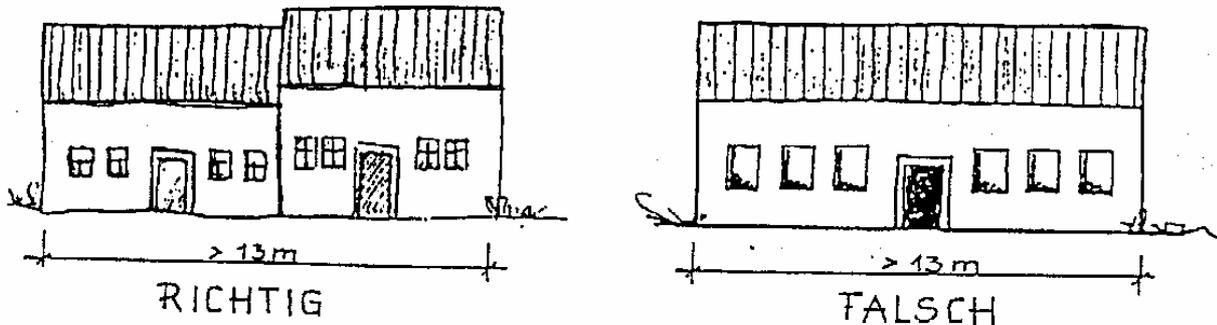
(2)  
Die Fassadenabschnitte sind durch unterschiedliche Farbtöne oder Farbabstufungen und zusätzlich durch mind. zwei der nachstehend genannten Gliederungsmitteln auszubilden:  
- Unterschiede in der Traufhöhe von 0,2 - 1,2 m  
- Unterschiede in der Gebäudehöhe (First)  
- Unterschiede bei der Ausbildung 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



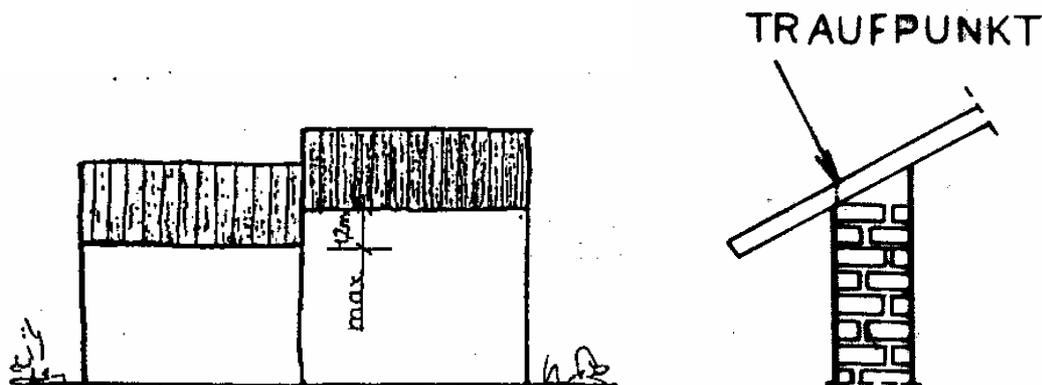
#### § 4 Höhe der Gebäude

(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)  
Die Drempeelhöhe darf maximal 0,5 m betragen.
- (3)  
Für die tragenden Teile sind im Erdgeschoss folgende Maße einzuhalten:  
Pfeilerbreite mind. 0,48 m  
Pfeilertiefe mind. 0,35 m
- (4)  
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.
- (5)  
Bei Fachwerkgebäuden darf das tragende Konstruktionsgerüst nur im Sinne einer Anpassung an das Original verändert werden.
- (6)  
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)  
Die zulässige Drempeelhöhe bestimmt sich aus der Analyse.
- Zu (3) und (4)  
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 (5)  
Veränderungen, welche die Nachvollziehbarkeit des statisch-konstruktiven Gerüsts beeinträchtigen, stehen im Widerspruch zu dieser Satzung
- Zu (6)  
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.

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.

(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.

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.

(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.

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

(5)

Bei vorhandenen Fachwerkbauten ist das tragende Konstruktionsgerüst nicht zu verdecken, zu verkleiden oder zu verputzen.

Fachwerkgebäude wurden bis auf einen baugeschichtlich relativ kurzen Zeitraum stets mit einem Hell- Dunkel- oder Materialkontrast zwischen Fachwerk und Ausfachung ausgeführt.

(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.

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

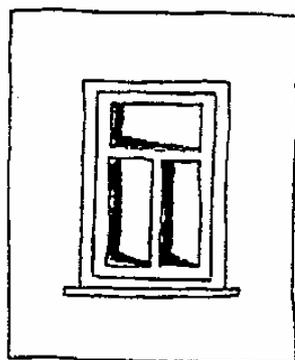
Bei einer Größe der Fensteröffnung von 0,7 bis 1 qm ist eine Längsteilung auszuführen.

