

Örtliche Bauvorschrift über die
Gestaltung für den historischen
Stadtkern von Finsterwalde

**Gestaltungssatzung und Satzung
zur Reduzierung der Abstandsflächen
Stadtkern Finsterwalde**

Teilbereiche des Sanierungsgebietes der Stadt Finsterwalde

Satzung

Auf der Rechtsgrundlage des § 87 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 8, Abs. 9 und Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32]), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde in ihrer Sitzung am 25.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde

Damit werden die rechtswirksame Gestaltungssatzung und die Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen von 2005 aufgehoben.

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Neuaufstellung	4
Vorwort und Erläuterungen.....	5
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich.....	6
§ 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zu sonstigen Vorschriften	7
§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeproportionen	7
§ 5 Dächer	9
§ 6 Dachaufbauten	10
§ 7 Fassadengliederung, Fassadenmaterial, Farbe	11
§ 8 Fassadenöffnungen: Fenster, Schaufenster, Türen und Tore.....	13
§ 9 Sonnen-, und Wetterschutzanlagen	15
§ 10 Werbeanlagen, Warenautomaten, Briefkastenanlagen	16
§ 11 Technische Anlagen	18
§ 12 Vorgärten, Einfriedungen, Hofflächen, Außenanlagen, Stellplätze.....	19
§ 13 Abweichungen und Befreiungen.....	20
§ 14 Ordnungswidrigkeiten.....	20
§ 15 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung	20

Begründung zur Neuaufstellung

Die Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde ist am 21.10.2005 in Rechtskraft getreten. Durch aktuelle Neuregelungen in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 und durch die bei der Anwendung der Regelungen der Satzungen aufgetretenen Konflikte und gewonnenen neuen Erkenntnissen wurde eine zeitgemäße Novellierung der geltenden Satzungen für den Stadtkern Finsterwalde erforderlich, die Änderungen der rechtlichen Grundlagen, Anpassung des Geltungsbereiches Teilbereich B innerer Stadtkern sowie Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen auf der Grundlage der Satzung von 2005 beinhaltet.

Die Änderungen im Einzelnen:

- Aufgrund der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, insbesondere der Neureglung der Abstandsflächen gem. § 6 BbgBO, ist die Anpassung der geltenden Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen erforderlich.
- Im Zuge der Anwendung der Gestaltungssatzung wurden eine Vielzahl von Abweichungen gem. § 12 der geltenden Satzung insbesondere im inneren Stadtkernbereich (Teilbereich B des Geltungsbereiches) genehmigt. Deshalb hat die Stadt beschlossen, die Abgrenzung der Teilbereiche zu überprüfen und sie den Grenzen des Denkmalbereiches „Stadtkern des deutschen Mittelalters“ anzupassen.
- Darüber hinaus wurden in der bisherigen Anwendung der Festsetzungen der Gestaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gehäuft auftretende Abweichungen genehmigt, die eine Überprüfung der einzelnen Festsetzungen insbesondere in ihrer Zulässigkeit in den Teilbereichen des Geltungsbereiches erforderlich machen. Dies betrifft insbesondere, die Zulässigkeit von Kunststofffenstern und -türen, Ausführung von Toreinfahrten, Zulässigkeit von Materialien von Dacheindeckungen und Fenstergesimsen.
- Zudem wurden die einzelnen Festsetzungen überprüft und teilweise ergänzt und präzisiert.

Vorwort und Erläuterungen

Das Erscheinungsbild des Stadtkerns Finsterwalde ist durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit seinen Straßen, engen Gassen und Plätzen, der kleinteiligen Bebauung aus verschiedenen Epochen und der geschlossenen Bebauung am Markt mit dem freistehenden Rathaus, sowie der Stadtkirche aus dem 16. Jahrhundert und der Renaissance Schloss- und Borganlage mit Schlossgarten geprägt. Insbesondere der bis heute erhaltene mittelalterliche Stadtgrundriss mit zentralem Marktplatz, der im Süden angrenzende Schlossbereich sowie die Vielschichtigkeit der Architektur seit der Renaissance bis in das 20. Jahrhundert hat zu einer besonderen Gestaltqualität geführt, die im Süden Brandenburgs herausragend ist.

Finsterwalde war Brückenort an der Salzstraße, die von Lüneburg nach Görlitz führte und wurde im Jahr 1282 das erste Mal urkundlich erwähnt. Es war die einzige Übergangsstelle über einen Sumpfgürtel, der sich in ostwestlicher Richtung erstreckte. Bis zum 15. Jahrhundert entwickelte sich aus der bäuerlichen Siedlung nördlich der Grenzburg ein Handels- und Handwerkerort. Die nahezu rechtwinklig angelegten Straßen führten auf den zentralen Marktplatz, dem Rathaus und der Stadtkirche. Die Schlossstraße führte zum Burg und späteren Schlossbereich. Die Stadtbegrenzung im Norden verlief durch die Schulstraße. Die wichtigsten Stadtausgänge waren im Norden an der heutigen Berliner Straße das Luckauer Tor und im Osten am Ende der Langen Straße das Cottbuser Tor.

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung insbesondere durch die Ansiedlung von Tuchfabriken im 19. Jahrhundert und befördert durch den Bahnanschluss veränderte sich das historische Erscheinungsbild der Stadt. Es entstanden neue Wohnviertel, an dem Stadtrand siedelten große Industriequartiere. Am Markt und den wichtigen Nebenstraßen wie die Berliner Straße, Lange Straße und Kleine Ringstraße entstanden prachtvolle drei bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Die verschiedenen Entwicklungsepochen prägen heute noch das Stadtbild von Finsterwalde, das es durch die Gestaltungssatzung zu schützen gilt.

Die noch vor wenigen Jahren vorhandenen größeren Baulücken in der Altstadt wurden zwischenzeitlich im Zuge der Altstadtsanierung durch altstadtgerechte Neubauten wieder geschlossen. Dennoch sind noch einige Baulücken vor allem im Bereich der Leipziger Straße und Grabenstraße vorhanden. Viele Gebäude in den Seitenstraßen weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Mit der Gestaltungssatzung soll die Typik und Charakteristik des Stadtkerns von Finsterwalde bewahrt und geschützt werden. Für Neu-, An- und Umbauten gibt die Gestaltungssatzung den Leitfaden zur gestalterisch sinnvollen Einordnung in das schützenswerte Ortsbild. Dabei ist auf die Vielzahl vorhandener Gebäude und Gebäudeensemble von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen. Bei einer Neubebauung von Lücken ist das historische Stadtbild zu wahren und die kleinteilige Parzellierung zu erhalten.

Mit der Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen wird die Abweichung von den Abstandsflächen rechtlich geregelt. Damit soll zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des Finsterwalders Stadtzentrums sowie für die Bau- und Ortsbildgestaltung für die Straßen innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs geringere als die nach § 6 Absatz 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen (H) zu öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt werden.

Durch aktuelle Neuregelungen in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBauO) vom 19. Mai 2016 und durch gehäuft genehmigte Abweichungen in der Anwendung der Satzung wurde eine Neuaufstellung der Satzungen für den Stadtkern Finsterwalde erforderlich, die die Änderungen der rechtlichen Grundlagen, Anpassung des Geltungsbereiches Teilbereich B innerer Stadtkern sowie Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen auf der Grundlage der Satzung von 2005 beinhaltet.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet der Altstadt in den Grenzen des Sanierungsgebietes "Innenstadt", ausgenommen ist der Bereich des ehemaligen Industriegebietes westlich der Brandenburger Straße an der Grenze um den Schlossbereich mit Schlossgarten und Grüngürtelzug vom Schlossgarten bis zur westlichen Seite der Oscar-Kjellberg-Straße 16.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist in dem als Anlage 1 beiliegendem Lageplan im Maßstab 1:3.000, der Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnet.
- (3) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gibt es Teilbereiche mit unterschiedlichen qualitativen Festsetzungen.

