

Gestaltungssatzung der Stadt Weißenfels

vom 16. Oktober 1997 (Weißenfelser Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 10/1997, S. 4-7), geändert durch Satzung vom 11. Dezember 1997 (Weißenfelser Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 12/1997, S. 6), durch Satzung vom 03. März 2011 (Weißenfelser Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 3/2011, S. 3), durch Weitergeltung vom 03. März 2011 (Weißenfelser Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 3/2011, S. 3) und Artikel 13 der Satzung vom 09. April 2015 (Weißenfelser Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 4/2015, S. 5-6)

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen und über die besonderen Anforderungen an die Außenwerbung gilt für Teilbereiche der Innenstadt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straßen:

- im Norden

Große Kalandstraße
An der Pforte
Promenade

- im Osten

Promenade

- im Süden

Nikolaistraße
Teil der Großen Burgstraße
Leipziger Straße

- im Westen

Saalstraße

Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude, die sich innerhalb der im Lageplan (Anlage 1) gestrichelt dargestellten Linie befinden.

(2) Der Lageplan und das Straßenverzeichnis (Anlage 2) sind Bestandteil der Satzung.

(3) Der Geltungsbereich differenziert sich in zwei Gestaltungsbereiche:

Bereich A

Historischer Altstadt kern / Hauptgeschäftsbereich mit dem zentralen Platzraum des Marktes

Jüdenstraße 1- 48

Saalstraße 15 - 27

Krumme Gasse 2

Kleine Kalandstraße 1;2; 4

Kirchgasse 1- 3

An der Kirche 1-7

Marienstraße 1a; 2 - 10

Markt 1-16; 19; 20 - 23

Leipziger Straße 1 - 17

Bereich B

Historisches Altstadtzentrum / Altstadt mit Geschäftsbereich

Leipziger Straße 2 - 10; 26

Marienstraße 1 - 37; 12 - 50

Kleine Kalandstraße 3 - 19
Klosterstraße
Saalstraße 3 - 13
Große Burgstraße 1 - 5
Große Kalandstraße 2 - 38; 3 - 57
Promenade 1-17; 6-34; 34a
An der Pforte 1; 2
Marktgasse
Fischgasse
Brauhausgasse
Promenadengasse
Nikolaistraße 1 - 19; 31 - 43

(4) Die Festsetzungen dieser Satzung beziehen sich auf die Bereiche A und B, sofern nicht im Einzelfall besondere Regelungen getroffen sind.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift ist bei der Durchführung von Vorhaben und baulichen Maßnahmen sowie bei der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten anzuwenden. Sie regelt die äußere Gestaltung bei Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie bei Sanierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen.

(2) Auf der Grundlage des § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA wird für Werbeanlagen auch unter einer Ansichtsfläche von 0,5 qm sowie für alle anderen Werbeanlagen die ansonsten genehmigungsfrei wären, die Genehmigungsbedürftigkeit eingeführt. In § 2 Abs. 2 Satz 1 wird die Angabe „§ 87 Abs. 2 Ziffer 1 BauO LSA“ ersetzt durch die Angabe „§ 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA“.

Von der Genehmigungsbedürftigkeit ausgenommen bleiben unbeleuchtete Haus- und Büroschilder die flach an der Wand angebracht sind und 0,10 qm nicht überschreiten sowie Werbeanlagen für zeitlich befristete Veranstaltungen bis zu einem Zeitraum von 2 Wochen an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe.

(3) Das Denkmalschutzgesetz sowie die Straßengesetze des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt werden von dieser Satzung nicht berührt.

§ 3

Straßen- und Platzräume

(1) Die bestehenden historischen Straßen- und Platzräume sind in ihrer Geschlossenheit, ihren Maßstäben und ihren Proportionen zu erhalten.

(2) Bei Schließung oder Ergänzung von Straßen- und Platzräumen sind der Verlauf der Maßstäblichkeit der historischen Baufluchten und Straßenraumprofile aufzunehmen.

§ 4

Gliederung der Baukörper

(1) Vom öffentlichen Straßen- und Platzraum aus einsehbare Bauwerke und Bauteile sind so auszuführen, dass sie die bestimmende Eigenart des Straßen- bzw. Stadtbildes nicht verändern oder stören.

(2) An Gebäudefronten sind die vorhandenen Gliederungen der Geschosse zu erhalten.

(3) Jede Fassade muss Gliederungen unter Berücksichtigung der vorhandenen historischen Vorbilder durch Gestaltungsmerkmale gemäß dieser Satzung aufweisen.

(4) Bauliche Maßnahmen, welche die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur beeinträchtigen bzw. beseitigen, sind unzulässig. Dies betrifft besonders das Zusammenfassen von Teilen vorhandener Fassadeneinheiten auf einem oder mehreren Grundstücken.

§ 5

Höhe der Baukörper

- (1) Die Trauf- und Firsthöhen sind der umgebenden Bebauung anzupassen.
- (2) Die Firsthöhe der Nachbarbebauung darf nicht überschritten werden. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen im Rahmen einer Befreiung zulässig.
- (3) Die Trauf- und Firsthöhen der ermittelten und nachfolgend aufgeführten Werte der Gestaltungsbereiche dürfen nicht unter- bzw. überschritten werden.

Bereich A

Straße	Traufhöhe (m) von/bis	Firsthöhe (m) von/bis
Markt 1; 4 - 7	9,0 - 14,0	16,0 - 18,0
2; 3; 8 - 23	7,0 - 11,0	12,5 - 18,5
Krumme Gasse 2	7,0 - 14,0	9,5 - 18,5
Jüdenstraße 1 - 47		
2 - 48	5,5 - 14,0	10,0 - 17,5
An der Kirche 1 - 7	9,0 - 13,5	13,5 - 15,0
Saalstraße 15 - 27	7,0 - 10,0	11,0 - 15,0
Marienstraße 1a; 2 - 10	10,0 - 11,0	15,0 - 16,5
Leipziger Straße 1 - 17	10,5 - 14,0	14,8 - 17,0
Kl. Kalandstraße 1; 2, 4	9,5 - 10,0	12,0 - 13,5
Kirchgasse 1 - 3	7,6 - 9,6	13,2 - 15,5

Bereich B

Straße	Traufhöhe (m) von/bis	Firsthöhe (m) von/bis
Leipziger Straße 2 - 10; 26	7,0 - 9,0	10,0 - 11,5
Marienstraße 1 - 37	6,5 - 10,5	11,5 - 15,5
12 - 50	6,8 - 12,5	11,0 - 14,5
Kl. Kalandstraße 3 - 19	6,0 - 12,0	11,0 - 14,0
Klosterstraße 2 - 20	7,0 - 11,0	12,0 - 15,0
1 - 39	5,5 - 14,5	10,5 - 18,5
Saalstraße 3 - 13	7,5 - 12,5	10,0 - 17,0
Gr. Burgstraße 1 - 5	9,0 - 10,0	13,0 - 16,5
Gr. Kalandstraße 2 - 8	7,2 - 10,5	12,0 - 13,0
3 - 7	5,0 - 6,3	11,0 - 11,5
13 - 57	7,0 - 11,0	10,0 - 17,0
10 - 38	5,5 - 11,0	8,0 - 14,5
Promenade 6 - 34; 34a	6,4 - 14,0	8,5 - 16,5
1 - 17	6,0 - 10,0	11,0 - 12,0
Brauhausgasse	8,0 - 11,0	10,5 - 15,5
Fischgasse	7,7 - 11,5	11,5 - 15,0
Nikolaistraße 1 - 19	9,0 - 12,0	12,0 - 17,0

