

„Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde“

Präambel

„Wo ergänzt werden muss, da tue man es, ohne durch Stilechtheit täuschen zu wollen. Jedes restaurierte Stück soll auch ohne Jahreszahl und Inschrift dem Besucher sagen: Dort ist das Alte, hier ist das Neue. Die Alten haben uns dem Geist ihrer Zeit heraus geschaffen, wir schaffen aus dem Geist unserer Zeit heraus“

(Konrad Lange)

Die Altstadt von Eberswalde verlor durch die Zerstörung ganzer Straßenzüge in den letzten Kriegstagen des Zweiten Weltkrieges ihr historisches Stadtbild.

Durch die darauffolgende Städtebaupolitik wurden vorhandene Brachflächen nicht wieder bebaut und die noch erhaltene historische Gebäudesubstanz durch unterlassene Instandsetzung dem Verfall preisgegeben.

Die entstandenen Freiflächen wurden als öffentlich nutzbare Grünflächen hergerichtet oder sich selbst überlassen.

Leitziel dieser Gestaltungssatzung ist es, dass zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten durch Festlegungen zur äußeren Gestalt von baulichen Anlagen das (Bild) Gefüge des historischen Altstadtbereiches in seinem Bestand erhalten, gepflegt und entwickelt wird.

Die vorhandenen Baulücken sollen der zeitgemäßen Architektursprache Raum für ihren Ausdruck geben und sie unter Verwendung der zugelassenen Bauprodukte behutsam weiterentwickeln. Diesbezüglich erfolgt durch die Satzung eine Teilung von **Sanierung** der Bestandsbauten und **Neubau** von baulichen Anlagen.

Für Einzeldenkmale und Grundstücke im Denkmalbereich kann es von den in der Satzung formulierten Anforderungen abweichende oder darüber hinausgehende Anforderungen geben. Die Regelungen der Erhaltungssatzung für das Stadtzentrum Eberswalde, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.11.1997, bleiben unberührt.

„Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde“

INHALT

Teil 1 - Allgemeines, Begriffe.

- § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmung
- § 3 Städtebaulich- räumliche Gestaltung

Teil 2 - Regelungen für Bestandsbauten

- § 4 Gestaltung der Dächer
- § 5 Gestaltung der Dachaufbauten
- § 6 Gestaltung der Fassaden
- § 7 Fassadenmaterial
- § 8 Sonnen- und Wetterschutzeinrichtungen

Teil 3 - Regelungen für Neubauten

- § 9 Gestaltung der Dächer
- § 10 Gestaltung der Dachaufbauten
- § 11 Gestaltung der Fassaden
- § 12 Fassadenmaterial
- § 13 Sonnen- und Wetterschutzeinrichtungen

Teil 4 - Werbeanlagen und Einfriedungen

- § 14 Werbeanlagen
- § 15 Schaukästen
- § 16 Einfriedungen und Außenanlagen

Teil 5 - Vollzug und Zuständigkeiten

- § 17 Abweichungen
- § 18 Zuständigkeit
- § 19 Ordnungswidrigkeiten
- § 20 Inkrafttreten

Teil 1 - Allgemeines, Begriffe

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den durch folgende Straßen umschlossenen Altstadtbereich sowie die an den genannten Straßen anliegenden Gebäude mit ihren Fassaden, Giebeln, Dächern und Einfriedungen:
Einmündung Schweizer Straße in die Goethestraße, Goethestraße bis zum Knoten Friedensbrücke, über den Knoten Friedensbrücke bis zur Einmündung Bollwerkstraße, Bollwerkstraße bis zur Einmündung Nagelstraße, Nagelstraße bis zur Einmündung in die Schweizer Straße, Schweizer Straße bis zur Einmündung in die Goethestraße.
Dargestellt ist der Bereich in der Anlage als Übersichtsplan. In Zweifelsfällen gilt die zeichnerische Darstellung im Übersichtsplan.
Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Diese örtliche Bauvorschrift über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die besonderen Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort der Werbeanlagen sowie den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen dient der Verwirklichung der baugestalterischen und städtebaulichen Absichten, das Bild des historischen Altstadtbereiches in seinem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
3. Diese örtliche Bauvorschrift gilt bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nur für die Fassaden und Teile der baulichen Anlagen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, an der sie unmittelbar anliegen, für die Giebel bzw. deren die benachbarte Bebauung überragenden Teile (mit allen am Giebel sichtbaren Bauteilen) und für die, der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachfläche mit Dachaufbauten.
4. Diese örtliche Bauvorschrift ist ebenfalls bei der Durchführung von gemäß § 55 BbgBO genehmigungsfreien Vorhaben einzuhalten, sobald und soweit im Folgenden näheres bestimmt wird.
5. Bebauungspläne im Geltungsbereich dieser Satzung können von den Vorschriften dieser Satzung abweichende gestalterische Festlegungen treffen.
6. Die Vorschriften dieser Satzung sind für bauliche Anlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie in öffentlichen Grünflächen nicht anzuwenden.