Kämpfer und Pfosten müssen mind. 5 cm breit sein.

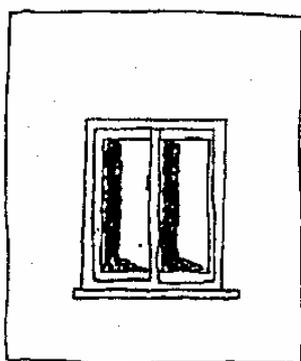
Die Fensterteilung durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen ist so auszuführen, dass eine plastische von außen sichtbare Gliederung gebildet wird.

Innenliegende Sprossen sind nicht zulässig.

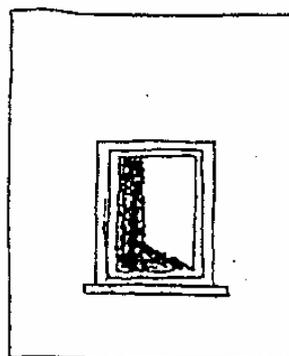
Abbildung 3



FENSTERÖFFNUNG  
> 1,0 M<sup>2</sup>



FENSTERÖFFNUNG  
VON 0,7 M<sup>2</sup> BIS 1,0 M<sup>2</sup>



FENSTERÖFFNUNG  
< 0,7 M<sup>2</sup>

(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 und 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.

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.

(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.

Zu (2)  
Als Bestandteil der Fassade müssen sich Schaufenster auch bei Neubau der übergeordneten historischen Gesamtgestaltung anpassen. Geschossübergreifende Bezugslinien sind deshalb aufzunehmen.

3)  
Schaufenster müssen eine massive Brüstungshöhe von mind. 0,25 m aufweisen.  
Bei Fachwerkgebäuden ist die Brüstung mit einem Riegel als oberen Abschluss zu versehen.

Zu (3), (4) und (5)  
Die Festsetzungen der Brüstungshöhe, der Pfeilerbreite und der Anordnung berücksichtigen die Typik, wie sie für das Stadtzentrum gestaltprägend ist.

(4)  
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.

(5)  
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.

(6)  
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.

Zu (6)  
Die großflächigen historischen Schaufenster erhielten Gliederungen, wurden aufwendig gerahmt und vielfach durch akribisch gestaltete Stützen festgesetzt. Dies sollte möglichst erhalten werden.

(7)  
Ladeneingänge dürfen bis zu 1,5 m auf einer Breite bis zu 1,6 m von der Außenwand zurückgesetzt werden.

Zu (7)  
Aus verschiedenen Gründen müssen Ladeneingangstüren häufig zurückgesetzt werden. Die Beschränkung der Breite und Tiefe soll das "Aufreißen" des Erdgeschosses verhindern.

## § 9 Dachgestaltung

## Begründung

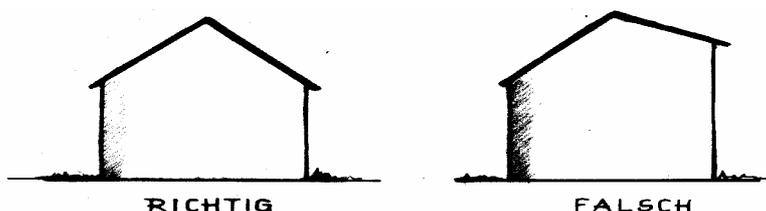
(1)  
Dachflächen müssen eine Neigung von mehr als 40 Grad zur Waagerechten aufweisen.

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.

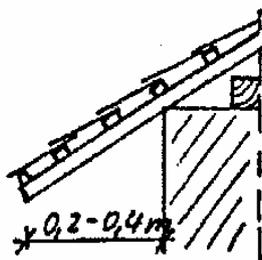
Abbildung 4



(3)  
Dächer müssen einen Traufüberstand zwischen 0,2 m und 0,4 m (Abstand von der Außenwand zur Traufkante des Daches) über die gesamte Gebäudebreite aufweisen. Traufgesimse sind in massiver Ausführung oder als Holzkastengesims zu gestalten. Bei der Neuerrichtung von Dachstühlen auf bestehenden Fachwerkhäusern ist der vorhandene Traufüberstand einzuhalten.

Zu (3)  
Der vorgeschriebene Traufenüberstand und die massive Ausführung sind ortstypisch. Die Form, Farbe und Ausführung konstruktiver Details bei der Dachgestaltung bestimmen das Erscheinungsbild der Dachflächen.

Abbildung 5



(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.