§ 6

Fassadengliederung

- (1) Gebäudefassaden sind so zu errichten, zu erhalten oder wiederherzustellen, dass die strukturelle Wirkung der gesamten Fassade eine architektonische Einheit ergibt und der gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt.
- (2) Vorhandene, gliedernde Fassadendetails sind zu erhalten, sofern sie dem ursprünglichen Erscheinungsbild der Fassade entsprechen.

Bei einer Veränderung von Öffnungen sind die Fassadendetails dem prägenden Erscheinungsbild anzupassen.

(3) Die Entfernung der sichtbaren, tragenden Elemente im Erdgeschoss, die Ausbildung von Arkaden oder ähnliches sind unzulässig. Das Auskragen von Erkern ist ab dem 1. Obergeschoss bis maximal 0,60 m zulässig.

Abweichungen von der Konstruktion sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese dabei die angrenzenden Gebäude bzw. das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

(4) Das Zurücksetzen von Ladeneingängen ist zulässig, sofern ein seitlicher Abstand nach beiden Seiten zum nächsten Ladeneingang von mind. 3,50 m gewahrt bleibt.

(5) Senkrecht sichtbare Konstruktionselemente im Erdgeschoss müssen bei Eckpfeilern eine Mindestbreite von 0,5 m und bei Mittelpfeilern eine Mindestbreite von 0,4 m aufweisen. Bei der Gestaltung der Fassadenelemente sind horizontale und vertikale Proportionen und Bezugsachsen der Gesamtfassade aufzunehmen.

(6) Die sichtbare Ausbildung des Gebäudesockels ist max. bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig oder bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Bei Hanglage darf der Gebäudesockel eine mittlere Höhe von 0,60 m über Oberkante des Geländes nicht überschreiten.

(7) Die Lichtschächte sind mit dem umgebenden Belagsmaterial bündig abzuschließen.

§ 7

Fassadengestaltung

(1) Die gemäß § 1 (1) sichtbaren Fassadenflächen von Mauerwerksbauten sind mit den traditionellen, die Innenstadt von Weißenfels prägenden Materialien - Putz, Ziegel, Naturstein - auszubilden. Die Verwendung von Naturstein mit polierten Oberflächen ist unzulässig.

(2) Die Fassadenflächen sind, soweit diese geputzt sind, mit Anstrichen zu versehen oder durch Einfärbung des Putzes oder durch Verwendung von farbigen Putzen zu gestalten.

Zulässig sind matte Oberflächen und gedeckte Farbtöne.

(3) Bei der Fassadengestaltung sind Gliederungen zu erhalten.

(4) Bei der Fassadengestaltung sind unzulässig:

- Materialien mit glänzendem, metallischem, reflektierendem oder gläsernem Erscheinungsbild;
- Materialien, deren Erscheinungsbild ein anderes Material vortäuscht;
- Kunststoff-Flächenelemente.

(5) Das Fassadenmaterial ist einheitlich über alle Geschosse zu verwenden. Ausnahmsweise ist die Verwendung von unterschiedlichem Fassadenmaterial zulässig, wenn dies historisch übernommen wurde und dadurch der gestalterische Zusammenhang der einzelnen Geschosse gewahrt bleibt.

(6) Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade gestaltet werden.

§ 8

Gestaltung von Wandöffnungen, Fenstern und Schaufenstern, Türen und Toren

(1) Fensteröffnungen im Fassadenbereich müssen senkrecht stehende Rechteckformate aufweisen.

(2) Vorhandene Fenstergliederungen sind, sofern sie dem historischen Zustand entsprechen, zu erhalten.

(3) Bei Ergänzungsbauten und Fenstererneuerungen sind Fenster konstruktiv zu gliedern (Kämpfer,

Sprossen). Das Maß der Fensterfläche muss in Proportion zur Gesamtfassade stehen.

(4) Fenstererneuerungen sind mind. als Galgenstockfenster mit kippbarem Oberlicht auszubilden. Bei einer lichten Fensterweite > 90 cm sind diese zweiflügelig auszuführen. Bei einer lichten Fensterweite < 90 cm können diese einflügelig mit einer aufgesetzten profilierten vertikalen Sprosse ausgeführt werden, die optisch wie eine glasteilende Sprosse wirkt.

Bei Neubauten und Ergänzungsbauten sind ausnahmsweise auch zweiflügelige Fenster zulässig.

(5) Die Gestaltung der Fenster ist auf der gesamten Fassade einheitlich auszuführen. Fenster sind mit Holz auszuführen. Holzfenster können im natürlichen Farbton belassen werden.

Ausnahmsweise sind PVC - und beschichtete Metallfenster zulässig.

(7) Hauseingangstüren und Tore sind farbig zu gestalten, zu erhalten, wiederherzustellen oder im natürlichen Holz zu belassen.

Die Gliederung der Türen muss dem Baustil des Gebäudes entsprechen.

Ausnahmsweise sind PVC - und beschichtete Metalltüren und Tore zulässig.

(8) Bei farbiger Gestaltung von Fenster, Schaufenster, Türen und Toren sind neben der Weiß- und Graupalette folgende Farben nach RAL zulässig:

- 3007 schwarzrot
- 3005 weinrot
- 3009 oxydrot
- 3011 braunrot
- 6003 olivgrün
- 6005 moosgrün
- 6007 flaschengrün
- 6008 braungrün
- 6009 tannengrün
- 6012 schwarzgrün
- 6013 schilfgrün
- 8011 nussbraun
- 8007 rehbraun
- 8014 sepiabraun
- 8012 rotbraun
- 8016 mahagonibraun

(9) Vorhandene, dem Bauwerk entsprechende Schaufenster und Türrahmungen sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen im Rahmen einer Befreiung zulässig.

(10) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

(11) Aus der Fassadenflucht herausragende Schaufenster, Auskragungen, Vitrinen u.dgl. sind unzulässig.

§ 9

Dachgestaltung

(1) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Dächer von Gebäuden gemäß § 1 (1) sind als gleichseitig geneigte Sattel- oder Mansarddächer auszubilden. Satteldächer müssen eine Dachneigung der Hauptdachfläche von mind. 48° bis max. 60° zur Waagerechten aufweisen.