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein

Teilbereich B: innerer Stadtkernbereich entsprechend der Grenzen des Denkmalbereiches, der in der Denkmalliste als Denkmal übriger Gattungen mit der Bezeichnung „Markt und einmündende Straßen mit Rathaus, Stadtpfarrkirche, Schloss, mittelalterliche Stadtanlage“ gem. § 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz vom 24.05.2004 eingetragen ist.

Der Geltungsbereich dieser Teilbereiche ist in dem unter § 1 Abs. 2 genannten Lageplan eingetragen.

- (4) Für den Teilbereich B innerer Stadtkernbereich, gelten ergänzend zu den allgemeinen Festsetzungen des Teilbereiches A die weitergehenden Anforderungen aus den Festsetzungen zum Teilbereich B.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Gestaltungssatzung regelt die äußere Gestaltung von zu modernisierenden, zu erneuernden oder zu errichtenden baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gebäude und Gebäudeteile, Fassaden, Fenster, Türen, Tore, Dächer und Dachaufbauten, Werbeanlagen und Warenautomaten, Briefkastenanlagen, technische Anlagen, Einfriedungen, Außenanlagen sowie Vorgärten und Stellplätze soweit sie von den unter § 1 dieser Satzung definierten Straßen und Plätzen einsehbar sind. Weiterhin regelt die Gestaltungssatzung die Anbringungsorte von Werbeanlagen.
- (2) Die Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen regelt die Abweichung von den Abstandsflächen für die Straßen innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs. Hier werden geringere als die nach § 6 Absatz 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen (H) zu öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt, sofern Gründe des Brandschutzes, der Gewährleistung der Belichtung und Belüftung sowie sonstige Belange öffentlicher Ordnung und Sicherheit nicht entgegen stehen.

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von Gebäuden und baulichen Anlagen, anderen Anlagen und Einrichtungen, soweit für diese nach der Brandenburgischen Bauordnung Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten sind bzw. sich die Änderung auf die Tiefe der gesetzlich vorgeschriebenen bzw. einzuhaltenden Abstandsflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auswirkt.

Die Bereiche, in denen eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 2 BbgBO zulässig ist, ist in der Anlage 2, die Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

- (3) Für die Zulassung von Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung ist bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 59 BbgBO die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.
- (4) Für die Zulassung von Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung ist bei genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 61 BbgBO die Stadt Finsterwalde zuständig.

Begründung

Mit der neuen Brandenburgischen Bauordnung vom 19. Mai 2016 wurden die Zuständigkeiten für Genehmigungen und Abweichungen klarer geregelt. Die einzelnen Fallbeispiele sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Brandenburg. Bauordnung	Gestaltungssatzung	was wird beantragt wo wird beantragt
Genehmigungspflichtiges Vorhaben nach § 59 BgBO	und Vorhaben gemäß den Festsetzungen der Gestaltungssatzung	Bauantrag untere Bauaufsichtsbehörde über Stadt Finsterwalde
Genehmigungspflichtiges Vorhaben nach § 59 BgBO	und Abweichung des Vorhabens von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung	Bauantrag und Antrag auf Abweichung untere Bauaufsichtsbehörde über Stadt Finsterwalde
Genehmigungsfreies Vorhaben nach § 61 BbgBO	und Vorhaben gemäß den Festsetzungen der Gestaltungssatzung	ohne Antrag
Genehmigungsfreies Vorhaben nach § 61 BbgBO	und Abweichung des Vorhabens von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung	Antrag auf Abweichung Stadt Finsterwalde
Genehmigungspflichtige Werbeanlage	und Werbeanlage gemäß den Festsetzungen der Gestaltungssatzung	Antrag einer Werbeanlage untere Bauaufsichtsbehörde über Stadt Finsterwalde
Genehmigungsfreie Werbeanlage	und Abweichung des Vorhabens von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung	Antrag auf Abweichung Stadt Finsterwalde

§ 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zu sonstigen Vorschriften

- (1) Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen bleiben von den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung unberührt.
- (2) Soweit geltende Bebauungspläne keine abweichenden oder weitergehenden Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften enthalten, sind die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden.
- (3) Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch die Satzung unberührt. Für den Denkmalsbereich und die Einzeldenkmäler gemäß § 34 BbgDSchG gelten neben den Satzungsregelungen die weitergehenden Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

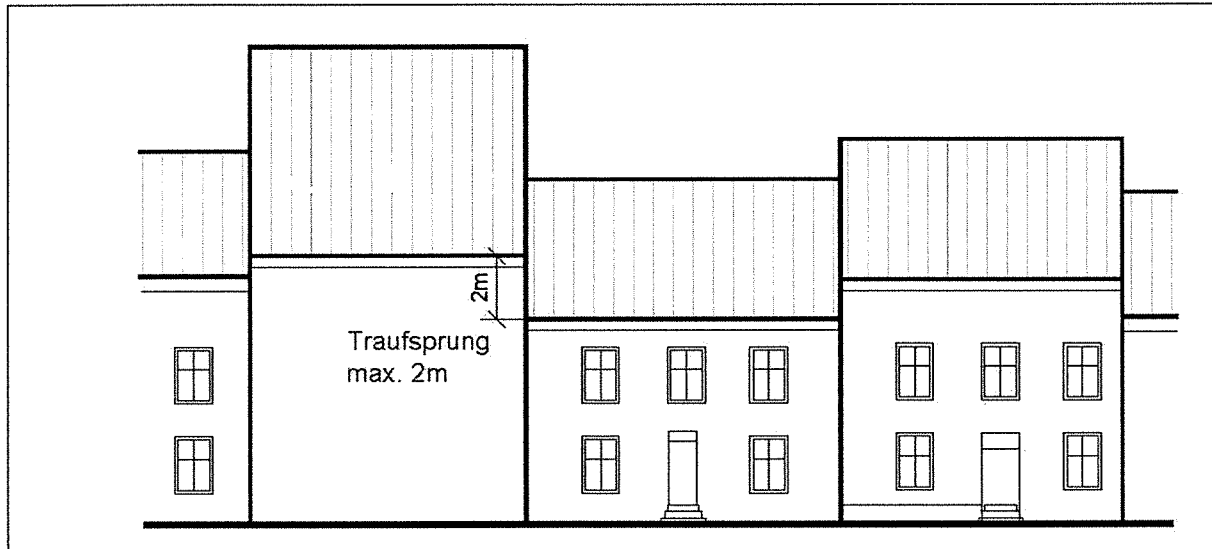
§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeproportionen

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein gem. § 1 Abs. 3

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist zur Wahrung der historischen Bedeutung und erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart der Straßenräume die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 2 BbgBO gemäß der in Anlage 2, die Bestandteil der Satzung ist, dargestellten Bereiche und genannten Abstandsflächen bis zur Straßenmitte zulässig, sofern Gründe des Brandschutzes, der Gewährleistung der Belichtung und Belüftung sowie sonstige Belange öffentlicher Ordnung und Sicherheit nicht entgegen stehen.

