

# **STADT SPREMBERG**

## **GESTALTUNGSSATZUNG "SPREEINSEL"**

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den historischen Stadtkern der Stadt Spremberg - Spreeinsel**

AUGUST 2010

Stadt Spremberg  
Bau- und Planungsamt  
Am Markt 1  
03130 Spremberg

## **GESTALTUNGSSATZUNG "SPREEINSEL" DER STADT SPREMBERG – 1. ÄNDERUNG**

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 Nr. 17);

Kommunalverfassung Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I S. 202).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spremberg hat in ihrer Sitzung am 22.09.2010 gem. § 3 BbgKVerf in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 9 folgende Satzung beschlossen:

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Vorwort**

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Gebäudestellung
- § 3 Dächer
- § 4 Dachaufbauten
- § 5 Fassaden
- § 6 Fassadenöffnungen
- § 7 Fassadenmaterial, Farbe
- § 8 Sonnen-, Wetterschutzanlagen
- § 9 Außenanlagen der Baugrundstücke
- § 10 Einfriedungen
- § 11 Stellplätze, Garagen
- § 12 Werbeanlagen, Warenautomaten
- § 13 Ausnahmen und Befreiungen
- § 14 Ordnungswidrigkeiten
- § 15 Verhältnis zu anderen Vorschriften
- § 16 Inkrafttreten der Satzung

Anlage 1: Plan des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Anlage 2: Denkmalliste (Denkmale im Geltungsbereich der Satzung)

## **Vorwort: Grundzüge der städtebaulichen Gestalt und Zielstellung**

### Grundzüge der städtebaulichen Gestalt

Mittelpunkt der Stadt Spremberg ist eine historische, auf der Spreeinsel gelegene Altstadt. Der Stadtgrundriss geht auf eine frühgotische Gründung aus dem 11. Jahrhundert zurück und weist im Wesentlichen folgende Merkmale auf:

- Die Lage der Altstadt im Durchbruchstal der Spree durch den sog. Niederlausitzer Grenzwall lässt die Einsehbarkeit, insbesondere der lebhaften Dachlandschaft von höhergelegenen Stellen zu.
- Die Bebauung auf der Spreeinsel ist insgesamt sehr kompakt und war einstmals von einer Stadtmauer umgeben. Sie weist noch heute typische Merkmale einer planmäßig angelegten Stadt auf, z.B. rechtwinklig zueinander verlaufende Straßen und Gassen.
- Die kompakte Bebauung wird durch die von West nach Ost verlaufende Lange Straße, die ihren Abschluss in dem geschlossenen Marktplatz findet, in nördliche und südliche Quartiere geteilt. Diese werden ihrerseits durch schmale Gassen und Straßen erschlossen.
- Die nördlichen Quartiere erfahren eine Auflockerung durch den etwas abseits gelegenen Kirchplatz, der, bedingt durch die historische Entwicklung, vermutlich schon vor der eigentlichen Stadtgründung als Kultstätte diente.
- Es ist eine geschlossene, meist zwei- bis dreigeschossige Bebauung, mit teils reichhaltigen Fassaden vorhanden.

### Zielstellung der Satzung

Die Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Spremberg soll dazu beitragen, den regionaltypischen Charakter und die noch vorhandene Bausubstanz des Ortskerns zu erhalten und zu bewahren und somit einen Beitrag zur Erhaltung des kultur- und bauhistorischen Erbes im Land Brandenburg zu leisten.

Die im Geltungsbereich dieser Satzung entstehende Neubebauung sollte die stadtbildtypischen und stadtbildprägenden Elemente aufnehmen und weiterführen.

Im Sinne dieser Zielstellungen sind an die Gestaltung bei Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden und bei der Erstellung neuer baulicher Anlagen nach Maßgabe der vorliegenden Satzung besondere Anforderungen zu stellen.

Durch die erste Änderung der Satzung werden die gestalterischen Anforderungen klar formuliert, vereinfacht und dem heutigen Stand der Technik angepasst. Für den Bauherrn eröffnen sich somit größere Gestaltungsspielräume.

Folgende Änderungen, Klarstellungen, Anpassungen und Konkretisierungen werden vorgenommen:

1. die Klarstellung des Geltungsbereiches bezüglich der Festsetzung von Erhaltungsgebieten,
2. die Überarbeitung und Reduzierung der Festsetzungen für Dächer und Dachaufbauten,
3. die Konkretisierung und Verringerung der Festsetzungen zu Fassaden, -öffnungen, -material und -farben,
4. die Anpassungen der Festsetzungen zu Sonnen- und Wetterschutzanlagen an geänderte technische Standards
5. die Neuordnung der Zulässigkeiten für Einfriedungen und Stellplätze.

