

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in ihrer Sitzung am 15.03.2001 auf Grund des § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO vom 01.06.1994, GVBl. I S. 126, in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung, GVBl. I S. 124) in Verbindung mit § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art.1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GVBl. I S. 398, in der jeweils geltenden Fassung) folgende Satzung beschlossen:

Präambel :

Die Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt verfolgt das Ziel, die Gestaltung baulicher Anlagen zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten, insbesondere zur Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift nach der Brandenburgischen Bauordnung zu regeln. Darüber hinaus werden mit der Satzung besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, sowie zum Schutz von Baudenkmälern erhoben.

Die Vorschriften der Satzung wurden in unterschiedlicher Regelungsdichte für verschiedene Teilgebiete des Geltungsbereichs getroffen. Sie sollen einerseits die Gestaltung baulicher Anlagen in den Gebieten mit überwiegender oder prägender historischer Bebauung (Teilgebiete A - E) im Sinne einer Bewahrung und behutsamen Ergänzung des Stadtbildes, sowie des Schutzes der nach Kriegszerstörung erhalten gebliebenen Bausubstanz regeln, und enthalten andererseits in den Gebieten mit überwiegend nach dem 2. Weltkrieg entstandener und z.T. als Denkmalbereiche unter Schutz stehender Bausubstanz (Teilgebiete F und G) Vorschriften, mit denen eine angemessene Ergänzung oder Erneuerung baulicher Anlagen zum Erhalt des städtebaulichen Gesamtbildes oder des Straßenbildes erreicht werden soll.

Die Satzung umfasst lediglich den notwendigen Grad an Regelungen, der für eine baugestalterische Steuerung der zum überwiegenden Teil unter besonderem Städtebaurecht stehenden Innenstadt von Frankfurt (Oder) erforderlich ist. Gebiete mit erst kürzlich fertiggestellter Neubebauung, Parkanlagen oder aus dem öffentlichen Raum nicht erlebbare Innenzonen baulicher Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches werden von den Regelungen nicht erfasst (nicht als Teilgebiete gekennzeichnete Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung - s. Lageplan mit Eingrenzung des Satzungsgebietes).

Der gesamte Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift liegt auch im Geltungsbereich der "Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt (Werbesatzung)" vom 15.03.2001.

Teile des Geltungsbereiches dieser örtlichen Bauvorschrift sind Bestandteile von Denkmalbereichen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311). Darüber hinaus sind mehrere Gebäude und Grünanlagen Einzeldenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden durch die örtliche Bauvorschrift ebenso wenig berührt wie die Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Brandenburgischen Bauordnung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan mit Eingrenzung des Satzungsgebietes, Maßstab 1 : 2000 vom 10.01.2001 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Nicht als Teilgebiete gekennzeichnete Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind von den Vorschriften ausgeschlossen.

§ 2 Dächer

(1) Geneigte Dachflächen von Alt- und Neubauten dürfen nur mit Ziegeln in Rottönen gedeckt werden. Andere Eindeckungsmaterialien (z. B. Naturschiefer, Zinkblech) und Farbtöne sind nur zulässig, wenn sie nachweislich dem historischen Bestand des Gebäudes entsprechen. Von öffentlichen Straßen und Plätzen aus nicht sichtbare Dachflächen können auch begrünt werden.

(2) Dachwohnraumfenster sind bei Neubauten und Dachausbauten in Dachflächen, die von den öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbar sind, bis zu einem Anteil von 1/5 der zugehörigen Dachfläche zulässig. Die Breite aller Dachwohnraumfenster darf maximal 1/3 der Dachbreite erreichen. Nebeneinanderliegende Dachwohnraumfenster müssen in einer Linie angeordnet sein. Fensteröffnungen sollen im Lichten maximal 1,0 m x 1,2 m groß sein.

§ 3 Dächer, zusätzliche Vorschriften für die Teilgebiete A, B, C, D und E

(1) In den Teilgebieten A, B, C, D und E hat sich bei Neubauten die Dachform der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anzupassen. Geneigte Dächer sind traufständig auszubilden.