(3) Bei Neu- bzw. Umbauten von Hauptgebäuden dürfen die Traufhöhen die Traufhöhen der unmittelbar angrenzenden Hauptgebäude 2,00 m über- bzw. unterschreiten. Bei größeren Baulücken sind die auf der entsprechenden Straßenseite nächstgelegenen vorhandenen Hauptgebäude zur Beurteilung heranzuziehen. Ausnahmen sind möglich, wenn der Höhenunterschied der beidseitigen Nachbarn entsprechend Satz 1 oder Satz 2 größer ist als 4,00 m. In diesem Fall muss die Traufe mindestens 1,0 m tiefer liegen als die Traufe des höheren Nachbargebäudes nach Satz 1 oder Satz 2.

Abbildung 3: Traufsprung



Begründung

Über mehrere Jahrhunderte ist das Gefüge der Stadt Finsterwalde mit seinen Straßen, Gassen und Plätzen entstanden. Ziel ist es, den historisch gewachsenen Stadtgrundriss und die erhaltenswerte städtebauliche Eigenart des historischen Stadtzentrums soweit wie möglich zu erhalten. Deshalb wurden die erforderlichen Regelabstandsflächen nach § 6 BbgBO in einigen Straßenzügen reduziert und damit die zulässige Abweichung der vorgeschriebenen Tiefe der Abstandsflächen (H) zu öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt.

Baulücken sind nach historischem Vorbild wieder zu schließen. Dabei ist auf die Wahrung der historischen Gebäudebreite zu achten. Für Neubebauungen, die sich über mehrere Parzellen erstrecken, sind in den Fassaden deutlich zu gliedern, so dass die Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur in der Altstadt erhalten bleibt.

Die Höhe der Gebäude und Gebäudesprünge sind ebenso prägendes Element der Stadtansicht. Aus diesem Grund wird eine Regelung der Traufhöhen vorgenommen, damit zwischen zwei benachbarten Hauptgebäuden keine ortsuntypischen größeren Höhenunterschiede zulässig sind.

§ 5 Dächer

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

- (1) Dächer von Hauptgebäuden müssen bei Umbaumaßnahmen in Form, Material und Farbigkeit und dem Baustil der Entstehungszeit des Gebäudes ausgeführt werden.
- (2) Papp-, Kunststoff und Blechdächer sind unzulässig.
- (3) Die Verwendung von farbigen und glasierten Dachsteinen, die nicht historisch vorgegeben sind, ist unzulässig.
- (4) Abwalmungen sind nur an Eckgebäuden zulässig. Überkragungen an Orgängen sind bei Grenzbebauungen nicht zulässig.

- (5) Für vom Straßenraum abgewandte Gebäude bzw. Gebäudeteile können Abweichungen von (1) zugelassen werden.
- (6) Staffelgeschosse sind nur auf der straßenraumabgewandten Seite zulässig.

Teilbereich B: Satzungsbereich nach § 1 Abs. 3 (innerer Stadtkernbereich)

- (7) Die Dächer von Hauptgebäuden sind im inneren Stadtkernbereich – unabhängig ob sie von der Straße einsichtig sind – einheitlich zu gestalten. Dies schließt auch Staffelgeschosse aus.
- (8) An Hauptgebäuden ist bei Neu- bzw. Umbauten oder Neueindeckung die Verwendung von Betondachsteinen unzulässig
- (9) Dacheindeckungen sind in roten bis rotbraunen Tonziegeln (Biberschwanz oder Hohlpfannen) auszubilden.

Begründung

In Finsterwalde sind durch die vorhandenen, verschiedenen Baustile auch verschiedene Dachformen vorzufinden. Deshalb wird die Dachform vorhandener Hauptgebäude in Abhängigkeit von der Stilrichtung des Gebäudes ausgewiesen. Für Neubauten wird eine Regelung der zulässigen Dachform nicht erforderlich, da hier § 34 BauGB zur Beurteilung heranzuziehen ist, d.h. die vorhandenen Dachformen in der näheren Umgebung bestimmen den Rahmen der zulässigen Dachformen

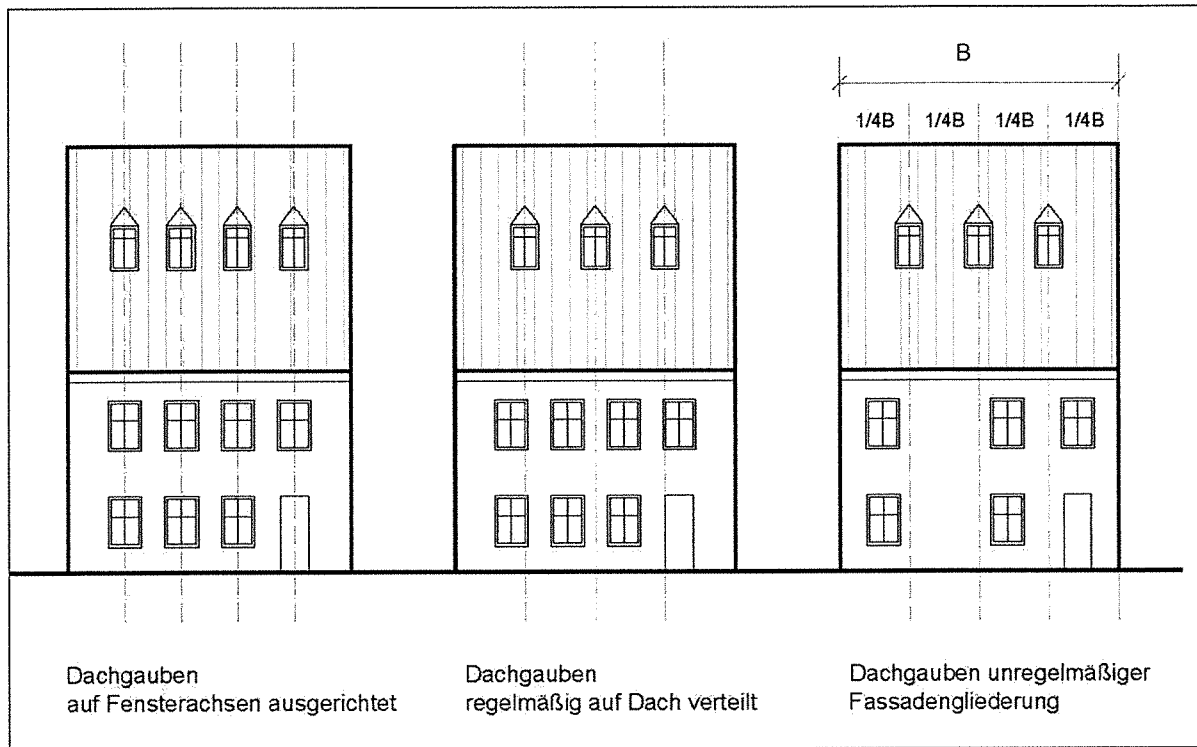
Besonders durch die Wahl der Dachform, der Dachneigung und des Deckungsmaterials wird die Dachlandschaft einer Stadt bestimmt. Für Finsterwalde besteht die Aufgabe darin, die bestehende historische Dachlandschaft zu erhalten. Die Dachgestaltung beeinflusst das Erscheinungsbild des Straßenraums. Historische Hauptgebäude sind in jedem Fall mit historisch vorgegebenen Dachneigungen und traditionellen Materialien zu versehen. An die Dachgestalt der Hintergebäude werden weniger Anforderungen gestellt. Hier können Ausnahmen zugelassen werden. Im Satzungsbereich Teilbereich B ist die Verwendung von Betondachsteinen ausgeschlossen. Hier sind grundsätzlich bei Dachsteineindeckungen Tonziegel zu verwenden. Als Farben sollten dabei Rot- und Brauntöne zur Anwendung kommen.