(2) Zur Straße hin stehende giebelständige Gebäude dürfen nur mit symmetrischen Satteldächern ausgeführt werden.

(3) Dächer dürfen Traufüberstände von max. 0,2 m aufweisen.

(4) Traufgesimse, Dachüberstände und Kehlen sind der umgebenden Bebauung anzugleichen.

(5) Die Anordnung von Zwerchhäusern ist zulässig.

Es ist nur ein Zwerchhaus auf jeder Dachfläche je Fassade zulässig. Das Zwerchhaus darf bis zu 40 % der Trauflänge, max. 4 m einnehmen. Gleiches gilt für den zum Zwerchhaus gehörenden Fassadenabschnitt. Der Abstand des Zwerchgiebels zu den Dachgauben muss die Proportionen des Gebäudes berücksichtigen, aber mind. 1,5 m betragen.

(6) Dachgauben sind zulässig in der Form von Schleppgauben, Fledermausgauben und Spitzgauben.

Schlepp- und Spitzgauben sind bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.

Bei der Anordnung der Dachgauben sind die Proportionen des Gebäudes einzuhalten. Geneigte Seitenwände sind nicht zulässig.

Der Abstand zwischen Gauben und Ortgang sowie zwischen den Gauben selbst muss mind. 1,0 m betragen.

In der Gesamtlänge dürfen Gauben bis zu einer Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge/des Fassadenabschnittes betragen. Die Seitenflächen der Gauben sind dem Material des Hauptdaches anzugleichen.

Die Anordnung der Gauben muss in Übereinstimmung mit den darunter liegenden Fensterachsen der Fassade erfolgen.

(7) Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind auf von öffentlichen Straßen- und Platzräumen einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

(8) Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern auf der gesamten Dachfläche einheitlich mit Schieferplatten oder Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Ausnahmsweise sind Pfannen- oder Falzziegel zulässig.

Zulässige Materialfarben sind:

für Ziegel: rote, rotbraune und dunkelgraue Farbtöne

für Schieferplatten: hell- und dunkelgraue Farbtöne

(9) Regenfallrohre, Regenrinnen sowie Verblechungen sind aus Kupfer oder Zink auszuführen.

Regenfallrohre aus PVC sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese sind farblich der jeweils zugehörigen Gebäudefassade anzupassen.

§ 10

Gestaltung von Mauern und Treppen

(1) Vorhandene Mauern sind zum öffentlichen Raum hin in der Ansicht glatt zu putzen und farbig, entsprechend der angrenzenden Fassaden zu behandeln. Natursteinmauern sind in ihrem natürlichen Erscheinungsbild zu erhalten.

(2) Treppen und Stufen an Hauseingängen sind so zu erhalten bzw. zu errichten, dass ihr Erscheinungsbild einem Naturstein, wie z.B. Buntsandstein, Granit entspricht.

§ 11

Kragdächer, Markisen und Rollläden

(1) Kragdächer sind nicht zulässig.

(2) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anordnung der Markisen darf den Abstand 2,50 Höhe über Terrain und den Abstand zur Fahrbahnkante von 0,70 m, nicht unterschreiten. Die Farbigkeit (matte Farben) der Markisen ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen. Die Markisen sind so auszuführen, dass sie nach Beendigung der Geschäftszeit eingerollt bzw. eingeklappt werden können.

Eine Beschriftung und das Anbringen von Symbolen sind nur am unteren Rand in einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.

(3) Rollläden sind zulässig, wenn sie so angeordnet sind, dass sie im hochgezogenen Zustand nicht sichtbar sind. Aufgesetzte Rollladenkästen sind unzulässig. An den Rollläden darf keine Werbung angebracht werden.

§ 12

Zulässigkeit von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur zulässig, an der Stätte der Leistung.

(2) Zulässig sind Werbeanlagen der Information und der Kennzeichnung:

Sie umfassen die Kenntlichmachung von Eigentümern, Inhabern, Nutzern sowie die Ausweisung der Branche, der Art des Geschäfts oder der Fabrikationsart und können ausgeführt werden als: Schilder, Symbole, Schriftzüge, Signets, Auslegerfahnen, u.dgl.

Sie können auch im allgemeinen oder kommunalen Interesse liegende Inhalte umfassen, wie z.B. Stadtpläne, Hinweisschilder auf Gesundheitseinrichtungen oder Informationstafeln für kirchliche Einrichtungen.

(3) Unzulässig sind großflächige Werbeanlagen der Reklame (Fremdwerbung).

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen der Reklame jedoch zulässig, wenn sie in eine Werbeanlage der Information und Kennzeichnung integriert sind und den weiteren Festsetzungen dieser Satzung nicht entgegenstehen.

(4) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen bis max. Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

(5) Zettel- und Bogenanschläge sind nur an den für den Anschlag vorgesehenen Flächen zulässig. Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern mit Werbemitteln über 10 % der Glasfläche hinaus ist unzulässig.

Das Bekleben sonstiger Fenster ist unzulässig.

(6) Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und Werbeanlagen, die mit akustischen Mitteln arbeiten, sind unzulässig.

§ 13

Errichtung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind zulässig in Form von horizontal oder vertikal angebrachter Flachwerbung und Auslegern.

(2) Flachwerbung ist in Einzelbuchstaben auszuführen.

Das Anbringen der Einzelbuchstaben ist in einem maximalen Abstand von 0,10 m von der Fassadenfläche zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 0,40 m. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese die Maßstäbe des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Die seitliche Begrenzung der Werbeanlage muss mit den äußeren Begrenzungslinien der Schaufenster bzw. Ladentüren im Erdgeschoss und/oder den äußeren Begrenzungslinien der Fenster im 1. Obergeschoss abschließen.

(3) Je Straßenseite eines Gebäudes ist im Erdgeschoss eine Werbeanlage in Form von Einzelbuchstaben oder ein Ausleger zulässig. Eine Flachwerbeanlage und ein Ausleger sind zulässig, wenn sie eine gestalterische Einheit bilden.

(4) Werbeanlagen können selbstleuchtend, hinterleuchtet oder von außen angestrahlt errichtet werden. Die Beleuchtung muss blendungsfrei und ohne Verwendung von Leuchtfarben erfolgen. Zulässig sind die Lichtfarben weiß und gelb. Kabel sind verdeckt anzubringen.

(5) Tragende oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile wie Stützen, Pfeiler, Fenster, Ornamente, Gesimse dürfen nicht durch Werbeanlagen überdeckt werden. Das Konstruktionsprinzip des Gebäudes muss ablesbar und in Bezug zur Fassadengliederung gewahrt bleiben. Die Sicht auf die das Stadtbild prägenden städtebaulichen Räume und Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

(6) Als Ausleger gelten Werbeanlagen, die im Winkel von 90° über die Fassade auskragen. Die Ausleger dürfen nicht breiter als 0,10 m und nicht höher als 0,80 m sein. Sie müssen von Nachbargrenzen mind. das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten. An Eckgebäuden ist es zulässig, Ausleger in der Achse der Winkelhalbierenden der Fassade auf deren Kante anzubringen. Der maximale Abstand aller Teile eines Auslegers zur Außenwand des Gebäudes darf nicht größer als 0,90 m sein.