(2) Dachüberstände von Neubauten sind an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung zu orientieren.

(3) Drempele dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

(4) Vertikale Fensterelemente im Drempele, anschließend an die Dachwohnraumfenster, sind bei Dachausbauten im Gebäudebestand nicht zulässig.

§ 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anzahl, Anordnung, Art, Proportion und Dachform in die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung einfügen. In den Teilgebieten A, B, C, D und E sind Dachaufbauten nur als stehende Gauben, Fledermausgauben und Schleppgauben sowie als Zwerchgiebel und -häuser zulässig. Im Sinne von § 72 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO mit öffentlichen Belangen vereinbar sind andere Dachaufbauten in diesen Gebieten nur, wenn sie sich mit ihrer Formgebung in das architektonische Erscheinungsbild des Gebäudes und das Straßenbild einfügen.

(2) Dachgauben sowie Zwerchgiebel und -häuser sind auf die Fassadenstruktur auszurichten. Dachaufbauten sind nach Möglichkeit mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die senkrechten Flächen sind in Putz, in Holz oder in dem für die Dachdeckung verwendeten Material auszuführen. Zinkblech darf verwendet werden, wenn dieses als kleinteiliges Element handwerksgerecht verarbeitet wird.

(3) Dachgauben dürfen eine Breite von 2,0 m, Schleppgauben von 2,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,5 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

(4) Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5 m über der Dachfläche liegen. Die Dachfläche vor Gauben darf drei Dachziegelreihen bis zur Traufkante nicht unterschreiten. Die Dachfläche von Schleppgauben muss mindestens 1,0 m vor dem First enden.

(5) Schornsteine dürfen vom First höchstens 1,5 m entfernt sein. Ihre Außenwände sind in rotem Backstein- oder Klinkermauerwerk auszuführen oder mit Putz bzw. Schlämmputz zu versehen.

(6) Technische Anlagen wie Austritte, Blitzableiter, Sonnenkollektoren und feste Steigleitern sind auf Mindestmaße auszulegen und auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen. Bei Gebäuden, die an mehrere Straßen angrenzen oder allseitig dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, ist für die Anbringung diejenige Dachseite zu nutzen, die am wenigsten die umliegende Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der betroffenen Straßen beeinträchtigt. Technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel für Aufzüge) dürfen bei geneigten Dächern nicht über den Dachfirst hinausragen.

(7) Audiovisuelle Empfangsanlagen sind nur in der Dachzone und nur auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zu installieren. Bei allseitig dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Dächern ist nur eine Gemeinschafts-Empfangsanlage pro Gebäude zulässig.

(8) Einschnitte für Dachterrassen und Atelierfenster sind nur zulässig, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen, sich in Material und Farbe dem Dach anpassen und wenn die Summe aller Dachterrassen- und Atelierfensterbreiten 40 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreitet.

§ 5 Fassaden, Vorschriften für die Teilgebiete A, B, C, D und E

(1) Eine parzellenübergreifende Neubebauung ist zulässig, wenn der Baukörper in Abschnitte gegliedert wird, die auf die historische Parzellenbreite Bezug nehmen. Diese Abschnitte müssen durch mindestens zwei der nachfolgenden Gliederungselemente gebildet werden:

- unterschiedliche Farbgebung des Putzes,
- vertikale plastische Bauteile wie zum Beispiel Lisenen, Pilaster, Einschnitte, vorgesetzte Giebel,
- Unterschiede in den Traufhöhen im Einklang mit der Eigenart der näheren Umgebung,
- unterschiedliche Brüstungs- und/oder Sturzhöhen der Fenster- und Türöffnungen zwischen den einzelnen Fassadenabschnitten.

(2) Die Höhe von Neubauten - einschließlich Dächern und Dachaufbauten - ist aus der Eigenart der näheren Umgebung abzuleiten. Traufsprünge zwischen benachbarten Fassaden sind entsprechend der Charakteristik der Umgebungsbebauung zulässig.