## **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Altstadtbereich der Stadt Spremberg (Spreeinsel), begrenzt durch die Straßenzüge Kantstraße - Töpferstraße - Jüdengasse - Schloßstraße - Georgenstraße - Pfortenstraße - Poststraße - Johannesgasse - Mühlenplatz.

Mit aufgenommen werden außerdem einzelne Gebäude und Grundstücke sowie ein Blockbereich nördlich der Pfortenstraße zwischen dem Pfortenplatz und der Georgenstraße.

Nicht enthalten ist die Bebauung durch Geschosswohnungsbauten an der Kantstraße, Töpferstraße und Jägerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beiliegenden Plan im Maßstab 1 : 1.000 kartographisch dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

### **Begründung:**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Teil der historisch geprägten Altstadt, der sich durch kompakte, einheitliche und geschlossene Bebauung auszeichnet.

Der im Geltungsbereich vorhandene Geschosswohnungsbau, wie auch das Gebäude der Telekom an der Pfortenstraße, werden in den Geltungsbereich aufgenommen, um im Falle eines Rück- und Neubaus oder einer Änderung der baulichen Anlagen diese der Umgebungsbebauung anzupassen.

## **§ 2** **Gebäudestellung**

(1) Die durch die Plätze, Straßen und Gassen gebildeten Straßenfluchten sind durch die Stellung der Gebäude nachzuvollziehen.  
Neubauten sind in die bestehenden Baufluchten zu integrieren.

(2) Zur Wahrung der bauhistorischen und erhaltenswerten Eigenart der öffentlichen Räume der Altstadt ist die Unterschreitung der Regelabstandsflächen nach § 6 BbgBO auf höchstens folgende Werte zulässig (zu Eckgebäuden siehe Abs. 3):

- Mühlenstraße 50 %
- Burgstraße 60 %, in Ausnahmefällen auf 33 %
- Jüdenstraße 40 %
- Rathausgasse 50 %
- Johannisgasse 50 %
- Brauhausgasse 33 %, in Ausnahmefällen auf 12 %
- Seilergasse 33 %, in Ausnahmefällen auf 20 %
- Badergasse 70 %
- Schulgasse 12 %
- Amaliengasse 33 %
- Kirchgasse 70 %
- Pfortenstraße in Ausnahmefällen auf 50 %

(3) Soweit bei Eckgebäuden Unterschiede beim zulässigen Maß der Reduzierung bei den Fassaden auftreten, ist das höhere Maß der Reduzierung anzuwenden.

### Begründung:

Zur Erhaltung der historischen Stadträume (Dimensionen Straßenraum bzw. Gassencharakter) erfolgen entsprechend den derzeitigen Baufluchten und Traufhöhen Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen.

Bei Gebäuden in Ecksituationen erfolgte klarstellend eine Bezugnahme auf das höhere Maß der Reduzierung. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind hierdurch nicht zu erwarten, da sich der jeweils zulässige Umfang der Reduzierung an den typischen durchschnittlichen Traufhöhen der jeweiligen Straßen und Gassen orientiert; insofern können nur geringe Unterschiede bei den resultierenden Höchsttraufhöhen auftreten.



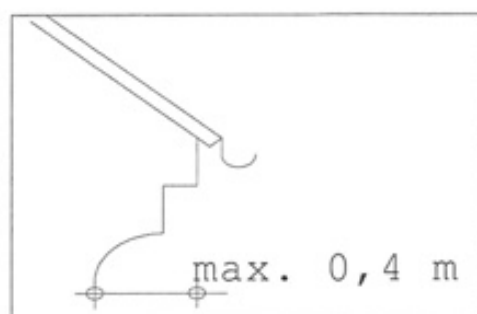
Judenstraße



Mühlenstraße

### § 3 Dächer

- (1) Dächer sind als steilgeneigte Satteldächer auszuführen. In Einzelfällen können ausnahmsweise davon abweichende Dachformen zugelassen werden, wenn die städtebauliche Situation dies erfordert. In Ausnahmefällen können Flachdächer zugelassen werden, soweit das Erscheinungsbild der Spremberger Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- (2) Überstände an den Traufen sind auf maximal 0,40 m und am Ortgang auf max. 0,20 m zu beschränken.
- (3) Dachflächen sind mit Schiefer, Ziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Zu verwenden sind naturfarbene oder rot bis rotbraun gefärbte Ziegel oder Betondachsteine. Für ausnahmsweise im Einzelfall zugelassene flachgeneigte Satteldächer kann eine andere Dacheindeckung verwendet werden, soweit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- (4) Die Festsetzungen der Absätze 1 – 3 gelten nicht für Nebengebäude, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.



