

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Gubener Straße und Lindenstraße (Gestaltungssatzung) nach § 83 des Gesetzes über die Bauordnung

Aufgrund des § 83 (örtliche Bauvorschriften) des Gesetzes über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I S. 929 - seit dem 01. Juli 1994 gilt die Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 1994) in Verbindung mit § 5 Absatz 1 Artikel 1 Gemeindeordnung, der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Oktober 1993 (GVBl. I. S. 398) hat die Stadtverordnetenversammlung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Straßenzüge Gubener Straße und Lindenstraße entsprechend dem in der Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 "Generalklausel": Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der das Stadtbild prägenden Bebauung nicht beeinträchtigen.

§ 3 Gebäudestellung

(1) Bei Neubebauungen in den Teilen des Satzungsgebietes mit einer geschlossenen Bauweise sind die durch die vorhandene Bebauung geprägten Baufluchten einzuhalten. Versätze, Rücksprünge aus der Bauflucht, Arkaden und andere Formen räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.

(2) Neubebauungen in den Teilen des Satzungsgebiets mit einer offenen Bauweise sind in Form freistehender Einzelhäuser zu errichten.

(3) Im Bereich der Straßen mit geschlossener Bauweise kann die Bauaufsichtsbehörde geringere als die vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen zulassen, soweit dies zur Wahrung und Wiederherstellung der historischen Baufluchten erforderlich ist.

§ 4 Dächer

(1) Bei Neubauten hat sich die Dachform an der in der Umgebung vor-

handenen Bebauung zu orientieren. Geneigte Dächer sind traufständig auszubilden.

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

(3) Die Höhe von Drepeln ist bei Neubauten an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung zu orientieren.

(4) Dachflächen von Alt- und Neubauten dürfen nur mit Ziegeln in Rottönen und mit Naturschiefer gedeckt werden. Andere Eindeckungs-materialien (z. B. Zinkblech) sind nur zulässig, wenn sie nachweislich dem historischen Bestand entsprechen. Vom Straßenraum aus nicht sichtbare Dachflächen können auch begrünt werden.

(5) Dachwohnraumfenster sind bei Neubauten und Dachausbauten in Dachflächen, die von der Gubener Straße und Lindenstraße 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. Die Fenstergröße sollte eine Höhe von 1,20 m und eine Breite von 1 m nicht überschreiten.

(6) Vertikale Fensterelemente anschließend an die liegenden Dachwohnraumfenster im Kniestock sind im Gebäudebestand des Satzungsgebietes bei Dachausbauten nicht zulässig.

§ 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben und Schleppegauben sowie als Zwerchgiebel und -häuser zulässig, wenn diese sich nach Anzahl, Anordnung, Art, Proportion und Dachform in die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung einfügen.

(2) Dachgauben sowie Zwerchgiebel und -häuser sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten oder auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen. Dachaufbauten sind 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. Bei den Seitenflächen der Dachaufbauten darf Blech ausnahmsweise verwendet werden, wenn dieses als kleinteiliges Element handwerksgerecht verarbeitet wird.

(3) Dachgauben dürfen eine Breite von 2,0 m, Schleppegauben von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß zumindest 1,50 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 50 % der Trauf-länge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

(4) Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,50 m über der

Dachfläche liegen. Die Dachfläche vor Gauben darf drei Dachziegelreihen bis zur Traufkante nicht unterschreiten. Die Dachfläche von Schleppgauben muß mindestens 1 m vor dem First enden.

(5) Schornsteine dürfen vom First höchstens 1,5 m entfernt sein. Ihre Außenwände sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen.

(6) Technische Anlagen wie Austritte, Blitzableiter, Sonnenkollektoren und feste Steigleitern sind auf Mindestmaße auszulegen und auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Fassadenseite anzubringen. Technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel für Aufzüge) dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

(7) Auf jedem Gebäude ist je eine Empfangsanlage (Antenne, Parabolspiegel) für Rundfunk und Fernsehen erlaubt. Empfangsanlagen sind nur in der Dachzone und nur auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zu installieren.

(8) Einschnitte für Dachterrassen und Atelierfenster können zugelassen werden, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen, sich in Material und Farbe dem Dach anpassen und wenn ihre Größe in einem angemessenen Verhältnis zur verbleibenden Dachfläche steht.

§ 6 Fassaden

(1) Die Fassadenbreite von Neubauten wird durch die historische Parzellenbreite bestimmt.