§ 6 Dachaufbauten

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

- (1) Schornsteine aus Metall sind nur auf der straßenraumabgewandten Seite der Gebäude zulässig.
- (2) Die Summe der Gaubenbreiten darf 50 % der Dachbreite nicht überschreiten. Verschiedene Gaubenformen auf einem Dach eines Gebäudes oder Gebäudeabschnittes nach § 4 B sind unzulässig.
- (3) Dachgauben müssen auf die Ordnungsprinzipien der Fassade Bezug nehmen. Dachgauben sind mit Fensterachsen oder mittig zu Fensterachsen auszurichten. Bei unregelmäßiger Fassadengliederung müssen Gauben gleichmäßig zur Dachbreite verteilt sein.

Abbildung 4: Dachgauben



Teilbereich B: innerer Stadtkernbereich nach § 1 Abs. 3

- (4) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig auf der straßenraumabgewandten Seite des Gebäudes; dies gilt nicht für notwendige Dachausstiege für Schornsteinfeger.

Begründung

Schornsteine wurden früher entweder geputzt oder in Klinkermauerwerk ausgeführt. Schornsteine aus Metall sind altstadtuntypisch. Daher sind diese Materialien im Satzungsbereich nur auf der straßenraumabgewandten Seite zu verwenden.

Der Dachraum wurde früher als Vorratslager genutzt und war nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Heute besteht der Bedarf, den Raum unter dem Dach zum Wohnen nutzen zu können. Das Dach eines Hauses ist ebenso wie die Fassade Teil des öffentlichen Straßenraums und prägt somit das Erscheinungsbild der Stadt, daher sind Gauben in Bezug zu den Fensterachsen anzuordnen. Ist die Ausrichtung der Dachgauben nach den Fensterachsen nicht möglich, ist eine gleichmäßige Verteilung auf dem Dach vorzunehmen. Liegende Fenster und Dacheinschnitte sind für die Altstadt untypische und daher auf der straßenraumzugewandten Seite im inneren Stadtkernbereich ausgeschlossen.

§ 7 Fassadengliederung, Fassadenmaterial, Farbe

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

- (1) Vorhandene Gliederungs-, Schmuckelemente, wie Reliefs, Wappen, Balkenköpfe, Türdrücker, Dachgesimse, Geschossgesimse etc. dürfen im Zuge baulicher Maßnahmen nicht verändert oder beseitigt werden.
- (2) Vorhandene bauplastische Elemente wie Erker, Loggien, Balkone, Terrassen dürfen im Zuge baulicher Maßnahmen nicht verändert oder beseitigt werden.
- (3) Vorspringende Bauteile von Hauptgebäuden müssen an der straßenraumzugewandten Seite Bezug auf die Gliederung der Fassade nehmen.

- (4) Für Fassadenoberflächen sind folgende Materialien zu verwenden: Putz, glatt oder fein- bis mittelkörnig mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur.
- (5) Die straßenzugewandten Fassaden eines Gebäudes sind farblich gleich zu behandeln. Die Farbgestaltung eines Gebäudes ist monochrom, also aus einer Farbreihe zu entwickeln. Für Gesimse, Faschen, Lisenen und Sockel ist eine hellere oder dunklere Farbabsetzung in der gleichen Grundfarbe wie die Fassade zulässig. Schwarze und grelleuchtende Farbtöne sind unzulässig.
- (6) Verkleidungen oder Verblendungen (z.B. Fensterbänke, Sockel) aus Granit, Terrazzo, Fliesen, Riemchen, Buntsteinputz, Beton oder Kunststoff sind unzulässig.
- (7) Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind unzulässig.

Teilbereich B: innerer Stadtkernbereich nach § 1 Abs. 3

- (8) Die von der Straße sichtbaren Fassaden eines Gebäudes sind farblich gleich zu behandeln. Die Farbgestaltung eines Gebäudes ist monochrom, also aus einer Farbreihe zu entwickeln. Für Gesimse, Faschen, Lisenen und Sockel ist eine hellere oder dunklere Farbabsetzung in der gleichen Grundfarbe wie die Fassade zulässig. Schwarze und grelleuchtende Farbtöne sind unzulässig.

Begründung

Die Fassade repräsentiert zum öffentlichen Straßenraum den Eigentümer des Gebäudes. Der Straßenraum prägt das Bild der Stadt.

Vielfach sind die Fassaden mit Hilfe von Gesimsen gegliedert. Diese sowie vorhandene Schmuckelemente sollen daher bei Baumaßnahmen vor Beseitigung bewahrt werden. Bauplastische Elemente wie Erker, Loggien, Balkone treten erst an der Bebauung der Gründerzeit und des Jugendstils auf. Diese prägen gerade das Stadtbild im Bereich des Marktplatzes und sollen deshalb bei Baumaßnahmen ebenso vor Beseitigung bewahrt werden. In den Straßenzügen der "Stadtglocke" überwiegen zweigeschossige einfache Gebäude ohne plastische Elemente an den Fassaden.

Klinkersockel oder verkleidete Sockel sowie Fenstersohlbänke aus Terrazzo, Granit, Kunststoff, Buntsteinputz oder Riemchen sind ortsuntypisch und daher unzulässig.

Traditionell wurde das Baumaterial aus der Umgebung verwendet. Dazu zählten Feldstein, Ton, Holz, Mörtel, Fensterglas und Eisen. Die Außenwände sind vom Sockel bis zur Traufe in traditioneller handwerklicher Arbeit ausgeführt. Die Fassadenflächen der Häuser wurden glatt aber nicht plan geputzt. Das verlieh den historischen Fassaden ihr lebendiges Aussehen. Das Fassadenmaterial und die Farbe eines Gebäudes sind historisch begründet. Die Gestaltung der Fassaden ist in Finsterwalde überwiegend durch Putzfassaden geprägt. Vereinzelt gibt es historische Klinker-, Klinker-Putz- oder Backsteinfassaden. Als Putzmörtel wurden früher Kalk- und Mineralputze verwendet, die mit mineralischen Farben oder Kalkfarben gestrichen wurden. Farbige und im Putz abgehobene Faschen betonen Fenster und Türen. Auch bei der Farbgestaltung ist das Gesamtbild des Stadtbildes zu beachten. Dabei soll die Farbgebung der Fassaden monochrom erfolgen; d.h., dass die einzelnen Abstufungen aus einer Farbreihe entwickelt werden müssen. Dadurch kann bei gestrichenen Putz-Fassaden durch das hellere oder dunklere Absetzen von Sockel, Faschen und Gesimsen ein Kontrast erreicht werden.