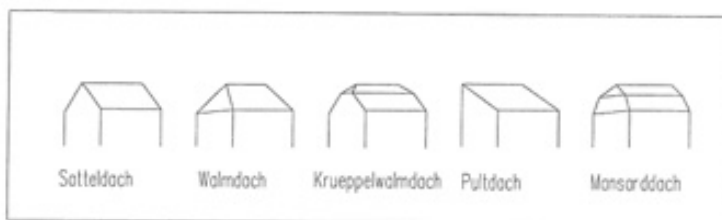
### Begründung:

Die Altstadt von Spremberg ist durch die Lage im Tal der Spree von den Hängen aus besonders gut einsehbar. Die vorhandene Dachlandschaft zeichnet sich durch ihre vorhandenen homogenen, symmetrischen Dachformen mit vorwiegend rot-rotbraunen Dachfarben und die Dachaufbauten aus. Als Dachform überwiegt das Satteldach; in Einzelfällen sind Walmdächer und flach geneigte Dächer sowie Pultdächer bei Nebengebäuden vorhanden.

Die steil geneigten großen Flächen der Dächer sind auch von verschiedenen Straßenzügen aus einsehbar und prägen ganz charakteristisch das Bild der Stadt.

Symmetrische Dachformen wirken harmonisch und ausgewogen, wohingegen asymmetrische Dachformen zwar größere Dachgeschossnutzungen erlauben, aber einen unruhigen Gesamteindruck vermitteln.

Ziel der Regelung ist der Erhalt der homogenen ortstypischen Dachlandschaft mit ihren symmetrischen Dächern.



Krüppelwalmdach, Lange Straße



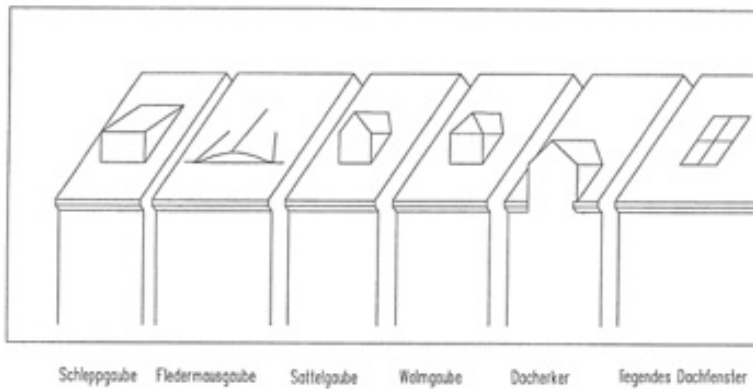
Satteldach, Rathaus

### § 4 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Walm- oder Spitz-, Fledermausgauben oder Dacherker (Zwerchhaus) zulässig.

Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind nur auf der nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Seite zulässig.

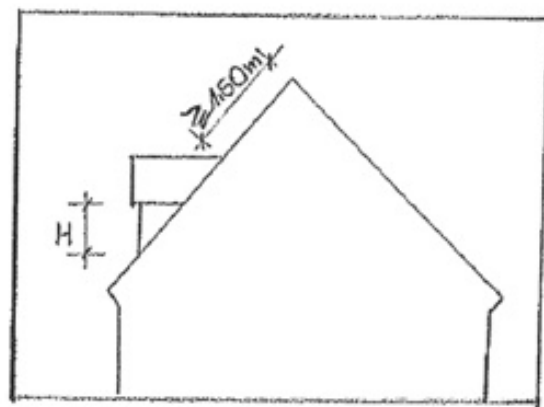
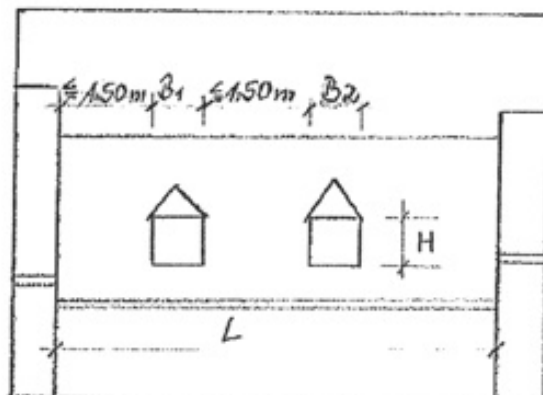
Auf dem Dach eines Fassadenabschnittes sind nur Dachaufbauten gleicher Bauart zulässig.



- (2) Dachaufbauten sind auf die Fensterachsen der Fassaden auszurichten. Die Dachaufbauten sind mit stehenden Formaten auszuführen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten.

Die Breite  $B$  einer einzelnen Gaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Traufe  $H$  einer Gaube darf nicht höher als 1,50 m über der Dachfläche liegen, gemessen in der Lotrechten. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden. Die Dachaufbauten sind auf einer Höhe parallel anzuordnen. Maximal zulässig sind zwei Reihen. Zum Giebel muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden. Der Abstand der Oberkante der Dachaufbauten zum First muss mind. 1,50 m betragen, parallel gemessen zur Dachfläche.