§ 2 Begriffe

1. Bestandsbauten im Sinne dieser Satzung sind bauliche Anlagen, die bis einschließlich 1949 errichtet wurden.
2. Neubauten im Sinne dieser Satzung sind alle nach 1949 errichteten baulichen Anlagen und alle neu zu errichtenden bauliche Anlagen.

§ 3 Städtebaulich-räumliche Gestaltung

Die Stellung der baulichen Anlagen ist hinsichtlich der prägenden straßenseitigen Bauflucht zu erhalten und bei der Neubebauung aufzunehmen.

Erstreckt sich eine bauliche Anlage über mehrere historisch vorhandene Parzellen, so ist in der Fassade die Gliederung der historischen Parzellenstruktur aufzunehmen.

Teil 2 Regelungen für Bestandsbauten

§ 4 Gestaltung der Dächer

1. Dächer sind so auszuführen, dass sie sich dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung in Form, Material und Farbigkeit angleichen.
2. Bei Eindeckungen mit Dachsteinen und Tonziegeln sind ausschließlich naturrote bis rotbraune Dachsteine und Tonziegel zulässig. Die Verwendung von glasierten oder edelengobierten Ziegeln ist nicht zulässig.
3. Bei der Sanierung von Gebäuden mit vorhandener Naturschiefer- oder Dachpappeneindeckung ist die Wiederverwendung von Naturschiefer bzw. Dachpappe als Eindeckungsmaterial zulässig.
4. Vorhandene Dachüberstände und Traufgesimse sind bei der Sanierung von Gebäuden zu erhalten.

§ 5 Gestaltung der Dachaufbauten

1. Bei der nachträglichen Einordnung von Gauben sind diese aus der Fassadengestaltung zu entwickeln. Die Gebäudeachsen sind aufzunehmen.
2. Dachgauben sind als Fledermausgauben, Schleppegauben oder Satteldachgauben zulässig. Sie dürfen eine Breite von 2,00 m, bei Schleppegauben von 3,00 m nicht überschreiten. Gauben dürfen nicht aneinander stoßen. Ein Mindestabstand von 0,50 m ist einzuhalten. Die Summe der Gaubenbreiten darf 50 % der Trauf-
länge nicht überschreiten.
3. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.
4. Antennen oder Satellitenempfangsanlagen sind unauffällig zu gestalten und so zu montieren, dass sie nicht von der dem Gebäude vorgelagerten öffentlichen Fläche sichtbar sind.
5. Solaranlagen/Fotovoltaikanlagen sind an die Dachneigung anzupassen.
6. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.

§ 6 Gestaltung der Fassaden

1. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung vorhandenen Gebäudefassaden sind so zu erhalten, dass ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihr Parzellenbezug beibehalten werden. Die vorhandene Fassadensymmetrie ist zu erhalten.
2. Vorhandene Tür- und Fensteröffnungen sind in Anzahl und Größe zu erhalten. Der Rückbau nachträglich veränderter Fassadenöffnungen auf ursprüngliche Öffnungsmaße ist zulässig.
3. Das Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen an Vorderfassaden ist unzulässig.
4. Für Schaufenster sind stehende bis quadratische Formate vorzusehen. Zu anderen Öffnungen (Fenster, Türen) muss ein wenigstens 24 cm breiter Pfeiler (bei Fachwerk Breite des Ständers) verbleiben.
Wird die gesamte Fassadenbreite für Schaufenster verplant, ist zwischen diesen untereinander und zu Türen ein Pfeiler von mindestens 36,5 cm Breite vorzusehen. Am Gebäudeende ist in beiden Fällen ein Wandabschnitt von mindestens 50 cm Breite einzuhalten.

5. Haus- und Ladentüren sowie Tore an den Straßen sind zu erhalten. Tordurchfahrten sind einschließlich ihrer Holztore zu erhalten.
6. Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder, Klingel- und Wechselsprechanlagen sind in die Eingangsgestaltung so zu integrieren, dass sie kein die Fassadengliederung bestimmendes Element bilden.

§ 7

Fassadenmaterial

1. Vorhandene Fassaden sind in ihren Materialien zu erhalten. Bei der Farbgestaltung der Fassadenflächen sind Naturtöne (gedeckte, nicht grelle Töne) zu verwenden
2. An Gebäuden mit sichtigem Fachwerk, an Ziegelbauten sowie an stark strukturierten Putzbauten (Gebäude mit Gliederungs- und Schmuckelementen) ist die Wärmedämmung der Fassade als Außendämmung unzulässig.
3. Feldsteinsockel sind zu erhalten.
4. Giebel sowie weitere Wandbauteile sind bezüglich des verwendeten Materials in Angleichung an die Fassade zu gestalten.
5. Für die Ausführung von Türen und Toren ist kein weißer Farbton vorzusehen. Als Material ist grundsätzlich Holz zu verwenden.
6. Fensterbänke aus Aluminium und poliertem Stein sind unzulässig.
7. Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen, Fensterladen und sonstige die Fassade gliedernde Elemente sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten.