(3) Wenn Neubauten mit Sockeln errichtet werden, ist deren Höhe an den Sockelhöhen der in der näheren Umgebung vorhandenen Bauten zu orientieren.

(4) Erker, Risalite und Balkone dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Gebäudefront vorspringen.

§ 6 Fassadenöffnungen, Vorschriften für die Teilgebiete A, B, C, D und E

(1) Fenster (einschließlich Schaufenster), Türen und Tore müssen sich in die Struktur der gesamten Gebäudefassade einfügen und geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(2) Fenster und Türen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen. Im Sinne von § 72 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO mit öffentlichen Belangen vereinbar sind liegende oder quadratische Fensterformate in Drempelwänden, wenn sich diese Fensterformate in die Gesamtgestalt des Gebäudes harmonisch einfügen. Für Tore sind Öffnungen bis zu einem quadratischen Format zulässig, sofern eine Gliederung vorgenommen wird, welche die Vertikale betont. Für Schaufenster sind andere Formate zulässig, wenn deren Größe und Form sich der Gliederung des Baukörpers anpassen.

(3) Fenster und andere Fassadenöffnungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche der Pfeiler darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen. Die Summe der Pfeilerbreiten muss mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen.

(4) Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Fassadenabschnitts im Sinne von § 6 Abs. 2 müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen.

§ 7 Fassadenöffnungen, Vorschriften für die Teilgebiete F und G

Die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade - Fenster (einschließlich Schaufenster), Türen, Tore - muss in Neubauten kleiner als die geschlossene Wandfläche sein. Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit einem extrem kleinen Öffnungsanteil von weniger als 5 % der Gesamtfläche der Fassade sind unzulässig.

§ 8 Fassadenmaterial und Farbe, allgemeine Vorschriften

(1) Der Verputz oder die Verblendung von Gebäudesockeln darf die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens - nicht überschreiten.

(2) Für Fenster (Rahmen, Kämpfer, Sprossen) ist die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig. Die Farbgestaltung der Fenster und Türen ist auf die Farbigkeit der Fassade abzustimmen. Farblich getönte, reflektierende oder gewölbte Scheiben sowie Glasbausteine sind unzulässig.

§ 9 Fassadenmaterial und Farbe, besondere Vorschriften für die Teilgebiete A, B, C, D und E

Die Fassaden von Neubauten sind mit glatter oder feinkörniger Putzoberfläche zu gestalten. Außer im Teilgebiet B ist darüber hinaus Backstein oder Klinker allgemein zulässig. Im Sinne von § 72 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO mit öffentlichen Belangen vereinbar sind auch andere Materialarten für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Sockelzonen), wenn sich die dazugehörigen Flächen sich in die Gesamtgestalt des Gebäudes einfügen. Generell unzulässig ist jedoch die Verwendung von polierten Werkstoffen, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Riemchen, Putz mit Oberflächenmuster sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Zementplatten, Kunststoffen oder Material imitierenden Stoffen. Die Erdgeschoss- und Obergeschosszonen sind in Material und Farbe so zu gestalten, dass ein einheitliches

Fassadenbild erreicht wird. Durch Maßnahmen der Wärmedämmung darf das Fassadenbild nicht beeinträchtigt werden.

§ 10 Fassadenmaterial und Farbe, besondere Vorschriften für die Teilgebiete F und G

Die Fassaden von Neubauten sind mit Putzoberfläche oder/und Backstein- bzw. Klinkermauerwerk zu gestalten. Im Sinne von § 72 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO mit öffentlichen Belangen vereinbar sind auch andere Materialarten für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Sockelzonen), wenn sich die dazugehörenden Flächen sich in die Gesamtgestalt des Gebäudes einfügen. Die Erdgeschoss- und Obergeschosszonen sind in Material und Form so zu gestalten, dass ein einheitliches Fassadenbild erreicht wird. Durch Maßnahmen der Wärmedämmung darf das Fassadenbild nicht beeinträchtigt werden.

