

Gestaltungssatzung für die Altstadt von Vierraden

Präambel

Zur Erhaltung der historischen Altstadt des Ortsteils Vierraden hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273) in ihrer Sitzung am 25. September 2006 nachfolgende Gestaltungssatzung beschlossen.

Erläuterung

Die Gestaltungssatzung der Stadt Vierraden will dazu beitragen, den Charakter des historischen Stadtkerns von Vierraden soweit noch möglich zu erhalten und damit den Bestand sowohl des historisch gewachsenen Stadtbildes, dazu gehören die vor 1945 errichteten Bauten als auch den des Stadtgrundrisses zu sichern. Die historische Altstadt und somit auch Geltungsbereich dieser Satzung steht als flächenhaftes Bodendenkmal unter Schutz. Die Regelungen der Satzung sollen bewirken, dass sich Erhaltungsmaßnahmen, Um-, An- und Neubauten in die historische Umgebung einfügen. Trotz der Vielzahl von Bauformen in der Altstadt lässt sich ein einheitlicher Gestaltungsrahmen ableiten, innerhalb dessen wiederum die gewünschte Mannigfaltigkeit möglich ist. Der Bewahrung dieser Anzahl gestalterisch mitbestimmender Details – Dachformen, Traufhöhen, Fenster- und Türformate und Türöffnungen, bestimmte Materialien etc. – sollen die Satzungsregelungen in besonderem Maße dienen. Die Gestaltungssatzung soll die Kreativität des Architekten nicht ersetzen, sondern dient dazu Gestaltungselemente zu vermeiden, die andernorts vielleicht durchaus angebracht sind, hier aber zum Verlust der altstädtischen Formensprache und damit zu gestalterischem Wertverlust führen. Gleichzeitig soll die Stadt durch die Gestaltungssatzung ermächtigt werden, bei weiterer Bautätigkeit in der Altstadt Störungen zu verhindern.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, die sich innerhalb der Satzungsgrenzen befinden.
- (2) In dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan (M 1 : 2500) sind die Satzungsgrenzen festgelegt.
- (3) Die Satzung gilt für alle baulichen Veränderungen am Gebäudeäußeren im Geltungsbereich soweit sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, unabhängig davon, ob sie nach landesrechtlichen Vorschriften genehmigungspflichtig sind oder nicht.
- (4) Andere baurechtliche Vorschriften, insbesondere das Denkmalschutzgesetz, gelten neben und unabhängig von dieser Satzung.

Erläuterung

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht der historischen Altstadtanlage.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Um- und Anbauten, Reparaturen und Renovierungen, haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgestaltung, Konstruktion und Gestaltung der Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadtbilds zu dienen.

§ 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- (1) Bei Neubauten und Anbauten, die sich über mehrere Grundstücke bzw. Flurstücke oder über eine Grundstücksbreite von über 12 Metern erstrecken, sind die Gebäudefronten entsprechend der ursprünglichen Flurstücksteilung in einzelhausähnliche, unter 15 m breite Fassadenabschnitte zu gliedern.
Bei Häusern gleicher Geschosshöhe sind bei Neubauten zwischen benachbarten Fassaden Traufsprünge bis höchstens 2,00 Metern zulässig.
- (2) 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, Dacheindeckung, Gauben, Dachneigung,
 - unterschiedliche Brüstungs- und/oder Sturzhöhen der Fenster- und Türöffnungen zwischen den Fassadenabschnitten.

§ 4 Fassaden

§ 4 a Fassadengestaltung bei bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung vorhandenen Altbauten von vor 1945

- (1) Ursprünglich vorhandene Fassadenelemente, wie Gesimse, Fenstereinfassungen und sonstige die Fassade gliedernde Elemente sind bei Erneuerung und Instandsetzungen in der ursprünglichen Art beizubehalten bzw. wiederherzustellen, wobei ausnahmsweise Vereinfachungen zulässig sind.
- (2) Die ursprünglich vorhandenen Materialien wie Ziegelmauerwerk, Fachwerk oder Putz bei den Fassadenflächen bzw. das Material Holz, ggf. Kunststoff bei Fenstern und Türen, sind bei Erneuerungen und Instandsetzungen in der zulässigen Farbgebung (siehe Anlage 2) zu verwenden. Bei Erneuerungen von Putzfassaden ist nur Glatt- oder Rauputz ohne Muster zulässig, wobei Fugenschnitt und Bossen möglich sind.
- (3) Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln dürfen die tatsächliche Sockelhöhe – das ist die Oberkante Erdgeschossfußboden, bzw. max. bis zu 30 cm Höhe – nicht überschreiten.
- (4) Farbgestaltung der Außenwände