§ 8

Sonnen- und Wetterschutzeinrichtungen

1. Als Sonnenschutzanlagen sind Rollmarkisen mit Textilbespannung mit matter Oberfläche zulässig. Die Markisen sind so anzuordnen und zu bemessen, dass sie der Fassadengliederung entsprechen.
2. Das Überdecken oder Überschneiden von Architekturelementen sowie die Zusammenfassung von Gebäudeachsen und Fassadenöffnungen ist nicht zulässig.

3. Rollläden und Rolllädenkästen sind nur zulässig, wenn die Rollläden im aufgerollten Zustand und die Rolllädenkästen in der Fassade nicht sichtbar sind.
4. Das nachträgliche Anbringen von Krag- und Vordächern sowie Baldachinen ist unzulässig.
5. Vorhandene Holzfensterladen sind zu erhalten.

Teil 3 Regelung für die Neubauten

§ 9

Gestaltung der Dächer

1. Bei Verwendung von Dachsteinen und Dachziegeln sind naturrote bis rotbraune Farbtöne zulässig.
2. Die Verwendung von Dacheindeckungsmaterialien wie z. B. Metall, Glas, Schiefer, Pappe ist zulässig. Diese sind in ihren natürlichen Farben, bzw. in naturroten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

§ 10

Gestaltung der Dachaufbauten

1. Bei der Einordnung von Gauben sind diese aus der Fassadengestaltung zu entwickeln. Die Gebäudeachsen sind aufzunehmen.
2. Dacheinschnitte sind unzulässig.
3. Solaranlagen/Fotovoltaikanlagen sind an die Dachneigung anzupassen.

§ 11

Gestaltung der Fassaden

1. Kann die vorhandene Parzellenstruktur nicht durch die Architektur des Baukörpers erreicht werden, ist diese in der Fassade sichtbar zu machen. Dies hat durch die Bildung von unterschiedlichen Gebäudetypen oder Fassadenabschnitten zu erfolgen. In diesen Fällen müssen deshalb Fassaden in Fassadenabschnitten über alle aufgehenden Geschosse durchgehend gegliedert werden.
2. Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder, Klingel- und Wechselsprechanlagen sind in die Eingangsgestaltung so zu integrieren.

rieren, dass sie kein die Fassadengliederung bestimmendes Element bilden.

3. Das Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen an Fassaden ist unzulässig.

§ 12

Fassadenmaterial

1. Putzfassaden sind in Glattputz bzw. in feinkörnigem Strukturputz auszuführen.
2. Bei der Farbgestaltung der Fassadenflächen sind Naturtöne (gedeckte, nicht grelle Töne) zu verwenden

§ 13

Sonnen- und Wetterschutzvorrichtungen

1. Als Sonnenschutzanlagen sind Rollmarkisen mit Textilbespannung mit matter Oberfläche zulässig. Die Markisen sind so anzuordnen und zu bemessen, dass sie der Fassadengliederung entsprechen. Das Überdecken oder Überschneiden von Architekturelementen sowie die Zusammenfassung von Gebäudeachsen und Fassadenöffnungen ist nicht zulässig.
2. Rollläden und Rolllädenkästen sind nur zulässig, wenn die Rollläden im aufgerollten Zustand und die Rolllädenkästen in der Fassade nicht sichtbar sind.

Teil 4 Werbeanlagen und Einfriedungen

§ 14

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen haben sich nach Umfang, Maßstab, Anbringungsort, Material und Farbe dem Gebäude anzupassen, an dem sie angebracht werden. Werbeanlagen dürfen eine Größe von maximal 2,5 m² Ansichtsfläche je Werbeanlage nicht überschreiten, wobei sich die Ansichtsfläche einer Werbeanlage aus der Summe der einzelnen Werbeträger pro gewerbliche Nutzung berechnet. Die Werbeanlagen dürfen charakteristische Bauteile und Gestaltungselemente der Fassade nicht verändern, verdecken oder überschneiden.
Die Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben, Schriftzüge, beschriftete Schilder, die beleuchtet sowie angeleuchtet werden dürfen, an den Außenwänden von Gebäuden zulässig. Das Anbrin-

gen von Auslegern mit Werbeanlagen ist zulässig.