#### Maße der Dachaufbauten



$$B_1 + B_2 = B \leq 1/2 L$$

- (3) Technische Anlagen (wie z.B. Leitern, Austritte, Blitzableiter) sind nur auf der straßenabgewandten Seite anzubringen. Ausnahmsweise können technische Anlagen im Einzelfall auf der dem Straßenraum zugewandten Seite zugelassen werden, soweit dies durch technisch relevante Forderungen begründet ist und die Dachlandschaft oder die Straßenfassade nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Parabolspiegel und Antennenanlagen sind nur ausnahmsweise im Einzelfall zulässig: pro Gebäude darf dabei höchstens je eine Empfangsanlage für Rundfunk und Fernsehen errichtet werden. Sie sind auf der straßenabgewandten Seite anzubringen. Parabolspiegel dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.
- (5) Schornsteine sind möglichst nahe am First anzuordnen. Sie sollen mind. 0,40 m, höchstens jedoch 1,00 m über den First ragen.
- (6) Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

### **Begründung:**

Die im Allgemeinen sinnvolle und erwünschte Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum erfordert die Anordnung von Dachaufbauten zum Zwecke der Belichtung. Zu groß dimensionierte und willkürlich angeordnete Dachaufbauten beeinträchtigen die Proportion eines Daches und stören somit die Harmonie der Dachlandschaft insgesamt.



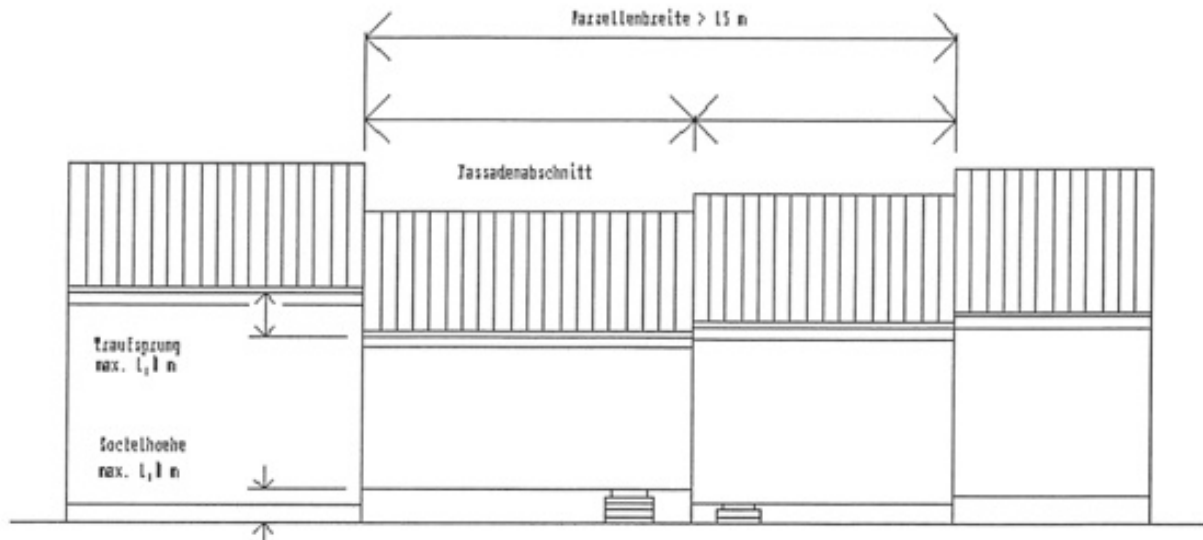
Sattelgauben, Lange Straße



Sattelgauben, Lange Straße

### **§ 5 Fassaden**

- (1) Bestehende Fassaden sind so zu gestalten bzw. zu erhalten, dass die Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihr Parzellenbezug erhalten bleiben.
- (2) Fassaden bei neu zu errichtenden Gebäuden sind maßstäblich zu gliedern. Sie sind entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen und Konstruktionsabschnitte in Abschnitte zu teilen: z.B. Erdgeschoss - Obergeschoss(e) - Dachgeschoss.
- (3) Bei der Gliederung, insbesondere der vertikalen Gliederung von neu zu errichtenden Gebäuden in Baulücken, ist die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung aufzunehmen. Bei einer Überschreitung der Baukörperbreite von 15,00 m sind Baukörper in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die vertikale Gliederung muss über alle Geschosse durchgängig vorhanden sein. Als Gliederungselemente sind geringfügige Vor- oder Rücksprünge (unter 0,50 m), Gebäudefugen, plastische Bauteile (z.B. Lisenen, Pilaster) und/oder unterschiedliche Farbgebung der einzelnen Fassaden zu verwenden.
- (4) Der maximal zulässige Traufsprung darf die Höhe eines Geschosses nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist den Sockeln an benachbarten bzw. umgebenden Gebäuden anzugleichen. Die max. Sockelhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (5) Balkone und Loggien sind nur an den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Fassaden zulässig. Bestehende historische Balkone und Erker sind zu erhalten. An besonders exponierten Stellen, wie z.B. Eck- bzw. Kopfbauten, sind Balkone, Loggien oder Erker ausnahmsweise zulässig.