Anstriche von Putzfassaden, Fachwerkausfachungen oder Quadermauerwerk sind mit Mineralfarben in hellen Farbtönen aus den Bereichen weiß (nur abgetönt), ocker, gelb, grau, grün oder braun auszuführen. Die zulässigen Farben sind in Anlage 2, die Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Nach § 9 dieser Satzung mögliche Abweichungen sind mit dem Fachbereich 3.2 (Stadtplanung) der Stadtverwaltung Schwedt/Oder abzustimmen.

Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile abgestimmt sind, sind nicht zulässig.
- (5) Fenster und sonstige Öffnungen

Gestalterisch wertvolle Fenster, Türen und Tore sind zu erhalten. Das Vermauern und Verkleiden straßenseitiger Fensteröffnungen sind unzulässig.

Vorhandene Fensteröffnungen dürfen nicht vergrößert werden, wenn dadurch die Gliederung der Fenster gestört wird.

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. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der Gesamteindruck der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Fenster und Türen sind in stehendem Format auszubilden; baugeschichtlich begründete andere Formate gelten als Ausnahme (z. B. Fenster in Drempelgeschossen).

Vorhandene kleinteilige Sprossenteilung ist zu erhalten oder aufzunehmen. In Einzelfällen sowie für Schaufenster und untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse bezogen werden.

Gewölbte sowie farblich getönte Fensterscheiben und die Verwendung von Glasbausteinen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fenster und Türen sind, einschließlich Schaufenster und Ladentüren, in nicht metallisch glänzenden Materialien auszuführen.
- (6) Fensterläden, Rollläden, Jalousien

Rollläden und Jalousienkästen dürfen nicht über den Außenputz vorstehen. Aus konstruktiven Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Gebäude und das Straßenbild dadurch nicht nachteilig beeinflusst werden. In aufgerolltem Zustand dürfen die Rollläden nicht sichtbar sein.

Vor den Schaufenstern angebrachte Überdachungen sind als bewegliche Rollmarkisen auszubilden. Sie dürfen nicht aus grellfarbigen oder glänzenden Materialien bestehen und müssen sich harmonisch auf die Gliederung der Fassade beziehen.

Rollmarkisen sind in die Schaufensterkonstruktion zu integrieren. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten und die senkrechten gliedernden Architekturelemente zwischen den Fenstern nicht unterbrechen. Ihre Auskrugung darf max. 1,50 Meter betragen.

Das Anbringen von Kragplatten als Vordach vor Schaufenstern ist straßenseitig, d. h. wenn sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, nicht zulässig.
- (7) Von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbare Türen und Tore

Die Rücksetzung von Türen in das Gebäudeinnere ist gestattet. Der Einsatz von Materialien mit metallischer Oberfläche als dominierendes Material ist nicht zulässig. Entsprechend gestaltete Holz-/Glastüren können – nach Abstimmung – zugelassen werden.

- (8) Erker, Balkone, Loggien und Dachterrassen
Erker, Balkone, Loggien sowie Dachterrassen sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. Offene Giebel sind ebenfalls untersagt.

§ 4 b Fassadengestaltung von Neubauten sowie An- und Umbauten

- (1) In Fassaden sind die Fensterachsen von übereinanderliegenden Geschossen aufeinander zu beziehen. Dies gilt auch für Schaufenster im Erdgeschoss. Die Fassaden sind als Lochfassaden mit stehender Fensteröffnung auszubilden. Der Anteil geschlossener Fassadenflächen gegenüber den Öffnungen muss überwiegen. Durchgehende horizontale Fensterbänder sind unzulässig. Fenster von einer Breite von mehr als 1,20 m (Außenmaß) sind zu gliedern.
- (2) Die Oberflächen der Außenwände dürfen straßenseitig nur in Glatt- oder Rauputz ausgeführt werden. Im Sockelbereich ist die Verwendung großflächiger glänzender Fassadenelemente, wie polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatte o. ä. unzulässig.