Im Zuge der Nutzung von Solarenergie ist auch ein Einbringen der Sonnenkollektoren in die Dachfläche möglich, das Aufbringen auf das gedeckte Dach

(5)

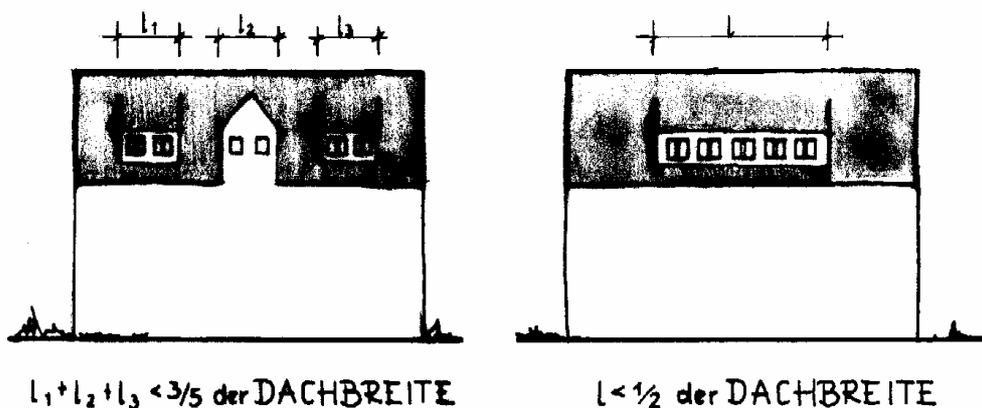
Je Gebäude ist nur ein Zwerchhaus mit einer Breite bis zu  $\frac{2}{5}$  der Fassadenlänge zulässig. Die Firstlinie des Hauptdaches darf durch das Zwerchhaus nicht überschritten werden. Der seitliche Abstand des Zwerchhauses zu Nachbargebäuden muss mindestens 2,5 m betragen; von Gaupen muss ein Mindestabstand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

ebenso.

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 6



(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.

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.

(7)

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

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

(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 0,50 qm zulässig.

Zu (9)

Die max. Zulässigkeit von 2 kleinen Dachflächenfenstern ist städtebaulich vertretbar und verhindert in bestimmten Fällen, dass eine Überladung der Dachfläche mit Dachgaupen passiert.

## § 10 Markisen, Rollläden, Kragdächer

(1)  
Markisen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden.

Zu (1)  
Markisen, Rollläden und Kragdächer sind im Zusammenhang mit bestimmten Nutzungsarten zusätzlich angeordnete Elemente und müssen sich der Gestaltung historischer Gebäude anpassen und unterordnen.

(2)  
Die Markisen sind als bewegliche Markisen auszuführen.

Zu (2)- (4)  
Ihre Zulässigkeit, Anordnung und Gestaltung wird auf die Gewährleistung der ihnen zustehenden grundsätzlichen Aufgaben beschränkt.

(3)  
Die Markisenbreite ist auf die jeweilige Breite des Schaufensters beschränkt. Das Zusammenfassen von Ladeneingang und einem unmittelbar benachbarten Schaufenster unter einer Markise ist zulässig, wenn Eingang und Schaufenster zusammen angeordnet sind.

(4)  
Markisen dürfen Fassadengliederungselemente nicht unterbrechen oder verdecken.

(5)  
Rollläden dürfen im hochgezogenen Zustand nicht sichtbar sein.  
Rollladenkästen müssen bündig an der Fassade abschließen.  
Dies gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.

Zu (5)  
Die Fassadenplastizität trägt wesentlich zur Ausprägung des Erscheinungsbildes bei. Durch Rollläden verdeckte Leibungen beeinträchtigen die Plastizität.

(6)  
Fensterläden sind zu erhalten.

Zu (6)  
Fensterläden sind die überkommene Möglichkeit zur Fenstersicherung. Ihre Erhaltung wird im Sinne der Stadtbildpflege festgesetzt.

(7)  
Kragdächer als Eingangsüberdachung sind unzulässig.

Zu (7)  
Kragdächer stören den gestalterischen Zusammenhang der Fassade und die räumliche Struktur des historischen Straßenraumes.

## § 11 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.

## 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 Merkmale 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 Merkmale 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.

(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.

(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.

## § 12 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  
Anbringung von Markisen, Rollläden und Kragdächern

## § 13 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.

#### **§ 14 In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“ vom 2. Juni 2001 und die 1. Änderungssatzung vom 1. Januar 2002 außer Kraft.

Burg, 17. NOV. 2005

gez.  
Sterz  
Oberbürgermeister

**Karte siehe Folgeseite**



Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich über die Änderung der Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“ (Karte unmaßstäblich)