(2) Eine parzellenübergreifende Neubebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Baukörper in Abschnitte gegliedert wird, die auf die historische Parzellenbreite Bezug nehmen. Diese Abschnitte müssen durch mindestens zwei der nachfolgenden Gliederungs-elemente gebildet werden:

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

(3) Die Höhe von Neubauten - einschließlich Dächer und Dachaufbauten - ist aus der Eigenart der näheren Umgebung abzuleiten. In Bereichen mit einer einheitlichen Trauflinie ist die Trauflinie von benachbarten Neubauten aufzunehmen. In Bereichen ohne einheitliche Trauflinie sind Traufsprünge zwischen benachbarten Fassaden

entsprechend der Charakteristik der näheren Umgebung zulässig. Gebäude und Gebäudeteile an den zwischen der Gubener Straße und Lindenstraße verlaufenden Gassen sind deutlich niedriger als die zugehörigen straßenseitigen Gebäude auszubilden.

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

(5) Erker und Risalite dürfen nicht mehr als 0,80 m vor die Gebäudefront vorspringen.

(6) Briefkästen sind möglichst in die Hauseingänge zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, sind die Briefkästen bündig in die Hauswand einzulassen.

§ 7 Fassadenöffnungen

(1) 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 sind unzulässig.

(2) Fenster (einschließlich Schaufenster), Türen und Tore müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschoßweise aufeinander Bezug nehmen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und sollen eine mindestens 0,50 m hohe Brüstung, gemessen von der Oberkante der anschließenden Fußgängerverkehrsfläche, erhalten. Übereckschaufenster sind nicht zulässig.

(3) Fenster und Türen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen. Ausnahmsweise können liegende oder quadratische Fensterformate in Drempelwänden zugelassen werden. Für Tore sind Öffnungen bis zu einem quadratischen Format zulässig, sofern eine Gliederung vorgenommen wird, welche die Vertikale betont. Für Schaufenster können andere Formate zugelassen werden, wenn deren Größe und Form sich der Gliederung des Baukörpers anpassen.

(4) Fensterbänder sind unzulässig. 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.

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

(6) Fenster bedürfen ab einer Breite von 0,60 m einer zweiflügeligen Konstruktion. Bei Fenstern mit Sprossenteilung sind nur konstruktive Sprossen zulässig.

§ 8 Fassadenmaterial, Farbe

(1) Die Fassaden von Neubauten sind mit glatter oder feinkörniger Putzoberfläche zu gestalten. Für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Sockelzonen) ist roter Backstein allgemein zulässig, wenn sich diese Flächen in die Gesamtgestaltung des Baukörpers harmonisch einfügen. Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 können auch andere Materialarten ausnahmsweise zugelassen werden. 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.

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

(3) Verputzte Mauerwerksflächen sind in hellen Farbtönen aus dem Bereich von Weiß, Gelb, Braun, Grün, Grau und Blau zu gestalten.

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

§ 9 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

(1) Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoß Rollmarkisen zulässig, die sich in geschlossenem Zustand innerhalb der Fenster- bzw. Türöffnung 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 waagrecht gliedernden Architekturteile zwischen den Fenstern unterbrechen. Die Auskragung von Markisen darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht die örtlichen Gegebenheiten des

Straßenraums weniger fordern. Als Markisenmaterial dürfen 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; grelle Farbtöne, Signalfarben und Produktwerbungen sind unzulässig.

(2) Korbmarkisen sind nur erlaubt, wenn entsprechende Gestaltmerkmale des Gebäudes (z. B. Rundbogenfenster) vorhanden sind. Anzahl und Größe dürfen nicht die Fassade und den Straßenraum beeinträchtigen. Hinsichtlich Bewegbarkeit, Material und Farbe gilt Absatz 1.

(3) Vordächer können zugelassen werden, wenn sie für den Watterschutz von Eingängen erforderlich sind und das jeweilige Straßenbild nicht beeinträchtigen. Ihre Breite darf die Eingangsbreite nicht wesentlich überschreiten. Vordächer sollen eine möglichst filigrane Konstruktion aufweisen und sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Grelle Farbtöne, Signalfarben und Produktwerbung sind unzulässig.

(4) Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind im öffentlichen Raum unzulässig.

(5) Die Anbringung von Außenjalousien ist nur im Erdgeschoß zulässig. Das Herausragen einer Jalousie vor die Fassadenfront ist unzulässig. Rollkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

§ 10 Außenanlagen

(1) Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen anzulegen. Dabei ist eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. In Vorgärten ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

(2) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Grundstücksflächen sollen gepflastert oder mit kleinformatischen Platten belegt werden. Nicht zulässig ist die Verwendung von großflächigen Asphalt- oder Betonbelägen. Ausnahmen können auf gewerblich genutzten Grundstücken zugelassen werden.