Erläuterung

Die prägenden Gestaltungselemente inklusive Materialien und Farbgebung der historischen Altstadt sollen erhalten werden und damit die Originalität, Unverwechselbarkeit, städtebauliche Qualität und Geschlossenheit dieses Gebiets, da wo noch möglich, erhalten und wiederhergestellt werden.

Mit der Zulassung PVC-haltiger Bauprodukte wird der industriellen Entwicklung Rechnung getragen.

Bei der Farbgestaltung der Putzbauten sollte horizontale Verschiedenfarbigkeit wegen der starken Trennwirkung an den vorwiegend zweigeschossigen Fassaden vermieden werden. Haus- oder fassadenabschnittsweise Farbdifferenzierungen erscheinen gestalterisch sinnvoller.

Als Sonnen- und Wetterschutz sind außen- und innenliegende Fensterläden aus Holz und in die Fassade integrierte, von außen in eingerolltem Zustand nicht sichtbare Rollläden und Jalousien zulässig. Als auskragende Elemente, die in den Straßenraum hineinragen und das geschlossene Erscheinungsbild der Fassade beeinflussen, sind nur Rollmarkisen als Sonnenschutz vor Schaufenstern gestattet.

Sie dürfen die Gebäudefassade nicht durch große Breite optisch zerschneiden, ihre auf die einzelnen Fassadenöffnungen (Schaufenster, Tür) bezogenen Breiten verhindern die totale Unterbrechung der senkrechten, gliedernden Wandflächen des Erdgeschosses mit den darüber liegenden Fassadenteilen.

Andere Markisenformen, z. B. Korbmarkisen und grellfarbige oder glänzende Materialien widersprechen den Gestaltungszielen und können bei massierter Anbringung zu einem fälschlich wichtigen, wenn nicht dem wichtigsten Gestaltungselement eines Hauses werden.

Dauerhaft angebrachte Kragplatten als Vordächer über Schaufenstern verwandeln sich von einem eigentlich untergeordneten Architekturelement zu einem dominierenden Element in der Fassade und trennen das Erdgeschoss von den Obergeschossen. Sie sind daher nicht zulässig.

§ 5 Dachgestaltung

- (1) Die vorhandenen Hauptdachformen und -neigungen bei vorhandenen Aufbauten sind straßenseitig zu erhalten, wiederherzustellen oder aufzunehmen.
- (2) Bei Neubauten sind die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Satteldächer auszuführen (Dachneigung 30°–50°).
- (3) Sofern in der Umgebung bezüglich der Dachneigung, der Stellung der Dächer zur Straße und der Dachform eine Einheitlichkeit besteht, sind diese Formen zu übernehmen.
- (4) Die Dächer sind mit roter bis rotbrauner Dachdeckung einzudecken.
- (5) An den Traufen (von Hauptgebäuden) ist ein knapper Dachüberstand von 25–40 cm vorzusehen. Der Ortgang ist mit einem Überstand von max. 20 cm zu versehen. Das Traufgesims ist in geschlossener Ausführung herzustellen. Sichtbare Holzteile sind im Farbanstrich auf die übrige Fassade und das Dach abzustimmen.
- (6) Historische Dachaufbauten sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zulässig sind stehende Gauben, Schleppegauben, Zwerchhäuser und Gaubenbänder. Einschnitte im Dachraum sind straßenseitig unzulässig.
- (7) Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden sind bündig mit der Dachfläche abschließende Dachflächenfenster von max. 0,80 Meter x 1,20 Meter zulässig.
- (8) Bei der Errichtung von Dachgauben muss der Abstand zwischen dem Ende der Gaubenfläche und dem First mindestens 1,00 Meter betragen. Ihre Traufen dürfen nicht höher als 1,50 Meter über der Dachfläche liegen. Vom Gaubenfuß bis zum Ende des Dachüberstandes müssen mindestens vier Ziegelreihen angeordnet werden.

Der Abstand der Gauben zu den Giebeln muss mindestens 1,00 Meter betragen.

Erläuterung

Das Stadtbild der Altstadt wird u. a. durch die Dachform der Gebäude geprägt. Der Gestaltung der Dächer in Bezug auf Dachform, Dachaufbauten, Material und Farbe muss daher eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Hinsichtlich der Dachform herrscht in dem Altstadt kern von Vierraden das Satteldach vor. Der Dachüberstand, der das Erscheinungsbild des Baukörpers mitbestimmt, ist bei den historischen Häusern sehr knapp. Die Klarheit des Baukörpers soll durch die Regelung des Dachüberstandes gewahrt werden.