### Begründung:

Die Fassaden bilden raumabschließende Elemente und sind besonders in Platzbereichen und geschlossenen Straßenfluchten in ihrer Gesamtwirkung zu sehen. Sie stellen ein Ensemble dar und sind für das Stadtbild von wesentlicher Bedeutung.

Ziel dieser Regelung ist es, die Eigenart und Typik des Stadtbildes, die sich in der Maßstäblichkeit und Proportion der Fassaden widerspiegelt, zu erhalten.

## § 6 Fassadenöffnungen

- (1) Öffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Völlig geschlossene Fassaden oder Fassaden mit einem minimalen Anteil an Fassadenöffnungen sind nur auf der der Straße abgewandten Seite zulässig.  
Bei Neu- und Umbauten ist die Einordnung einer größeren Öffnungsfläche bis zu einer Größe von 20 %, bezogen auf die Gesamtfassadenfläche, zulässig. Die Öffnungsfläche ist durch entsprechende horizontale und vertikale Teilungen in senkrecht stehende Einzelfelder zu gliedern. Die Breite des Einzelfeldes darf 1,00 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Fassadenöffnungen sind aus der Gesamtfassade heraus zu entwickeln. Sie sind in einem gleichmäßigen Rhythmus anzuordnen. Die Fassadenöffnungen müssen über alle Geschosse hinweg Bezug aufeinander nehmen.
- (3) Fassadenöffnungen sollen ein rechteckiges, stehendes Format aufweisen.
- (4) Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Abschnitts sowie die Brüstungen von Fenstern müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen. Fenster sind 0,10 - 0,15 m hinter der Fassade einzusetzen.  
Bestehende historische fassadenbündige Fenster sind zu erhalten.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Größe und Unterteilung der Schaufenster ist auf die Gliederung der Gesamtfassade abzustimmen. Schaufenster sind vertikal so zu gliedern, dass sie stehende Formate ergeben. Die Brüstungshöhe der Schaufenster muss mit der Sockelhöhe übereinstimmen bzw. in ausgewogener Proportion mit der Sockelhöhe angeordnet sein.

- (6) Türen und Fenster sind als stehendes Format auszuführen. Fenster mit mehr als 0,80 m<sup>2</sup> Nischenmaß sind mindestens mit einem aufgesetzten oder als scheinbündelnden Sprossenkreuz auszustatten.

Fenster und Türen aus Metall sind nur auf der von der Straße nicht einsehbaren Fassadenfläche zulässig. Kunststofffenster sind in Holzoptik auszuführen.  
Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen sind zu erhalten und zu restaurieren.

#### **Begründung:**

Die Fassadenöffnungen folgen einfachen Anordnungsprinzipien:  
Sie sind vertikal an den Achsen angeordnet und horizontal in einer Reihe. Sie dokumentieren dadurch die Zusammengehörigkeit des gesamten Gebäudes und vermitteln eine Harmonie innerhalb einer Fassade.

Stehende Fensterformate sind stadt- und regionstypisch und sollen daher erhalten bleiben.  
Die Wirkung von stehenden Fensterformaten soll auch im Erdgeschoss in Erscheinung treten.



Stehende Fensterformate Lange Straße

### **§ 7**

#### **Fassadenmaterial, Farbe**

- (1) Bestehende historische Putz-, Stuck- und Klinkerfassaden sind zu erhalten.
- (2) Glasflächen sind eben auszuführen. Für Glasflächen dürfen nur nicht getönte oder nicht reflektierende Scheiben verwendet werden.
- (3) Vorhandene Gliederungs- und Schmuckelemente sind zu erhalten und möglichst originalgetreu wiederherzustellen und auf die Farbgebung der gesamten Fassade abzustimmen.
- (4) Die Auswahl der Farben ist so zu treffen, dass die Abgrenzung unterschiedlicher Fassadenabschnitte und/ oder der (schmale) Parzellenbezug erkennbar bleibt.  
Es sind helle, abgemischte Fassadenfarben zu verwenden.  
Fassadenelemente können dunkel abgesetzt werden.

#### **Begründung:**

Putzflächen bilden in der Regel den größten Teil der Fassade und beeinflussen in hohem Maß das Straßen- und Ortsbild.

Um den einheitlichen Charakter des Altstadtkerns zu gewährleisten, sollten innerhalb einer gewissen Bandbreite homogene, aufeinander abgestimmte Farben verwendet werden.