(3) Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen. Wo dies nicht möglich bzw. im Gebäudebestand aus Gründen des Denkmalschutzes nicht zulässig ist, sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücksflächen so anzulegen, daß die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Sammelbehälter für die Erfassung von Wertstoffen sind so aufzustellen und zu gestalten, daß das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 11 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind in Material und Form dem jeweiligen Baukörper und seiner Umgebung anzupassen. In der Regel sind transparente Metallgitterzäune zu verwenden. Türen und Tore sind in gleicher Höhe und Art wie die Zaunfelder auszuführen. Die Errichtung von Mauern kann zugelassen werden, wo deren ursprüngliche Verwendung historisch belegt ist. Verputzte Mauern sind farblich auf die benachbarten Wandflächen abzustimmen.

§ 12 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Zusätzliche Werbeanlagen für Hersteller oder Zulieferer (Firmen- oder Markenembleme) müssen in räumlicher Zuordnung und Gestaltung eine Einheit mit der gesamten Werbeanlage bilden. Darüber hinaus kann

die Errichtung von Anlagen für den zeitlich begrenzten Aushang von Informationen über kulturelle, kirchliche, politische, sportliche und kommerzielle Veranstaltungen zugelassen werden (z. B. Litfaßsäulen, Tafeln für Aushänge), wenn diese das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

(2) Im Satzungsgebiet sind alle Werbeanlagen ungeachtet ihrer Größe genehmigungspflichtig.

(3) Werbeanlagen und Warenautomaten sind so zu gestalten und anzubringen, daß sie

- nach Größe, Farbe, Material, Form und Anbringungsart klar gestaltet sind und sich harmonisch in die Architektur des Bauwerkes und des Stadt- und Straßenbildes einfügen,
- die architektonischen Merkmale des Gebäudes, insbesondere horizontale oder vertikale Gliederungsachsen, Dächer, Fenster, Balkone und Erker, nicht überlagern und nicht verdecken,
- eine zurückhaltende Farbgebung unter Verzicht auf Neon- und sonstige störende Farbeffekte aufweisen.

(4) Werbeanlagen auf der Hausfassade sind auf das Erdgeschoß zu beschränken und dürfen die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Bei zwei und mehr Werbeanlagen für unterschiedliche Firmen an einem Gebäude sind Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.

(5) Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden.
Zulässig sind

- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben,
- auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift,
- hinterleuchtende Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand (Schattenschrift).

Nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben sind zulässig, sofern sie sich in das Fassadenbild einpassen. Die Schrifthöhe darf 0,60 m nicht überschreiten.

(6) Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden, sie dürfen bis zu 1,0 m vor die Gebäudefront ragen. Die Schildgröße darf nicht höher als 0,80 m, nicht breiter als 0,60 m und nicht stärker als 0,20 m sein. Ausleger dürfen nicht selber leuchten. Für jeden Betrieb ist nur ein Ausleger zulässig. Der Abstand zwischen Vorderkante des Auslegers und der Bürgersteigkante muß mindestens 0,70 m betragen.

(7) Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an und in

- Bäumen, Masten, Vorgärten und Grünanlagen,
- Böschungen und Stützmauern,
- Dächern, Erkern, Balkonen und Fensterläden,
- Einfriedungen, Toren, Türen mit Ausnahme von Hinweisschildern (Beschriftungen, Zeichen) für Beruf und Gewerbe.

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen beispielsweise mit Plakaten und Anschlägen.

(8) Bewegliche (laufende), blinkende und Wechsellichtwerbung, akustische und mit Spiegeln unterlegte Werbeanlagen sowie die Verwendung greller Farben sind unzulässig. Für Leuchtwerbung sind zurückhaltende Lichtfarben zu verwenden, vorzugsweise weißes bis hellgelbes Licht. Dabei muß eine Blendung von Passanten und Anwohnern vollkommen vermieden werden. Das technische Zubehör für Lichtwerbung, wie zum Beispiel Kabelführung, ist nicht sichtbar anzubringen. Ist dies nicht möglich, muß es einen dem Untergrund entsprechenden Farbanstrich erhalten.

(9) Für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung und/oder Eigenart können bei harmonischer Einordnung in das Fassaden- und Stadtbild Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 8 zugelassen werden.

(10) Warenautomaten und Schaukästen sind nur in Haus- oder Ladeneingängen zulässig. An Hauswänden können Warenautomaten bis insgesamt 0,80 qm Größe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

§ 13 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 bis 12 dieser Satzung verstößt.