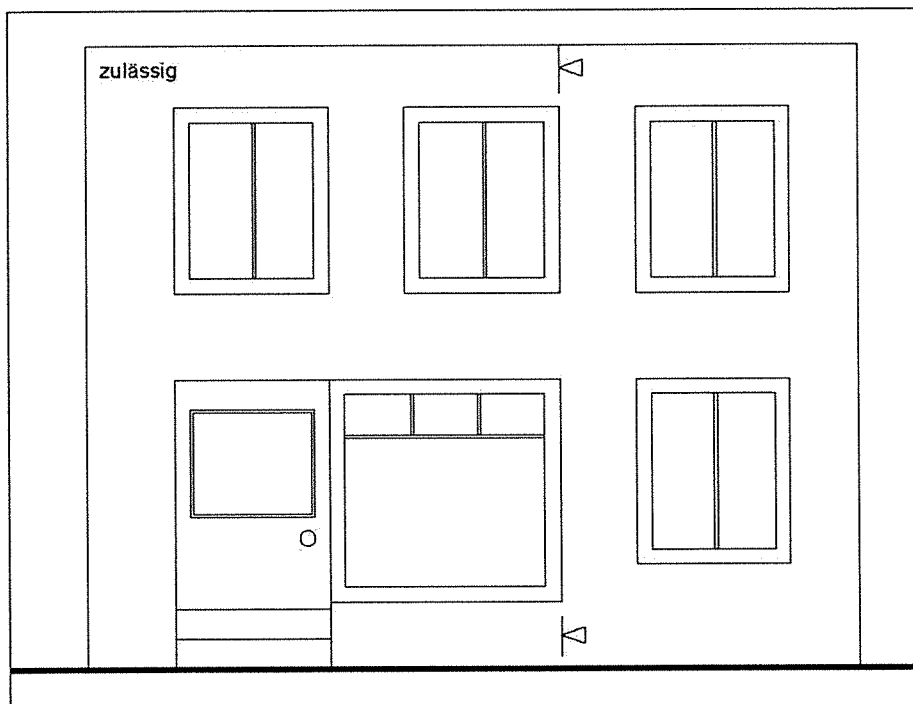
Dachrinnen aus Kunststoff stören in ihrem Erscheinungsbild den Gesamteindruck eines historischen Straßenzuges. Für Dachrinnen und Fallrohre sind traditionelle Materialien (z.B. Titanzink oder Kupfer) zu verwenden. Regenschutzanlagen (z. B. Fensterbänke oder Gesimsabdeckungen) sollten im gleichen Material ausgeführt werden.

§ 8 Fassadenöffnungen: Fenster, Schaufenster, Türen und Tore

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

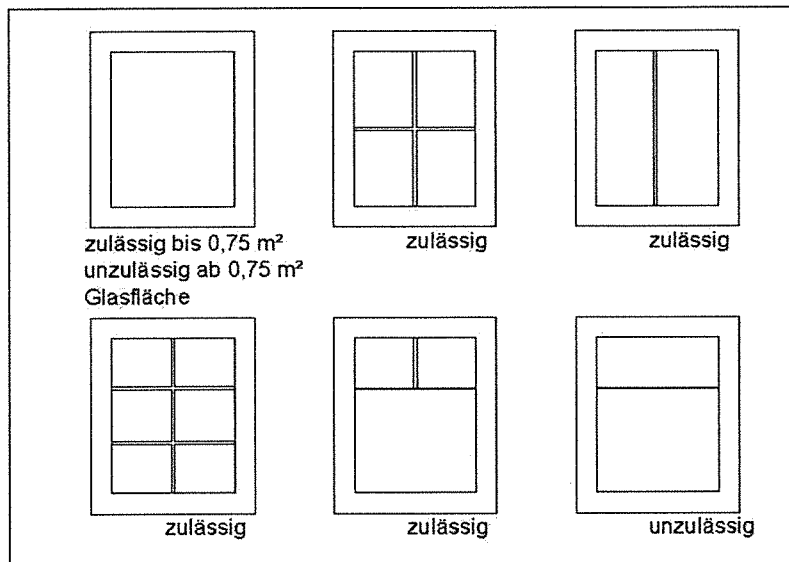
- (1) Vorhandene historisch wertvolle Fenster, Türen und Tore dürfen im Zuge baulicher Maßnahmen nicht verändert oder beseitigt werden. Zur Entscheidung über die Erhaltungswürdigkeit sind durch den Bauherren vor baulichen Maßnahmen Erkundigungen im Bauamt der Stadt Finsterwalde einzuholen.
- (2) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen.
- (3) Fensteröffnungen sind als stehende Formate auszubilden.
- (4) Verschiedene Fensterformate und -größen in einem Geschoss sind unzulässig (Ausnahmen Schaufenster in den Erdgeschossen).

Abbildung 5: Fassadengliederung mit Schaufenstern



- (5) Schaufensteröffnungen und Tore dürfen quadratische Öffnungen haben, wenn sie in ihrer Gliederung und Anordnung auf die darüber liegenden Fenster und Fensteröffnungen Bezug nehmen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (6) Fenster an der straßenraumzugewandten Seite mit einer Glasfläche ab 0,75 m² sind, zu gliedern. Eine Gliederung von Fenstern durch ausschließlich Quersprossen ist unzulässig. Zulässig sind auch mehrflügelige Fenster mit Gliederung entsprechend Satz 1.

Abbildung 6: Fenstergliederung Sprossen



- (7) Fenstersprossen sind ausschließlich als glasteilende Sprossen oder auf die Scheibe aufgesetzte Sprossen zulässig.

Teilbereich B: innerer Stadtkernbereich nach § 1 Abs. 3

- (8) Für Fenster- und Schaufensterkonstruktionen ist nur Holz erlaubt. Ausnahmsweise ist die Verwendung von Metallfenstern, pulverbeschichtet, zulässig.
- (9) Für Tür- und Torkonstruktionen ist nur Holz erlaubt. Ausnahmsweise ist die Verwendung von Metalltüren und -toren, pulverbeschichtet, zulässig.
- (10) Im Bestand vorhandene Fassaden dürfen nicht durch nachträglich anzulegende Toreinfahrten geöffnet werden.

Begründung

Fenster und Türen wurden traditionell als stehende Formate ausgebildet. Diese geben dem Gebäude eine vertikale Gliederung. Fenster unterschiedlicher Geschosse sollen übereinander liegen. Diese einfachen Gestaltungsprinzipien der Fassade prägen den historischen Stadtkern und sollen daher bei Um-, Aus- und Neubauten beachtet werden.

Fenster, Türen und Tore wurden mit hoher handwerklicher Qualität aus Holz hergestellt und müssen, als Bestandteil einer ehrwürdig gealterten Fassade, instandgesetzt oder handwerklich neu angefertigt werden. Sollte aus statischen o. ä. Gründen die Verwendung von Holzschauenstern nicht angezeigt sein, so können entsprechend § 12 der Satzung i. V. mit § 67 Abs. 2, 3 und 4 der Bauordnung Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen werden. Generell sollten die Fenster Türen und Tore im inneren Stadtkern in Holz Ausgeführt werden. Ausnahmsweise sind Metallfenster, pulverbeschichtet, zulässig.

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal von Fassaden sind Fenster und deren Unterteilung. Dabei wirkt ein Fenster nur plastisch, wenn sich die Sprossenteilung auch aus der Ebene des Glases hervorwölbt. Ein Fenster ohne plastische Unterteilungen wirkt in der Fassade wie ein schwarzes Loch. Bei innenliegenden Sprossen kann diese Wirkung nicht erzielt werden, daher sind innenliegende Sprossen im Satzungsbereich unzulässig. Anstrebenswert ist bei Erneuerung von Fenstern in historisch wertvollen Gebäuden der Einbau von mehrflügeligen Fenstern.

Oft sind in den Hausfassaden schmuckvolle Tore ausgebildet, welche gleichzeitig auch Eingangstür sind. Diese mit hoher Kunstfertigkeit hergestellten Holztore können durch kein industriell vorgefertigtes Produkt ersetzt werden. Diese Produkte, zum Teil aus künstlichen Materialien, verfügen nicht über den einnehmenden

Alterungswert natürlicher Materialien. Deshalb sind vorhandene Türen und Tore zu erhalten bzw. sollten originalgetreu wieder hergerichtet werden.