Unterschiedliche, aufeinander abgestimmte Farbgebungen der einzelnen Fassaden eines Straßenzuges lockern und strukturieren den öffentlichen Raum.

Dominante barocke Gebäude sind im Allgemeinen in helleren, warmen Farbtönen gehalten, die der historischen Farbgebung entsprechen. Die Farbgebung hilft, die Bedeutung und das Erscheinungsbild des Gebäudes zu unterstreichen. Diese ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.



Postgebäude, Lange Straße

## § 8

### Sonnen-/Wetterschutzanlagen

- (1) Als Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind nur einklappbare Rollmarkisen zulässig. Die Bündigkeit der Markisen ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Einzelne Markisen dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Die maximale Ausladung darf 1,50 m und gleichzeitig die Gehwegbreite abzüglich 0,75 m nicht überschreiten. Bei entsprechender Gestaltung des Straßenraumes sind geringere Maße anzusetzen.  
Als Material darf nur textiler Stoff mit matter Oberfläche verwendet werden. Die Farbe der Markise ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Es sind solche Farben zu verwenden, die keine Signal- oder Neonwirkung entfalten.
- (2) Korbmarkisen sind nur bei entsprechenden Gestaltungsmerkmalen der Fassade (z.B. Rundbogenfenster, Hauseingänge) ausnahmsweise zulässig. Die Korbmarkisen dürfen die Wirkung der Fassade nicht beeinträchtigen; es sind bei der Farbgebung nur matte Töne zulässig. Die maximale Ausladung darf 1,50 m und gleichzeitig die Gehwegbreite abzüglich 0,75 m nicht überschreiten. Bei entsprechender Gestaltung des Straßenraumes sind geringere Maße anzusetzen.

#### Begründung:

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind Einrichtungen, die dem Schutz der Schaufensterauslagen dienen. Im geöffneten Zustand können sie durch Größe, Farbe und Form allerdings erheblich die Wirkung der Fassade beeinträchtigen.

Bei der Anbringung von Wetter- und Sonnenschutzanlagen sollten aus stadtgestalterischen Gründen zurückhaltende Anlagen verwendet werden, die sich in das Straßenbild integrieren lassen.



## § 9 Außenanlagen der Baugrundstücke

- (1) Unbebaute Flächen sind als Grünflächen bzw. gering versiegelte Flächen anzulegen.

Befestigte Flächen sind mit Pflaster, kleinformatigen Platten oder als wassergebundene Wegedecke auszuführen.

Freiflächen dürfen nicht mit großflächigen Platten ausgelegt werden.

Ansonsten wird auf die die Freiflächen der Grundstücke betreffenden Festsetzungen des jeweils zu berücksichtigenden Bebauungsplans verwiesen.

- (2) Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind entweder in die private Freifläche oder in die auf dem Grundstück stehenden baulichen Anlagen gestalterisch zu integrieren.
- (3) Vorhandene Eingangstreppe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu erhalten. Erneuerungen dürfen die Form und Wirkung der ursprünglichen Eingangstreppe nicht verändern. Bei Neubauten sind diese an die Gestaltung der auf benachbarten Grundstücken befindlichen Eingangstreppe anzulehnen. Die Oberfläche der Treppen muss auf die Gestaltung der Gebäudefassade abgestimmt sein (z.B. keine polierten Fliesen, kein Waschbeton).

### **Begründung:**

Eingangstreppe sind im Altstadtkern von Spremberg ein durchaus häufig vorkommendes Merkmal. Sie treten meist als vorgelagerte Stufen auf und sind üblicherweise in einfacher Ausführung gehalten und ordnen sich der Gesamtfassade unter.



## § 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen von Grundstücks- oder Hofflächen zwischen Gebäuden sind geschlossen auszuführen. Als Oberflächen sind feinstrukturierter Putz, Klinker, Naturstein oder Holz zulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt mind. 1,80 bis max. 3,50 m. Ausnahmsweise sind im Einzelfall bei schmalen Grundstücken geringere Höhen im Bereich von Türen und Toren zulässig. Türen und Tore sind in gleicher Höhe als geschlossene Fläche in Holz oder Stahl auszubilden. Eloxierte Leichtmetalle sind nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen, Türen und Tore aus Holz sind in lasierenden braunen Farbtönen zu behandeln. Türen und Tore aus Stahl sind in mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen zurückhaltenden Farbton auszuführen.

### **Begründung:**

Einfriedungen innerhalb der geschlossenen Bebauung des Altstadtkerns werden vorwiegend durch hohe Mauern mit Toröffnungen gebildet. Sie passen sich in der Ausführung der umgebenden Fassade an. Die Maueröffnungen treten durch die Farbgebung nicht hervor.