Bei der Gestaltung von historischen Auslegern, Zunftzeichen oder ähnl. Nachbildungen in schmiedeeiserner Form sind ausnahmsweise Abweichungen in der Größe zulässig.

Ergänzung: Ausleger in Form von Leuchtkästen sind unzulässig. - Geändert durch Satzung vom 11.12.1997 (Weißenfelder Amtsblatt, Ausgabe-Nr. 12/1997, S. 6)

(7) Vertikal angeordnete Werbeanlagen sind nur zulässig an Stützen und Pfeilern zwischen Öffnungen im Erdgeschoss, sofern dabei die Festsetzungen der Satzung beachtet werden.

(8) Hinweisschilder im Sinne des § 2 (2) dürfen übereinander angebracht werden, wenn diese in Form, Material und Größe aufeinander abgestimmt sind.

(9) Schaukasten unter 0,2 qm sind an der Fassade zulässig, wenn sie die Gebäudeflucht nicht mehr als 0,10 m überschreiten.

§ 14

Warenautomaten

(1) Warenautomaten sind nur im Bereich B an Gebäuden, in denen sich eine Nutzung als Gaststätte oder Verkaufsstätte befindet, zulässig.

(2) Im Bereich A sind Warenautomaten unzulässig.

§ 15

Antennenanlagen

(1) Ist die Anbringung einer Antennenanlage außerhalb des Dachraumes notwendig, ist ein Standort zu wählen, der vom öffentlichen Straßenraum aus möglichst wenig einsehbar ist.

(2) Unzulässig ist die Anordnung von Antennenanlagen im straßenseitigen Dach- und Fassadenbereich.

(3) Kabel, Befestigungen, Leitungen u.dgl. sind so zu verlegen, dass sie vom öffentlichen Straßen- oder Platzraum aus nicht einsehbar sind.

§ 16

Abweichungen

Für die Zulassung von Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 66 BauO LSA in Verbindung mit § 85 Abs. 2 Sätze 3 und 4 BauO LSA.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig gemäß § 8 Abs. 6 Satz 1 Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen:

1. § 5 Abs. 3
die ermittelten und aufgeführten Werte der Trauf- und Firshöhen unter- bzw. überschreitet.
2. § 6 Abs. 3
sichtbare, tragende Elemente im Erdgeschoss entfernt bzw. Arkaden oder ähnliches ausbildet.
3. § 8 Abs. 3
bei Ergänzungsbauten und Fenstererneuerung, Fenster nicht konstruktiv mit Kämpfer und Sprossen gliedert.
4. § 8 Abs. 11
aus der Fassadenflucht herausragende Schaufenster, Austragungen, Vitriinen udgl. herstellt.
5. § 9 Abs. 2
zur Straße hin stehende giebelständige Gebäude nicht mit symmetrischen Satteldächern ausführt.
6. § 9 Abs. 5
mehr als ein Zwerchhaus errichtet und dieses länger als 4 m und mehr als 40% der Trauflänge beträgt.
7. § 9 Abs. 6

andere Gauben als Schlep-, Fledermaus- oder Spitzgauben herstellt. Diese breiter als 1,50 m und die Abstände zwischen Gauben und Ortgang sowie den Gauben selbst geringer als 1,0 m herstellt.

8. § 11 Abs. 1
Kragdächer an der Fassade anbringt.
9. § 11 Abs. 2
die Höhe von Markisen im ausgefahrenen Zustand von mindestens 2,50 m über Terrain und den Abstand zur Fahrbahnkante von mind. 0,70 m unterschreitet.
Markisen nicht mit matten Farben ausführt.
Markisen nicht eingerollt bzw. eingeklappt werden können,
Eine Beschriftung am unteren Rand über 0,3 m anbringt.
10. § 11 Abs. 3
Rollladenkästen auf die Fassade aufsetzt.
11. § 12 Abs. 3
großflächige Werbeanlagen der Reklame (Fremdwerbung) errichtet.
12. § 12 Abs. 5
Schaufenster dauerhaft mit Werbemitteln über 10 % der Glasfläche beklebt.
13. § 12 Abs. 6
Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht und welche mit akustischen Mitteln arbeiten anbringt.
14. § 13 Abs. 2
Flachwerbung nicht in Einzelbuchstaben ausführt.
15. § 13 Abs. 3
mehr als eine Werbeanlage und einen Ausleger je Straßenseite anbringt.
16. § 13 Abs. 5
tragende oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile wie Stützen, Pfeiler, Fenster, Ornamente, Gesimse durch Werbeanlagen überdeckt.
Die Sicht auf das Stadtbild prägende, städtebauliche Räume und Gebäude beeinträchtigt.
17. § 13 Abs. 6
Ausleger breiter als 0,10 m, höher als 0,80 und den Abstand aller Teile zur Außenwand des Gebäudes größer als 0,90 m anbringt.
Ausleger in Form von Leuchtkästen anbringt.
18. § 13 Abs. 9
Schaukästen größer als 0,2 qm und mehr als 0,10 m aus der Gebäudeflucht herausragend an der Fassade anbringt.
19. § 14 Abs. 1
Warenautomaten im Bereich B des Geltungsbereichs an Gebäuden anbringt, in denen sich keine Nutzung als Gaststätte oder Verkaufsstätte befindet.
20. § 14 Abs. 2
Im Bereich A Warenautomaten anbringt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 8 Abs. 6 Satz 2 Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden.“

(Anlage 1 als farbige Abbildung)

Anlage 2

Straßenverzeichnis

An der Kirche

Brauhausgasse, Brunnengasse

Fischgasse

Große Kalandstraße, Große Burgstraße

Himmelbett

Jüdenstraße

Klosterstraße, Kleine Kalandstraße, **Kirchgasse**, Kleine Burgstraße

Leipziger Straße

Marienstraße, Marktgasse, Markt

Nikolaistraße

Promenade, Promenadengasse

Saalstraße, Schuhgasse

Anlage 2 Straßenverzeichnis

An der Kirche
Brauhausgasse, Brunnengasse
Fischgasse
Große Kalandstraße, Große Burgstraße
Himmelbett
Jüdenstraße
Klosterstraße, Kleine Kalandstraße, Kirchgasse, Kleine Burgstraße
Leipziger Straße
Marienstraße, Marktgasse, Markt
Nikolaistraße
Promenade, Promenadengasse
Saalstraße, Schuhgasse

Begründungen und Hinweise zur Gestaltungssatzung

Vorwort

Die vorliegende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wurde zur Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Bewahrung der erhaltungswerten innerstädtischen Bausubstanz erlassen.