§ 11 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

(1) Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss Rollmarkisen zulässig, die sich in geschlossenem Zustand innerhalb der Fenster- bzw. Türleibung unterbringen lassen. Dabei ist ausschließlich eine Befestigung in der oberen Laibung zulässig. Die Breite einer Markise muss der Breite der Fassadenöffnung entsprechen und darf weder die senkrecht noch die waagrecht gliedernden Architekturteile zwischen den Fenstern unterbrechen. Die Auskragung von Markisen darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht die örtlichen Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern. Als Markisenmaterial dürfen in den Teilgebieten A, B, C, D und E nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden. Alle Markisen eines Gebäudes müssen dieselbe Form und Farbe haben. Sie sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

(2) Korbmarkisen sind nur zulässig, wenn sie sich aufgrund entsprechender Gestaltmerkmale des Gebäudes (z. B. Rundbogenfenster) harmonisch in das Fassadenbild einfügen. Anzahl und Größe dürfen nicht die Fassade und das Straßenbild beeinträchtigen. Hinsichtlich Bewegbarkeit, Material und Farbe gilt Absatz 1.

(3) Vordächer können zugelassen werden, wenn sie für den Wetterschutz von Eingängen erforderlich sind und das jeweilige Straßenbild nicht beeinträchtigen. Ihre Breite darf die Eingangsbreite maximal um 50 cm überschreiten. Vordächer sollen eine möglichst leichte und transparente Konstruktion aufweisen und sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

(4) In den Teilgebieten A, B, C, D und E sind Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen im öffentlichen Raum unzulässig.

(5) Die Anbringung von Außenjalousien ist nur im Erdgeschoss zulässig. In den Teilgebieten A, B, C, D und E ist bei Neubauten das Herausragen eines Jalousiekastens vor die Fassadenfront unzulässig. Jalousiekästen dürfen bei Neubauten in der Fassade nicht sichtbar sein.

§ 12 Außenanlagen

(1) Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen anzulegen. In Vorgärten ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig. Vorgärten dürfen auch nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

(2) Von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbare, befestigte Grundstücksflächen sollen gepflastert oder mit kleinformatigen Platten belegt werden. Nicht zulässig ist die

Verwendung von großflächigen Asphalt- oder Betonbelägen, es sei denn, dass ihre Verwendung für eine bauordnungsrechtlich zugelassene oder zuzulassende gewerbliche Nutzung zwingend erforderlich ist.

(3) Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf den Grundstücken so unterzubringen, dass die Behälter von öffentlichen Straßen und Plätzen aus nicht sichtbar sind. Sammelbehälter für die öffentliche Erfassung von Wertstoffen sind so aufzustellen und zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

§ 13 Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken zu öffentlichen Straßen und Plätzen hin sind transparente Metallgitterzäune zu verwenden. Türen und Tore sind in gleicher Höhe und Art wie die Zaunfelder auszuführen. Im Sinne von § 72 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO mit öffentlichen Belangen vereinbar sind auch Mauern, wenn sie dem historischen Bestand entsprechen oder sich in die Umgebung einfügen.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 - 13 dieser Satzung mit Ausnahme des § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1, des § 5 Abs. 2 und 3, des § 6 Abs. 1 Satz 1, des § 9 Satz 5 und 6, des § 10 Satz 3 und 4, des § 11 Abs. 1 Satz 7, Abs. 2, Abs. 3 Satz 3 und des § 12 Abs. 3 Satz 2 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

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

Frankfurt (Oder), den 16.10.2001

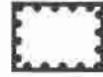
F. Ploß
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