Vorgärten kommen im geschlossen bebauten Bereich nicht oder nur ausnahmsweise (Pfarrgarten) vor.



### **§ 11 Stellplätze, Garagen**

- (1) Garagen sind in ihrer Fassadengestaltung dem zugehörigen Hauptgebäude anzupassen. Die lichte Höhe darf max. 2,50 m betragen. Die Zufahrten sowie nicht überdachten Stellplatzflächen sind in unversiegelter Form (wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster) auszubilden.

#### **Begründung:**

Ziel dieser Regelung ist es, die Garagen in das Gesamtbaukonzept zu integrieren und somit die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke aufzuwerten.

### **§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten**

- (1) Für den Bereich der historischen Altstadt (Spreeinsel) sowie die Haupteinkaufsbereiche der Stadt Spremberg wurde eine Werbeanlagensatzung erstellt. Die darin festgelegten gestalterischen Vorgaben sind bei Neubauten, Umbauten und Reparaturen von Werbeanlagen zu beachten. Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung umfasst auch den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung.

#### **Begründung:**

Werbeanlagen sind ein modernes und durchaus notwendiges Repräsentationsmittel für die anliegenden Geschäfte und Unternehmen. Die Werbeanlagen sollen aber in ihrer Erscheinung den Charakter der Altstadt nicht negativ beeinträchtigen.

### **§ 13 Ausnahmen und Abweichungen**

Abweichungen von dieser Satzung in begründeten Ausnahmefällen regeln sich nach §§ 60 und 61 BbgBO. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Genehmigungen zu Abweichungen und Befreiungen im Rahmen der Bearbeitung des Antrages als Angelegenheit der laufenden Verwaltungen zu erteilen.

## **§ 14** **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Festsetzungen der Satzung zur Gebäudestellung, zu Dächern, Dachaufbauten, Fassaden, Fassadenöffnungen, Fassadenmaterial und Farbe, Sonnen- und Witterschutzanlagen, Außenanlagen der Baugrundstücke, Einfriedungen, Stellplätze und Garagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten (§§ 2 - 12 dieser Satzung) können gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 4, 5 und 6 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

## **§ 15** **Verhältnis zu anderen Vorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

## **§ 16** **Inkrafttreten der Gestaltungssatzung**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Die Geltungsdauer dieser Satzung ist unbegrenzt.