Das Ortsbild von Weißenfels soll als Ergebnis geschichtlicher Vorgänge, deren Spuren sich in der Lage des Ortsbildes, im Ortsgrundriß, in seinem Wachstum, wie auch in der Gestaltung der einzelnen Quartiere, der Straßen und Plätze, der Verteilung der Baumassen und der Gestaltung der Gebäude äußern, erhalten und weiterentwickelt werden.

Die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäbe sollen unter Einbeziehung der überlieferten Qualitäten erhalten werden. Das Erscheinungsbild der Stadt Weißenfels in den stadtbildprägenden Straßen- und Platzräumen sowie seiner zahlreichen geschichtlich bedeutsamen Bauwerke bedarf des besonderen Schutzes.

Die Gestaltungssatzung legt die Rahmenbedingungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung im Sinne einer gezielten Stadtbildpflege und einer behutsamen Stadterneuerung fest.

Mit diesen Regelungen soll der historische Stadtkern des Stadtzentrums erhalten, die unverwechselbaren Merkmale der Stadt gepflegt und von negativen Veränderungen, welche die Eigenheit des Ganzen gefährden, geschützt werden.

Über der historischen Altstadt dominiert das frühbarocke Schloß. Weißenfels besitzt einen nahezu rechtwinkligen Altstadtgrundriß mit dem Marktplatz und einem geometrisch angepaßten Straßennetz. Das 16. Jahrhundert schuf unter voller Erhaltung des übersichtlichen Stadtgrundrisses das heute noch bestimmende barocke Straßenbild mit den zur Hofhaltung erforderlichen Gesellschaftsbauten und Bürgerhäusern. In der Altstadt entspricht das Raumgefüge weitgehend der Stadtstruktur des Mittelalters.

Die Erhaltung des historischen Ortszentrums von Weißenfels ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und erfordert bei allen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf den übernommenen Baubestand sowie auf Gestaltungsmerkmale und Maßstabsregeln, die die Eigenart der Stadt in ihrer historischen Entwicklung geprägt haben.

Um den bauwilligen Bürgern und den planenden Architekten das Bauen in der Stadt Weißenfels zu erleichtern, das über Jahrhunderte gewachsene Ortsbild zu schützen und nachteiligen Veränderungen in Maßstab und Proportion sowie im Erscheinungsbild insgesamt entgegenzuwirken, wurde diese Satzung erlassen.

zu § 1:

Die vorliegende Gestaltungssatzung ist auf einer genau abgestimmten und im Lageplan (Anlage 1) ausgewiesenen Teil des Stadtgebietes begrenzt.

Für die Stadt Weißenfels wurde der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift im wesentlichen auf den Teil des Stadtzentrums begrenzt, der sich aus dem ca. 1180 gegründeten Altstadtzentrum ergeben hat.

Dieser Teil wird um den Bereich der Promenade, der anstelle der mittelalterlichen Wall- und Grabenanlage mit einer Bebauung des 18. - 20. Jahrhunderts versehen wurde, erweitert.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt Teilbereiche der historischen Altstadt. Dabei handelt es sich um den historischen Ortskern, dem zentralen Geschäftsbereich der Altstadt mit mittelalterlicher und barocker Struktur u. a. Repräsentationsbauten sowie teilweise mit gründerzeitlich bedeutsamer Bausubstanz von Büro- und Geschäftshäusern. Ein weiterer Bereich der Altstadt ist größtenteils durch kleinteilig gemischte Bauten von Wohnen und Arbeiten der mittelalterlichen und barocken Stadt geprägt. Deshalb erfolgte eine Unterteilung des räumlichen Geltungsbereiches in zwei Gestaltungsbereiche.

Eine Analyse der Stadt- und Gebäudestruktur liegt in Form vorbereitender Untersuchungen Innenstadt - südlich der Saale „Altstadt“ als Grundlage (Bestandsanalyse) vor. Das Gebiet bezieht sich auf den Altstadtbereich der Innenstadt, welcher sehr qualitätsvolle Altbausubstanz mit vielen Baudenkmälern aus der Zeit der Spätgotik bis zur Moderne des Bauhauses aufweist.

zu § 2:

Werbeanlagen bis zu einer Ansichtsfläche von 0,50 qm sind gemäß § 67 Abs. 1 Ziff. 9 a BauO LSA genehmigungsfrei. Gleiches gilt für die in Ziff. 9 b) und c) genannten Werbeanlagen:

- b) Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind,
- c) vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen.

Nach Maßgabe des § 87 Abs. 2 Ziff. 1 BauO LSA und des § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung wird die Genehmigungsbedürftigkeit für Werbeanlagen eingeführt.

Gem. § 67 Abs. 1 Ziff. 11 letzter Halbsatz und § 67 Abs. 1 Ziff. 12 letzter Halbsatz gelten die Buchstaben c bis f der Ziff. 11 und die Buchstaben l bis n nicht im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften. Das heißt, der Genehmigung bedürfen abweichend von der grundsätzlichen Regelung auch

- Öffnungen für Fenster und Türen in Außenwänden fertiggestellter Wohngebäude und fertiggestellter Wohnungen gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 11 Buchstabe c BauO LSA
- Wärmedämm- Verbundsysteme, sonstige Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 11 Buchstabe d BauO LSA
- Dächer von fertiggestellten Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen und der Konstruktion gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 11 Buchstabe e BauO LSA
- Ausbau der Dachgeschosse in vorhandenen, überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden geringer Höhe zu Wohnungen oder einzelnen Aufenthaltsräumen, die Wohnzwecken dienen gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 11 Buchstabe f BauO LSA
- Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene gleicher Art ausgewechselt werden gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 12 Buchstabe n BauO LSA
- Fenster und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 12 Buchstabe l BauO LSA
- Fenster und Rolläden gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 12 Buchstabe m BauO LSA

zu § 3

Die Altstadt von Weißenfels ist in ihrem Grundriß noch nahezu vollständig ein Zeugnis der mittelalterlichen Stadtanlage mit den stadträumlich interessanten Umgestaltungen der Promenade im 18. Jahrhundert. Dies ist besonders am Gefüge von Gassen, Straßen und Plätzen nachvollziehbar.

Charakteristische Merkmale sind der Wechsel von Engstellen und Aufweitungen, Abwinkelungen, Blickbeziehungen in den Gassen, Straßen- und Platzräumen.

Für das Erscheinungsbild der Straßen und Plätze ist der Verlauf der Bauflicht sowie die Dimension der angeordneten Gebäude besonders erhaltenswürdig.

In allen Bereichen ist bis auf wenige Ausnahmen eine geschlossene Bauflicht vorhanden. Diese straßenraumbegrenzende Bauweise prägt entscheidend die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Innenstadt und ist deshalb zwingend zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Veränderungen dieser prägenden Struktur sind nicht zulässig.

zu § 4

Der wichtigste Aspekt bei einer Beurteilung der Fassadengliederung ist die Fassadenbreite. Die Fassadenbreite wird überwiegend durch die Parzellenbreite definiert. Überwiegend wird die gesamte Grundstücksbreite ausgeschöpft. D. h. es herrscht geschlossene Bauweise vor.