W. Pohl
Oberbürgermeister

Legende



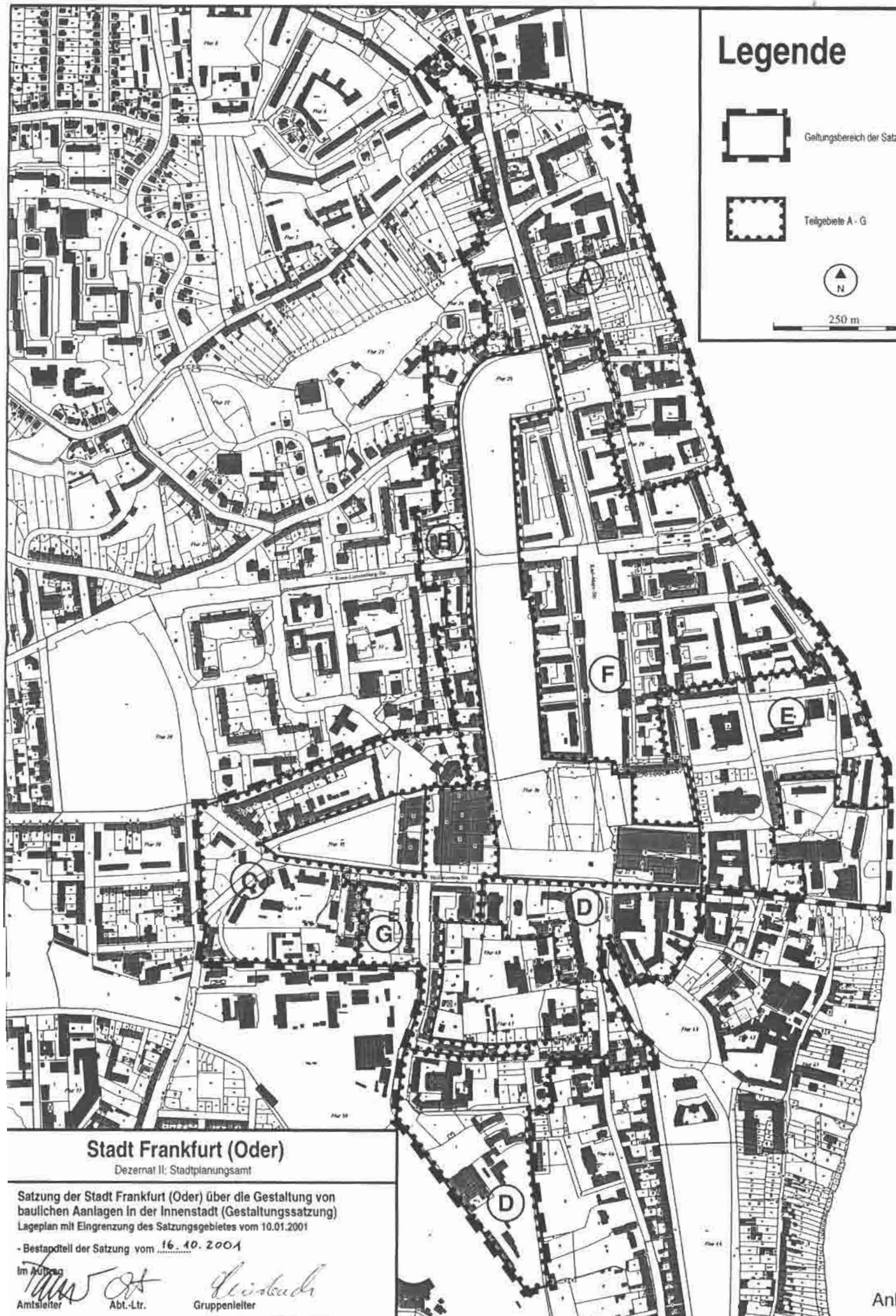
Geltungsbereich der Satzung



Teilgebiete A - G



250 m

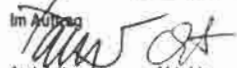


Stadt Frankfurt (Oder)

Dezernat II: Stadtplanungsamt

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von
baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung)
Lageplan mit Eingrenzung des Satzungsgebietes vom 10.01.2001

- Bestapdtteil der Satzung vom 16.10.2001

Im Auftrag

Amtsleiter

Abt.-Ltr.


Gruppenleiter