Die „Dachlandschaft“ der Altstadt wird durch Dacheindeckung mit roten Ziegeln bestimmt. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes werden als Dacheindeckung nur rote bis rotbraune Ziegel oder Pfannen zugelassen.

Die historischen Bauten in der Altstadt besaßen keine Dachaufbauten und sind noch heute weitgehend frei von Aufbauten. Das Dach wirkte durch seine geschlossene Fläche. Dachgauben und Zwerchhäuser traten nur vereinzelt, jedoch in ansprechender Gestaltung auf.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken macht heute jedoch Belichtungsflächen erforderlich. Diese sind in Form von Dachaufbauten bzw. in Ausnahmefällen Dachflächenfenster möglich. Die für eine ausreichende Belichtung erforderlichen Aufbauten bzw. Dachflächenfenster sind in Anzahl, Größe und Form der dominierenden Hauptfläche des Daches unterzuordnen. Die Hauptbelichtung des Daches sollte möglichst von der Hofseite erfolgen. Das setzt voraus, dass untergeordnete Räume wie Bad, Küche und Abstellräume straßenseitig angeordnet werden. Die Gestaltung der Dachaufbauten darf auf keinen Fall zu einer Fortführung des darunter liegenden Geschosses führen und vom eigentlichen Dach wenig übriglassen.

§ 6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

§ 7 Einfriedungen

- (1) Bei Grundstückseinfriedungen zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sind undurchsichtige Einfriedungen aus Metall oder sonstiger industrieller Fertigung unzulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Erläuterung

Hofflächen sind vom Straßenraum durch geschlossene Holzzäune und teilweise verputzte Mauern begrenzt. Diese sollen auch weiterhin das Stadtbild prägen. Unschöne industrielle Fertigungsprodukte sind kein geeignetes Material für die Verwendung als Einfriedung von Hofflächen.

Solide ausgeführte Einfriedungen zwischen Gebäuden können Beispielwirkung haben, wobei weniger Gestaltungsaufwand ihrer schlichten Abgrenzungsfunktion besser entspricht. Wo Sichtschutz erforderlich ist, kann dies durch eine Abpflanzung der Einfriedung erreicht werden bzw. durch eine Höhe der Einfriedung von bis zu max. 1,80 m.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

§ 4 a Abs. 1 ursprünglich vorhandene Fassadenelemente (Gesimse, Festereinfassungen usw.) verändert oder beseitigt,

§ 4 a Abs. 2 und 4 von der zur Satzung gehörenden Anlage 2 abweichende Farben verwendet,

§ 4 a Abs. 5 straßenseitige Fenster, Türen und Tore verändert oder beseitigt,

§ 5 Abs. 4 andersfarbige Dachdeckung verwendet,

§ 5 Abs. 5 einen anderen Dachüberstand realisiert,

§ 7 Abs. 1 zwischen Gebäude und dem öffentlichen Straßenraum undurchsichtige Einfriedungen aus Metall oder sonstiger industrieller Fertigung bzw. Einfriedungen von über 1,80 m errichtet,

kann gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu zehntausend EUR belegt werden.

§ 9 Abweichungen

Gemäß § 60 Abs. 2 der BbgBO können Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung erteilt werden. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet ist.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Schwedt/Oder, den 10. November 2006

Anlage 1:

Abgrenzung des Geltungsbereiches (Die Karte liegt digital nicht vor!)

Anlage 2:

Zulässige Fassadengrundfarbtöne bezeichnet nach den entsprechenden RAL-Farbnummern bzw. nach RAL-Farbmischsystem F 12

Gelb (Karamel)

RAL Ergänzungsreihe A A-1/W6

Ocker (Weizen)

RAL Ergänzungsreihe B B-3/W5

Braun (Nuss)

RAL Ergänzungsreihe B B-5/W5

Braun (Mokka)

Graubeige RAL 1019

Grün (Heu)

Hellelfenbein RAL 1015

Grün (Safari)

Grünbeige RAL 1000

Grün (Farn)

Weißgrün RAL 6019

Grau (Vulkan)

Achatgrau RAL 7038

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder vom 21. September 2006,
Vorlage-Nr. 424/06, Beschluss-Nr. 369/19/06, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder vom 13. Dezember 2006