Um die vorhandenen stadtbildprägenden Straßenzüge zu schützen ist der nachträgliche Einbau von Toreinfahrten in den straßenraumzugewandten Fassaden im Teilbereich B innerer Stadtkern unzulässig.

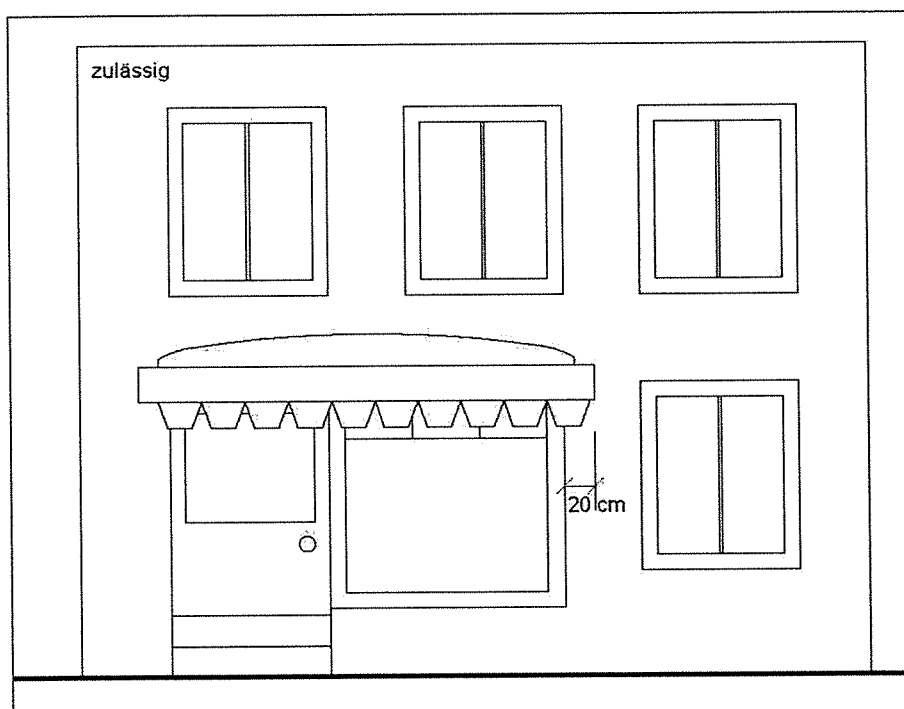
In den Gebäuden der Kleinen und Großen Ringstraße sind viele Tore eingebaut. Diese wurden als Durchfahrt bzw. als Garageneinfahrt genutzt. In den letzten Jahren wurden Tore häufig durch Aluminium-Rolll Tore ersetzt. Große Metallflächen ordnen sich jedoch den historischen, kleinteiligen Fassaden nicht unter und wirken störend im Altstadtgefüge. In Randbereichen der Altstadt Finsterwaldes sind mehrere Garagen, Tore und Tordurchfahrten innerhalb der geschlossenen Bebauung vorzufinden. Dabei handelt es sich um meist zweiflügelige Holztore. Je nach finanzieller Lage der Bewohner fiel die Gestaltung dieser Tore aus. Besonders dekorativ sind Tore gestaltet, die gleichzeitig Eingangstür sind.

§ 9 Sonnen-, und Wetterschutzanlagen

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

- (1) Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind nur im Erdgeschoss als Roll- oder Korbmarkise, sofern dem keine historischen Gestaltungen entgegenstehen, erlaubt.
- (2) Roll- und Korbmarkisen dürfen die Breite der Schaufensteranlage, des Fensters bzw. der Tür auf jeder Seite um max. 20 cm überschreiten.
- (3) Rollläden und Rolllädenkästen sind nur zulässig, wenn die Rollläden im aufgerollten Zustand und die Rolllädenkästen nicht sichtbar sind.

Abbildung 7: Anbringung von Wetterschutzanlagen



- (4) Vordächer sind ausnahmsweise an Türen zulässig, sofern sie in ihrer Ausführung Bezug auf den Baustil und die Gestaltung des Gebäudes nehmen.
- (5) Vordächer dürfen die Breite der Tür auf jeder Seite um max. 20 cm überschreiten.

Teilbereich B: innerer Stadtkernbereich nach § 1 Abs. 3

- (6) Die Farbigkeit der Markise ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen. Unzulässig sind glänzende und grelleuchtende Materialien und Vollfarben.
- (7) Vordächer sind nicht zulässig

Begründung

Die Sonnenschutzeinrichtungen und Vordächer im Zentrum von Finsterwalde deuten auf ein aktives Geschäftsleben hin. In Sommermonaten wird diesen Einrichtungen mehr Bedeutung beigemessen, da sie mehrere Funktionen übernehmen. Die Auslagen und auch die Passanten werden vor der Sonneneinstrahlung geschützt, die Ladenzone wird gegliedert und hervorgehoben. Durch immer mehr Gastwirte werden in den Sommermonaten auch die Gehwege zum Aufstellen von Tischen und Stühlen zur Bewirtung der Gäste genutzt. Mit der Verkehrsberuhigung um den Marktplatz wird sich diese Art Straßencafé noch weiter etablieren. Bei der Anwendung von Markisen sollte darauf geachtet werden, dass die Fassade nicht zerschnitten wird, d.h., dass nur das entsprechende Schaufenster überdeckt wird. Auf diese Weise, bei gleichzeitiger zurückhaltender und hochwertiger Gestaltung der Markise selbst, kann eine harmonische Einfügung in die Gesamtfassade gewährleistet werden. Vordächer sind historisch untypisch in der historischen Altstadt und sind deshalb nur ausnahmsweise bzw. im allgemeinen Geltungsbereich zulässig.

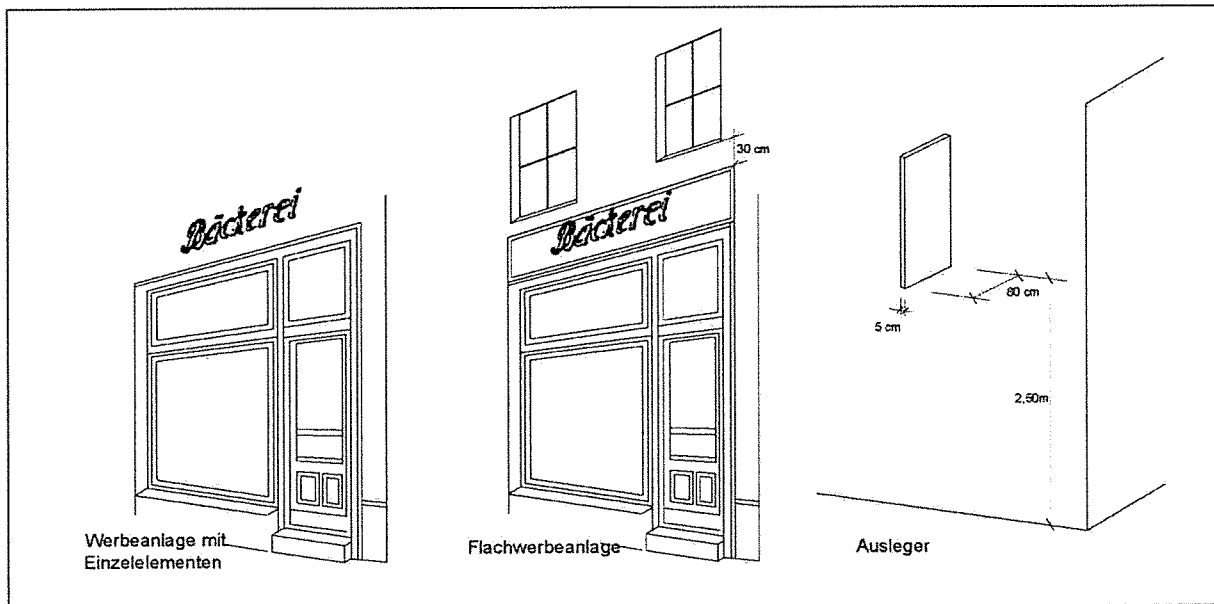
Sichtbare Rollladenkästen und aufgerollte Rollläden sind in der Altstadt untypisch und daher unzulässig.