2. Bewegliche Werbeanlagen, wie Projektionswerbung, Wechsel- und Reflexbeleuchtungswerbung sind zulässig. Abweichend zu der im Abs. 1 Satz 1 vorgegebenen maximalen Größe der Ansichtsfläche von 2,5 m² kann bei Verwendung einer Projektionswerbeanlage an geschlossenen Giebelwänden (Brandgiebeln) eine Ansichtsfläche von maximal 12 m² zugelassen werden.
3. Zusätzliche Werbeanlagen für Hersteller oder Zulieferer, insbesondere von Brauereien bei Gaststätten, müssen zur Hauptwerbeanlage in räumlichem und gestalterischem Zusammenhang stehen und sich dieser unterordnen.
4. Werbeanlagen sind nur zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig.
5. Werbung auf Böschungen, Stützmauern, Mauern, Einfriedungen, Brücken, ist nicht zulässig. Das Anbringen oder Aufstellen von Werbeanlagen in und an Bäumen, Masten, in Vorgärten und Grünflächen ist untersagt. Ebenso nicht zulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

§ 15

Schaukästen

1. Schaukästen für Informationen über das Speisen- und Getränkeangebot von Gaststätten sind im Eingangsbereich der Gaststätte zulässig. Diese haben sich der Gestaltung des Eingangsbereiches unterzuordnen.
2. Das Aufstellen von Schaukästen an Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungsgebäuden sowie Ärztehäusern ist zulässig. Die maximal zulässige Größe für diese Informationsanlagen beträgt 1 m² Ansichtsfläche.

§ 16

Einfriedungen und Außenanlagen

1. Geschlossene Einfriedungen aus Flechtzäunen und Brettern sind nicht zulässig.
2. Standorte von Abfallbehältern und Mülltonnen sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, dass die Müllbehälter selbst nicht sichtbar sind.

Teil 5 Vollzug und Zuständigkeiten

§ 17 Abweichungen

Für alle Maßnahmen können nach § 60 BbgBO Abweichungen von einzelnen Regelungen dieser Satzung gewährt werden, wenn sie dem Schutzziel der jeweiligen Anforderung in gleicher Weise entsprechen.

Abweichend von den Vorschriften des § 14 Abs. 2 können zeitlich befristet Ausnahmen zugelassen werden, wenn Baumaßnahmen den Zugang zu den anliegenden Unternehmen erheblich erschweren oder die Einsehbarkeit behindern.

§ 18 Zuständigkeit

Für den Vollzug der Satzung im bauaufsichtlich genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Teil ist die Stadt Eberswalde zuständig.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3, Nr. 2 der BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- entgegen § 4 Abs. 2 unzulässiges Dacheindeckungsmaterial verwendet
- entgegen § 9 Abs.1 und 2 Dacheindeckungsmaterial in nicht zugelassenen Farbtönen verwendet
- entgegen § 5 Abs.4 Antennen oder Satellitenempfangsanlagen anbringt
- entgegen § 6 Abs. 3 sowie § 11 Abs. 3 Antennen oder Satellitenempfangsanlagen anbringt
- Fassaden entgegen § 7 Abs. 1 verändert
- entgegen § 7 Abs. 2 Wärmedämmung anbringt
- Fensterbänke aus Aluminium oder poliertem Stein verwendet
- Fassadenelemente entgegen § 7 Abs. 7 verändert oder entfernt
- Sonnen- und Wetterschutzvorrichtungen entgegen §§ 8 Abs. 1 - 4 oder 13 Abs.1 und 2 montiert
- Werbeanlagen entgegen § 14 Abs.1 ausführt
- Werbeanlagen entgegen § 14 Abs. 2 an anderen als zulässigen Bereichen in unzulässiger Ausführung herstellt
- Zusatzwerbeanlagen entgegen § 14 Abs.4 anbringt
- entgegen § 14 Abs. 6 Werbeanlagen anbringt
- Einfriedungen und Außenanlagen entgegen der Vorschrift des § 16 Abs. 1 herstellt

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde vom 08.05.2006 außer Kraft.

Anzeigevermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat in ihrer Sitzung am 21.09.2006 die Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde beschlossen. Dem Landrat des Landkreises Barnim als Sonderaufsichtsbehörde i. S. v. § 81 BbgBO ist die Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde zur Prüfung und Anzeige vorgelegt worden. Mit Schreiben des Landrates des Landkreises Barnim als Sonderaufsichtsbehörde, Aktenzeichen: 61/G-24/06 ist zur Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde gemäß § 81 Abs. 8 mitgeteilt worden: „Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.“

Beschluss und Änderungen:

Lfd. Nr.	Satzung	a) Ausf.-Datum	Änderungen	Art der Änderung
1.	„Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde“	a) 22.09.2006 b) 03.10.2006		

Veröffentlicht: Amtsblatt für die Stadt Eberswalde
Jg. 14, Nr. 12, 02.10.2006