Die Maßstäblichkeit der Gebäude ist ein sichtbarer Hinweis dafür, daß der Vielfalt in der Baugestaltung ein städtebauliches Ordnungsprinzip gegenübersteht, das insbesondere auf der Parzellenstruktur, d. h. auf dem Zuschnitt der Grundstücke beruht. Die Bildung der Fassadengliederung ist insbesondere durch Differenzierungen der unterschiedlichen Gestaltungsmerkmale zu erreichen.

Gestaltungsmerkmale sind z.B.

- Trauf- und Firsthöhe
- Dachgestaltung, Gauben, Zwerchhäuser
- Wandöffnungen, Fenster und Türen
- Fassadengliederung, -gestaltung
- Farbe

Die genannten Gestaltungsmerkmale sollten in ihrer Vielfalt angewendet werden.

zu § 5

Ein weiteres wesentliches Merkmal für die Wirkung eines Bauwerks und eines architektonischen Ensembles ist die Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe hat sich in Abhängigkeit von den einzelnen Geschoßhöhen entwickelt und da auch die Besonderheiten der natürlichen Höhenlinien zu berücksichtigen sind, werden zulässige Trauf- und Firsthöhen für die Gestaltungsbereiche festgelegt. Dazu wurde eine Erhebung zur Gestaltungssatzung erstellt, in welcher die ermittelten Trauf- und Firsthöhen wiedergegeben werden. Dadurch ist es möglich, die verschiedenen charakteristischen Höhen der Gebäude zu vergleichen und diese Werte herauszuziehen.

Da relativ große Unterschiede in der Gebäudehöhe das Erscheinungsbild bestimmen, sind die zulässigen Differenzen zwischen den Mindest- und Höchstwerten dementsprechend groß.

zu § 6

Die Gliederungselemente der Fassaden in Form von Lisenen, Stützen, Erkern, Putzstrukturen, Gurtgesimsen, Sockeln und Fensterbändern sowie Traufgesimsen sind unterschiedlich ausgeprägt.

Bei der Fassadengestaltung ist auf die im näheren Umfeld stehenden Gebäude Bezug zu nehmen, insbesondere auf Gebäude des gleichen Types, um die Ensemblewirkung zu unterstützen.

Die Maßverhältnisse jeder Fassade für sich, aber auch die Art der Abfolge, sind für den Straßenraum wichtig, da diese den gestalterischen Charakter des historischen Erscheinungsbildes bestimmen.

Ein bedeutendes Element bei der Ausbildung typischer Erscheinungsformen für das Stadtbild stellt die Ablesbarkeit des statisch konstruktiven Prinzips eines Gebäudes dar, was unmittelbar mit der Wahl des Baumaterials und der Konstruktionsweise verbunden ist. Daraus resultiert eine Beschränkung der Spannweiten sowie der Dimension von Öffnungen.

Ein Zurücksetzen des Ladeneingangs wird mit den beschriebenen Einschränkungen akzeptiert, um das erhaltenswerte Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzungen zur Breite von Konstruktionselementen beruhen auf der Analyse der vorhandenen historischen Konstruktionselemente (Pfeiler, Stützen, Balken).

Für das Erscheinungsbild der Gebäude in der Stadt Weißenfels ist eine Dreiergliederung, Sockel, Fassade und Dachfläche, bestimmend.

Aus diesem Grund ist die Erhaltung des Sockels vorgeschrieben. Die zulässige Höhe entspricht den ortsüblichen Maßen.

zu § 7

Ausgehend von der Stadtbildanalyse der historisch erhaltenen Gebäude kann überwiegend von Putzflächen als historisch belegbares Oberflächenmaterial vor Fassaden festgestellt werden. Die Putzflächen sind unterschiedlich gegliedert.

Eine Ausnahme stellen die wenigen Ziegelfassaden dar. Giebelflächen, die sich aus differierenden First- und Trauflinien ergeben, wurden entweder verputzt oder mit Ziegel bzw. Schiefer verkleidet.

Diese Gestaltungsmöglichkeiten stehen für die Gestaltung von Giebelflächen auch weiterhin zur Verfügung, wenn der Bezug zur Fassade gewahrt bleibt.

Die aufgeführten Materialien zeigen, daß die hohe Gestaltqualität der Innenstadt von Weißenfels wesentlich bestimmt wird durch die Verwendung weniger und bewährter Materialien. Diese Qualität ist zu erhalten.

Aus diesem Grund sind alle Arten von Fassadengestaltungen mit den unter § 7 (4) genannten Materialien unzulässig.

Das konstruktive Erscheinungsbild läßt sich über die Art des Fassadenmaterials ablesen. Aus diesem Grund sind Verkleidungen unzulässig, die ein anderes Material vortäuschen und damit dem Erscheinungsbild der Innenstadt von Weißenfels widersprechen. Die Fassaden sind farbig zu gestalten. Dies kann erfolgen durch die Anwendung von Farbputzen, deren nachträglicher Einfärbung oder die farbige Beschichtung durch Anstriche.

Die Farbgestaltung ist immer im Zusammenhang mit dem Baualter, dem Baustil, der Gebäudegröße, der Stellung im Ensemble sowie der Fassadengliederung festzulegen. Sie hat sich den damaligen Möglichkeiten der Farbgestaltung angepaßt an den in historischer Zeit vorhandenen Pigmenten (überwiegend Erdfarben) und entsprechender Bindemittel (z.B. Kalk) zu orientieren, ohne auf heutigen Standards entsprechende Materialien zu verzichten. Die Farbgestaltung ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen **zu § 8**

Neben der Gebäudeform und dem Material bestimmen die Wandöffnungen die Gestalt und das Erscheinungsbild der Fassade.

Bei den historischen Bauten waren Größe und Format von den konstruktiven Gesetzmäßigkeiten der Bauweise und den verwendeten Materialien abhängig. So konnten mit gemauerten Stützen relativ geringe Öffnungen überspannt werden. Deshalb sind für die historische Fassade das Fenster im stehenden Rechteckformat ein typisches Gestaltungsmerkmal.

Ebenso war durch technische Möglichkeiten in der Glasherstellung eine Reduzierung auf kleinere Scheiben notwendig, so daß die Fensteröffnungen durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen gegliedert werden mußten.

Die Erhaltung dieser Öffnungsformate und damit der über Jahrhunderte stadtbestimmenden Fassadengliederung ist eine wichtige Voraussetzung für die Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes der Stadt Weißenfels.

Damit dem erhaltenswerten Erscheinungsbild entsprochen wird, sind die Gliederungselemente der Fenster konstruktiv auszubilden.

Die zulässige Fenster- und Türfarbigkeit soll einerseits eine kontrastierende Farbgestaltung ermöglichen, andererseits eine vordergründige Buntheit im Erscheinungsbild der gesamten Innenstadt vermeiden.