§ 10 Werbeanlagen, Warenautomaten, Briefkastenanlagen

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

- (1) Werbeanlagen sind unzulässig auf, an oder in:
 - Bäumen, Masten, Stützen, Einfriedungen und Geländern,
 - Grünanlagen, Vorgärten, Böschungen,
 - Türen, Toren mit Ausnahme von Hinweisschildern für Beruf und Gewerbe bis zu einer Größe von 20 x 30 cm.
- (2) Unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen und Mauern und sonstigen, nicht für die Werbung zugelassenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen
- (3) Waagerechte Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens bis 30 cm unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen verschiedener Anbieter an einem Gebäude sind in Art, Größe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- (4) Waagerechte Werbeanlagen über die gesamte Gebäudebreite sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Schaufensterbreite bzw. die Breite von kombinierten Schaufenster-/Türanlagen nicht überschreiten.

Abbildung 8: Werbeanlagen



- (5) Waagerechte Werbeanlagen sind als auf die Wand gemalte Schriftzüge oder Signets, gesetzte Buchstaben oder Signets, auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift oder Signets (auch angestrahlt) oder hinterleuchtete Signets oder Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand auszubilden.
- (6) Senkrechte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine Gesamtausladung von 0,80 m und eine Stärke von 5 cm nicht überschreiten. Die Durchgangshöhe von 2,50 m muss eingehalten werden.
- (7) Bewegte, grelleuchtende oder blinkende Werbeschilder sowie Wechsellichtwerbungen sind unzulässig. Dies gilt auch für innenliegende Reklamemaßnahmen, sofern sie das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt. Waagerechte Leuchtkästen, selbstleuchtende Ausleger und nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben sind unzulässig.
- (8) Für zeitlich begrenzte Werbeanlagen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche Veranstaltungen können Abweichungen nach § 12 zugelassen werden.
- (9) Briefkastenanlagen sind in die Fassade zu integrieren bzw. in die Tür oder Türleibung einzuarbeiten. Verschiedene Briefkastenanlagen an einem Gebäude sind unzulässig. Briefkastenanlagen zum öffentlichen Raum dürfen aus der Fassade nicht mehr als 3 cm herausragen.

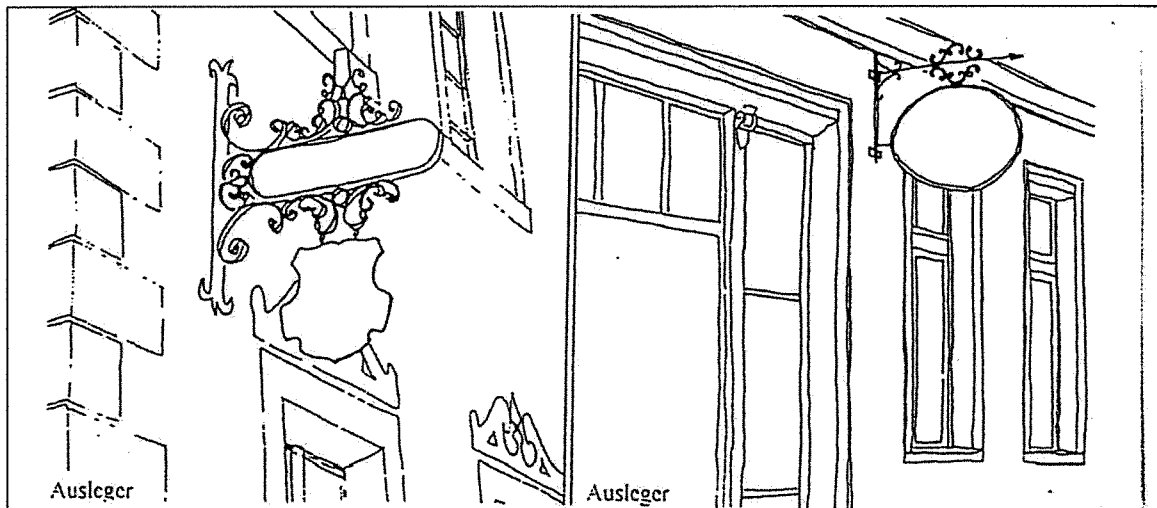
Teilbereich B: innerer Stadtkernbereich nach § 1 Abs. 3

- (10) An Schaufenstern sind nur Bemalungen und Beklebungen zulässig, wenn sie mindestens 80 % der Schaufensterflächen durchsichtig lassen.
- (11) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen und Gaststätten zulässig. Sie dürfen zu keiner Einschränkung der öffentlichen Verkehrsräume führen. Sie sind in Form, Farbefläche und räumliche Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung anzupassen. Verschiedenfarbige Warenautomaten an einem Gebäude sind unzulässig.

Begründung

Seit vielen Jahrzehnten wird mit Hilfe von Werbung versucht, das Interesse der Konsumenten zu wecken. Mit der steigenden Kaufkraft der Bevölkerung und dem zunehmenden Konkurrenzkampf der Händler, wurde auch die Werbung immer größer, greller und damit auch für den Konsumenten unübersehbarer.

Abbildung 9: Ausleger



Das führte zu vielen, großflächigen Werbeschildern, Beschriftungen von Giebelwänden und der Aufstellung von temporären Werbetafeln vor den Läden. Werbeanlagen unterliegen dem übergeordneten öffentlichen Interesse am Schutz des historisch gewachsenen Orts- und Straßenbildes.

Altstadtuntypisch sind große, mit Werbeplakaten zugeklebte Schaufenster. Vielmehr sollte hier auf eine dem Gewerbe entsprechende Warenpräsentation Wert gelegt werden. Ebenso untypisch sind große Werbetafeln, welche über Läden in voller Hausbreite angebracht werden. Für den Erhalt von historischen Fassaden fällt der Verwendung von Einzelbuchstaben und Auslegern eine hohe Bedeutung zu. Auf diese Weise wirken die Buchstaben und Zeichen nicht trennend und bilden mit der Fassade eine Einheit. Ausleger sind historisch begründet und stellen das im Gebäude vorhandene Gewerbe dar. Beim Anbringen von Auslegern muss darauf geachtet werden, dass Größe und Anzahl der Ausleger die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild des Straßenraums beeinträchtigen können. Leuchtreklame, Wechsellichtanlagen und bewegliche Werbung zerstören den historisch gewachsenen Altstadtcharakter.

Mehrere Warenautomaten an einem Gebäude sind farblich aufeinander abzustimmen.