§ 15 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenkmäler gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzes.

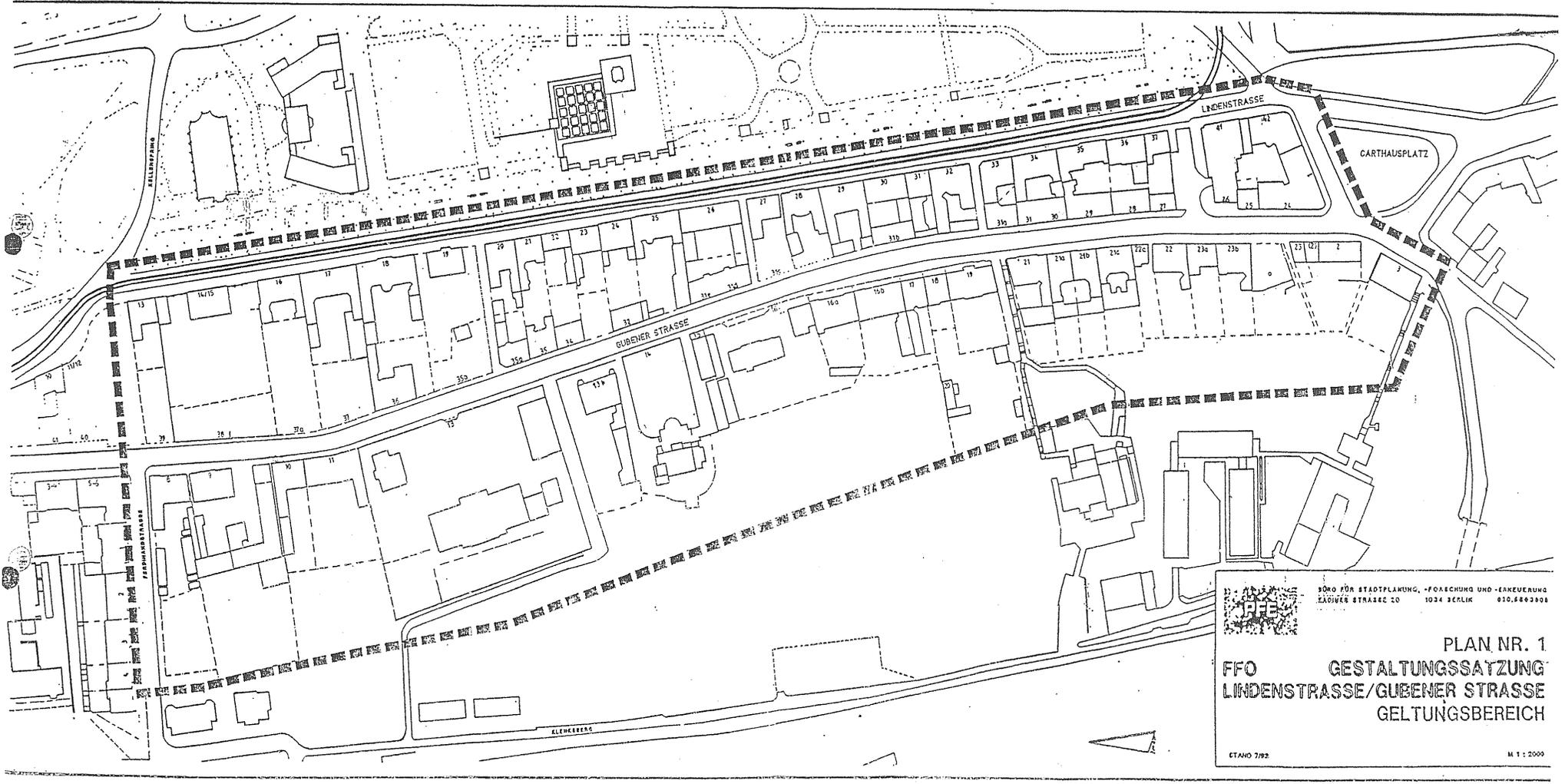
§ 16 Inkrafttreten

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

Frankfurt (Oder), den 16.03.1995

W.Pohl
Oberbürgermeister

Barber
Stadtverordnetenvorsteher




 INSTITUT FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ENTWICKLUNG
 GUBENER STRASSE 10 1024 BERLIN 030.6802808
PLAN NR. 1
FFO GESTALTUNGSSATZUNG
LINDENSTRASSE/GUBENER STRASSE
GELTUNGSBEREICH
 STAND 7/92 M 1 : 2009

Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) 11