Die Farbskala ist im Stadtplanungsamt einsehbar.

Der Einbau von aus der Fassadenflucht herauskragenden bzw. zurückgesetzten Schaufenstern udgl. wird untersagt, da diese Elemente Maßstab und Proportion des historischen Straßenraumes und das Erscheinungsbild des Gebäudes abweichend vom historischen Bezug negativ beeinflussen.

zu § 9

Bedingt durch die topographische Lage der Altstadt von Weißenfels kann man die gesamte Altstadt von erhöhten Standorten aus überblicken. Aus diesem Grund kommt der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung zu.

Die Analyse zeigt, daß die Dachlandschaft des Bearbeitungsgebietes durch große Dachflächen in vielfältiger Ausformung geprägt ist. Die dominierende Dachform ist jedoch das Satteldach. Es bestehen zahlreiche Aufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Gauben.

Die Festsetzung zur Dachneigung gewährleistet den Erhalt dieses typischen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft. Ortsübliche Bauweisen bei Gesimsen, Dachüberständen, Kehlen und am First sind dabei anzuwenden. Dies beinhaltet auch die Anwendung bestimmter Materialien zur Bewahrung der ortsspezifischen Gestaltungsqualität.

Die vorhandene Vielfalt der Gestaltung von Dachflächen läßt die Ausbildung von Dachgauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln in den genannten Bereichen zu, wenn auf die Fassadengliederung Bezug genommen wird, d. h. die Fensterachsen bei Anordnung der Gauben aufgenommen werden.

Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind in dem Gebiet fremd und für die Homogenität der vorhandenen Dachlandschaft negativ beeinflussende Elemente. Sie sind zulässig, sofern ihre Einordnung so erfolgt, daß sie von öffentlichen Straßen und Plätzen oder erhöhten Standorten aus nicht einsehbar sind.

Wesentliche Gestaltungselemente für das Erscheinungsbild eines Ortes sind die Form und die Farbe des Dachmaterials. An zahlreichen Gebäuden sind noch die ursprünglichen Dacheindeckungen, Ziegel bzw. Schiefer vorhanden. Zulässig sind dementsprechend diese genannten Dachdeckungsarten.

zu § 10

In weiten Teilen des Geltungsbereichs der Satzung besteht eine geschlossene Bauflucht, verschiedentlich durch Baulücken unterbrochen.

In diesen Fällen besteht eine offene oder von der Straße zurückgesetzte Bauflucht und die Abgrenzung erfolgt durch Mauern.

Die Verwendung von regionaltypischen Materialien für Mauern, Treppen, Stufen oder Einfassungen führt auch zur Ausbildung von Identität und ortsbestimmender Gestaltungsqualität.

zu § 11

Die beschriebenen Bauteile sind nachträglich angeordnete, gestalterisch wirksame Elemente, die das Erscheinungsbild einer Fassade und des öffentlichen Raumes beeinflussen.

Kragdächer trennen das Erdgeschoß visuell von den Obergeschossen und zerstören damit die architektonische Gliederung der Fassade.

Im Straßenraum wirken sie als verfremdendes, den Charakter einer historischen Altstadt entstellendes Element. Sie sind deshalb nicht genehmigungsfähig. Die Anordnung von Markisen muß so erfolgen, daß sie keine gliedernde Architekturelemente überdecken und sie in ihrer Breite genau auf das Maß der zulässigen einzelnen Öffnung abgestimmt sind.

Markisen dürfen das Erscheinungsbild einer Gebäudefassade nicht nachhaltig beeinträchtigen. Deshalb sind der Farb- und Helligkeitskontrast der Markise zur Fassade so gering wie möglich zu halten und glänzende Materialien sind unzulässig.

Markisen dienen ausschließlich bestimmten Aufgaben in Verbindung mit einer bestimmten Funktion (z. B. Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie) und haben sich unterzuordnen. Die Beeinträchtigung des Straßenraums ist auszuschließen.

Die Anordnung von Rolläden und Jalousien sowie deren Kästen auf der Fassade bzw. in einer Form, die zur Veränderung der Fensterproportionen führt, ist unzulässig, da dies zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassade führt.

zu § 12

Werbung ist Bestandteil unserer Wirtschaftsordnung. Werbung muß sich von der Umgebung abheben, um ihren Zweck zu erfüllen. Deshalb beeinflussen Anlagen der Außenwerbung in hohem Maß die Stadtgestalt.

Die Festlegungen dieser Satzung sollen eine gezielte Werbung von Handels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen nicht verhindern, sondern sie auf ein dem Charakter der Altstadt angemessenes Maß abstimmen. Dieses Maß ergibt sich aus dem Zusammenhang von städtebaulicher Situation (Dimension der Straßen- und Platzräume, Lage in der Stadt), Architektur, (Abmessungen, Proportion, Gliederung), Nutzung und der Werbeanlage (Anordnung, Größe, Farbe und Material).

Die Mischung von Handel, Verwaltung, kultureller Einrichtungen sowie die Wohnnutzung und der Erholungsort in der Innenstadt ergeben eine beispielhafte Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte in Verbindung mit der besonderen städtebaulichen Situation. Uneingeschränkt über die Altstadt verteilte Werbeanlagen wirken dieser Nutzungsvielfalt nachhaltig entgegen. Die Anordnung von Werbeanlagen wird deshalb auf die Stätte der Leistung beschränkt. Ausnahmen bestehen für solche Flächen, die ausdrücklich für Zettel- und Bogenanschläge freigegeben sind. Die Stätte der Leistung kann ein Gebäude oder ein Gebäudeteil sein, keinesfalls aber ein Grundstück insgesamt oder der öffentliche Verkehrsraum.

Ausgehend von der Werbeabsicht wird in 2 Kategorien von Werbeanlagen unterschieden:

1. Werbeanlagen der Information und der Kennzeichnung
2. Werbeanlagen der Reklame (Fremdwerbung):
Mit diesen Werbeanlagen soll visuelle Dominanz gegenüber der Umgebung erzeugt werden

Charakterisierung in 2 Kategorien bestimmt auch die Zulässigkeit. Werbeanlagen der Kategorie 1 (Information und Kennzeichnung) sind mit den Festsetzungen dieser Satzung zulässig, damit die Innenstadt ihre Bedeutung als Zentrum des Handels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtung der Stadt Weifenfels gerecht wird.

Werbeanlagen der Kategorie 2 (Reklame) sind eigenständig unzulässig, da sie nicht zur Gewährleistung der Funktion von Handels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen notwendig sind. Es besteht keine Einheit zwischen diesen Werbeanlagen und der historischen Identität des Stadtzentrums. Eigenständige Werbeanlagen - Reklame - stehen damit im Gegensatz zum Anliegen dieser Satzung.