§ 11 Technische Anlagen

Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

- (1) Die Anbringung technischer Anlagen (Leitern, Antennen, Parabolspiegel) an den straßenraumzugewandten Fassaden ist unzulässig.
- (2) Die Anbringung von Solarzellen an den straßenraumzugewandten Fassaden und Dächern ist unzulässig. Abweichungen sind nur dann möglich, wenn sich die Solaranlagen technisch und gestalterisch in die Fassadenelemente und Dachdeckungen integrieren bzw. die Solarelemente wie konventionelle Fassaden- und Dachsysteme eingesetzt werden.

Teilbereich B: innerer Stadtkernbereich nach § 1 Abs. 3

- (3) Die Anbringung von Solarzellen an den straßenraumzugewandten Fassaden und Dächern ist grundsätzlich unzulässig.

Begründung

Technische Anlagen in den straßenraumzugewandten Fassaden beeinträchtigen das Stadtbild und sind daher weder auf dem Dach oder aber an den straßenraumabgewandten Fassaden zulässig. Solaranlagen sind nur dann zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Fassaden und Dachstrukturen integrieren und den jeweiligen

Festsetzungen entsprechen. Die Nutzung von Solarenergie ist generell gesehen eine sinnvolle und wünschenswerte Entwicklung. Aufgrund der dunklen Farbe der Module, der reflektierenden Oberflächen und der Montage oberhalb der Dachhaut lassen sich Solaranlagen jedoch nur schwer in die historische Dachlandschaft integrieren und stören das historische Ortsbild durch ihre großen Flächenanteile. Ausnahme bilden Solaranlagen, wenn sie sich sichtbar nicht von den traditionellen Dachdeckungen und Fassadenmaterialien unterscheiden. Antennen und sog. Satellitenschüsseln sind aufgrund ihrer exponierten Lage besonders geeignet, das Erscheinungsbild der Dächer und Fassaden zu beeinträchtigen. Im inneren Stadtkernbereich sind die historischen Dachdeckungen und Fassadenelemente weitgehend zu erhalten. Deshalb sind hier Solaranlagen grundsätzlich nicht zulässig.

§ 12 Vorgärten, Einfriedungen, Hofflächen, Außenanlagen, Stellplätze

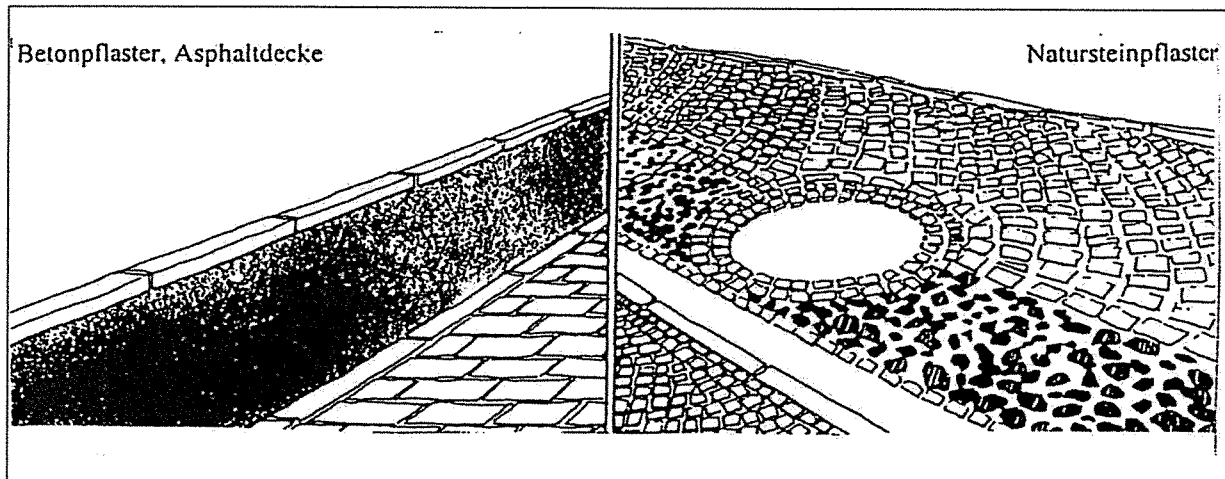
Teilbereich A: Geltungsbereich allgemein nach § 1 Abs. 3

- (1) Die Bepflanzung von Vorgärten ist ausschließlich mit heimischen Gewächsen gestattet. Die Bepflanzung mit Nadelbäumen und Koniferen ist unzulässig.
- (2) Die Verlegung von Betonpflaster oder Betonplatten und Asphalt in den Vorgärten ist unzulässig.
- (3) Einfriedungen von Vorgärten zum öffentlichen Raum sind ausschließlich als offene, senkrecht verlattete Holz- oder Stahlzäune gestattet. Holz- und Stahlzäune sind zum öffentlichen Verkehrsraum in einem einheitlichen Farbton, einschließlich Türen und Tore, zu gestalten. Abweichungen sind zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind. Türen und Tore sind in gleicher Höhe wie der angrenzende Zaun zu errichten.
- (4) Sonstige Hofbereiche sind zum öffentlichen Raum durch Mauern (Putz- oder Sichtmauerwerk) abzugrenzen.
- (5) Die Befestigung von der Straße einsehbaren Hofflächen ist nur in Natursteinpflaster oder wassergebundener Decke zulässig.
- (6) Stellplätze sind als wassergebundene Decke oder in Natursteinpflaster auszuführen.

Begründung

Eine typische Situation für Finsterwalde ist, dass die Gebäude im Zentrum direkt an den Straßenraum anschließen. In Randbereichen wie in der Leipziger Straße sind Vorgärten vertreten, welche häufig mit schmiedeeisernen Zäunen begrenzt sind. Die Versiegelung von eventuell erforderlichen Zuwegungen innerhalb der Vorgärten soll mittels Natursteinpflasterung oder alternativ wassergebundenen Decken erfolgen. In natürlichen Materialien ausgeführt entspricht das dem historischen Vorbild und dem heutigen ökologischen Anspruch.

Abbildung 10: Befestigungen



Die wenigen vorhandenen Vorgärten sollen mit einheimischen standortgerechten Pflanzen gestaltet werden. Diese sind widerstandsfähiger als nichteinheimische Arten und historisch begründet. Außerdem bieten heimische Pflanzen zusätzlich der Tierwelt adäquate Lebensräume.

Die Hofflächen waren früher oft nicht befestigt. Meist wurde bei einer Befestigung der Freiflächen natürliches Pflaster verwendet, daher sollte nach Möglichkeit auf eine Befestigung verzichtet oder aber die Befestigung mittels Natursteinpflaster erfolgen.

§ 13 Abweichungen und Befreiungen

Abweichungen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich nach § 67 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 BbgBO und dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

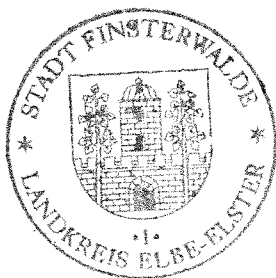
Zu widerhandlungen gegen die §§ 3 - 12 dieser Satzung können gemäß § 85 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 2 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet und mit einer Geldbuße bis zu fünftausendeinhundertzweölf Euro und zweiundneunzig Cent belegt werden.

§ 15 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finsterwalde, den 27.04.2018


Gämpe
Bürgermeister



Anlage 1 – Lageplan Geltungsbereiche nach § 1 der Satzung

Anlage 2 – Lageplan Abstandsflächenregelung nach § 2 der Satzung