Vorrangig wird das Erdgeschoß für gewerbliche Zwecke genutzt. Dementsprechend und zur Erhaltung des architektonischen Erscheinungsbildes der Fassade darf nur im Erdgeschoß bis zu Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses die Anbringung einer Werbeanlage gemäß den Festsetzungen dieser Satzung erfolgen.

Es ist zu gewährleisten, daß benachbarte Werbeanlagen an einem Gebäude in gleicher Höhe angebracht werden.

Werbeanlagen dürfen die Ablesbarkeit des konstruktiven Prinzips des Gebäudes nicht verhindern, da dies zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes führt. Aus diesem Grund ist das Überdecken (nach oben und nach unten oder seitliches Überschreiten) tragender oder das Erscheinungsbild prägender Bauteile nicht zulässig.

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufschrift, akustischen Signalen udgl. (z. B. Laserlicht) sind durch ihre Aufdringlichkeit für ein historisches Stadtgebiet nicht geeignet. Sie stehen in keinem angemessenen Verhältnis zur vorhandenen städtebaulichen architektonischen und bauhistorischen Situation.

zu § 13

Lichtgestaltung kann die Anmutungsqualität eines Gebietes beeinflussen. Vorrangig sind hierfür die Mittel der Stadtbeleuchtung zu nutzen. Die Lichtwirkung von leuchtenden oder beleuchtenden Werbeanlagen sollte in jedem Fall nur sekundär wirksam sein.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung erfolgen, um eine der historischen Situation angemessene Anmutungsqualität zu erreichen und nicht den Eindruck eines modernen Großstadtbetriebes oder Industriegebietes entstehen zu lassen.

Nur durch die Konzentration der Werbeanlagen auf die Erdgeschoßzone und durch die Festsetzungen zur Anordnung lassen sich Werbeanlagen mit dem Anliegen der Stadtbildpflege in Übereinstimmung bringen.

Die kultur- und bauhistorische Bedeutung des Stadtzentrums ist anerkannter Maßen hoch und begründet sich u.a. in der hervorragenden Marktsituation mit zahlreichen wertvollen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Zur Wertigkeit dieses Bereiches tragen jedoch auch die angrenzenden Straßen im Geltungsbereich der Satzung bei.

Die Regelungen des § 13 der BauO LSA über die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten reichen nicht aus, um diese Bereiche in ausreichendem Maße vor Veranstaltungen zu bewahren. Aus diesem Grund und um die Eigenart des Gebietes zu erhalten, wurde der Geltungsbereich der Satzung auch auf ansonsten nicht genehmigungspflichtige Werbeanlagen ausgeweitet.

Die städtebauliche Situation ist gekennzeichnet durch relativ schmale Straßen und Gassen. Platzartige Erweiterungen bilden einen homogenen Kontrast. Diese besondere Situation verlangt nach einer Beschränkung der dreidimensionalen Wirkung von Werbeanlagen zur Pwahrung des Maßstabs und begründet die Zulässigkeit von Flachwerbung und das Verbot von räumlich wirksamen Werbeanlagen. Hierbei sind Ausleger nicht als räumlich wirksame Werbeanlagen zu verstehen, wenn sie den genannten Festsetzungen entsprechen.

Die Festsetzung, daß vom rechten Winkel bei auskragenden Werbeanlagen nicht abgewichen werden darf und das Verbot des seitlichen Überschreitens von Fassaden/Fassadenabschnitten soll zur Erhaltung der architektonischen und städtebaulichen Ordnung beitragen. Die Festsetzung der zulässigen Höhe von horizontal angeordneten Werbeanlagen und die Höhe von Auslegern soll eine auf den Maßstab der Architektur bezogene Werbung fördern.

Historische Ausleger oder deren Nachbildung sind Formen von Werbeanlagen, deren Ausführung und Gestaltung sich meist in Übereinstimmung mit der architektonischen Gestaltung der historischen Gebäude befinden. Der Bezug zur städtebaulichen Situation bleibt in der Regel gewahrt. Aus diesen Gründen kann eine Abweichung in der Größe zugelassen werden.

Die Schaukästen sind Informationsträger. Die Festsetzung der zulässigen Größe und des zulässigen äußeren Abstandes gewährleistet, daß sie das Erscheinungsbild des Stadtbildes nicht nachhaltig beeinträchtigen

zu § 14

Warenautomaten stehen in keinerlei gestalterischen Bezug zur Umgebung, insbesondere zur Gebäudefassade. Sie sind nur eingeschränkt von allgemeinem öffentlichen Interesse. An der Zulässigkeit von Warenautomaten ist ein ähnlicher Maßstab anzulegen, wie bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Die Erhaltung der Kultur- und bauhistorischen Bedeutung der Innenstadt, besonders des Marktes, ist ein Anliegen der Stadtbildpflege und ein Anliegen dieser Satzung.

Die äußere Gestaltung von Warenautomaten ist nicht mit dieser Anforderung in Übereinstimmung zu bringen; deshalb sind Warenautomaten in dem Gebietstyp A unzulässig. In den übrigen Bereichen ist die Zulässigkeit an die genannten Auflagen gebunden, um eine Überfrachtung und das Erscheinungsbild beeinträchtigende Anordnung zu verhindern.

zu § 15

Im Zug der wachsenden Informationsbedürfnisse sind Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen eine unbestreitbare Notwendigkeit.

Zur Vermeidung einer überdurchschnittlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Altstadt insbesondere der Dachlandschaft und der Fassaden, sind Antennenanlagen entsprechend diesen Festsetzungen anzuordnen.

Die Standorte bei der äußeren Aufstellung von Antennen sollte

unterhalb des Firstes, auf der Hofseite des Daches, liegen. Das Übertreten des Firstes ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die Anordnung von Antennen im Fassadenbereich würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassade und des städtebaulichen Raumes bedeuten und ist deshalb nicht zulässig.

Kabel, Befestigungen, Leitungen udgl. führen zu Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassade und des städtebaulichen Raumes. Sie müssen innenliegend oder auf die Hofseite verlegt werden.

Verfahrensrechtliche Hinweise

Die notwendigen Vorlagen zur Einreichung eines Bauantrags für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sind entsprechend der Verordnung über Bauantrag und Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren - Bauvorlagenverordnung vom 30. November 1995 bei der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Weißenfels) einzureichen. Aus der Bauvorlage soll ersichtlich werden, ob die stadtgestalterischen Absichten zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart gewahrt bleiben. Anhand einer zeichnerischen Darstellung kann beurteilt werden:

- ob eine Beeinträchtigung des städtebaulichen oder architektonischen Charakters eines Stadtteils, Straßen- oder Platzbereichs, eines Grundstücks, eines Gebäudes oder Bauteils vorliegt;
 - ob der gestalterische Charakter einer Fassadenabfolge, einer Einzelfassade oder eines Fassadenteils beeinträchtigt wird;
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befindet sich in einem nach §142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die sanierungsrechtliche Genehmigung bleibt unberührt und muß separat beantragt werden.

Plan siehe Mittelteil