Spremberg, 25.07.2011

X   
Der Bürgermeister



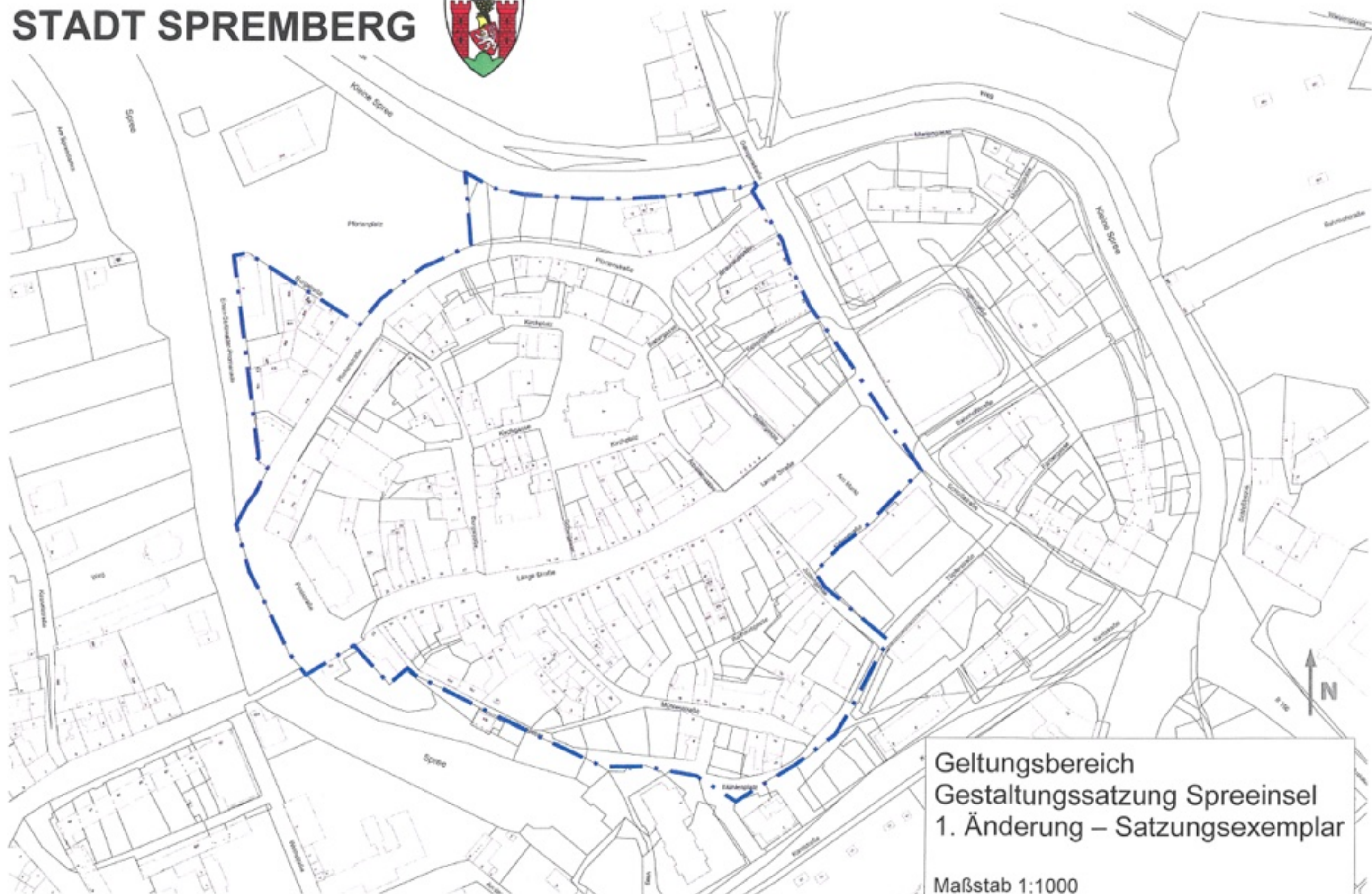
## Anlagen

**Anlage 1:**      **Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung, Planmaßstab 1 : 1.000**

**Anlage 2:**      **Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg – Landkreis Spree-Neiße (Denkmale im Geltungsbereich der Satzung)**

- |                                        |                                         |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| - Am Markt 1,                          | Rathaus                                 |
| - Burgstraße 5 - 6,                    | Wohn- und Geschäftshaus „Zum Burglehn“  |
| - Burgstraße 9,                        | Bürgerhaus                              |
| - Johannesgasse/ Mariengasse,          | Stadtmauerreste                         |
| - Mariengasse,                         | Stadtmauerreste                         |
| - Jüdengasse 2, 3 und 5,               | Bürgerhäuser                            |
| - Kirchplatz mit Haupt- und Landkirche |                                         |
| - Kirchplatz,                          | Hauptkirche (Kreuzkirche)               |
| - Kirchplatz,                          | Landkirche (Wendische Kirche)           |
| - Lange Straße 9,                      | Bürgerhaus, Vorderhaus mit Barockgiebel |
| - Lange Straße 10,                     | Barockgiebel des Bürgerhauses           |
| - Lange Straße 14,                     | Wohn- und Geschäftshaus                 |
| - Lange Straße 15,                     | Neues Kavalierhaus                      |
| - Lange Straße 16,                     | Wohn- und Geschäftshaus                 |
| - Lange Straße 22,                     | Bürgerhaus                              |
| - Lange Straße 30,                     | Wohn- und Geschäftshaus                 |
| - Lange Straße 31,                     | Wohn- und Geschäftshaus „Erbburglehn“   |
| - Lange Straße 33,                     | Wohn- und Geschäftshaus                 |
| - Poststraße 1,                        | Postamt (Baukörperhülle)                |
| - Poststraße 1,                        | Telegrafenturm der Deutschen Post       |
| - Poststraße 2,                        | Wohn- und Geschäftshaus                 |
- Stadtkern mit Kirchplatz und Lange Straße bis Lange Brücke einschließlich Bullwinkel:
- Kirchplatz 1 - 3, 5 - 6, 6a, 7 - 15
  - Badergasse 7 - 8
  - Burgstraße 1 - 9, 12 - 19
  - Kirchgasse 2 - 5
  - Schulgasse 2
  - Lange Straße 6 - 47
  - Poststraße 1 (Postamt)

# STADT SPREMBERG



Geltungsbereich  
Gestaltungssatzung Spreeinsel  
1. Änderung – Satzungsexemplar

Maßstab 1:1000  
August 2010

## Verfahrensvermerke

1. Die Satzung wurde dem Landkreis Spree- Neiße als Sonderaufsichtsbehörde angezeigt. Die Satzung wurde innerhalb der gesetzlichen Frist von 3 Monaten (Fristende: 04.01.2011) nicht beanstandet.

Spremberg, 25.01.2011



Bürgermeister



2. Die 1. Änderung der „Gestaltungssatzung Spreeinsel“, bestehend aus dem Text und den Anlagen, wird hiermit ausgefertigt

Spremberg, 25.01.2011

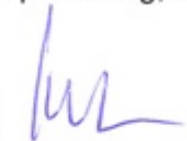


Dr. Schulze  
Bürgermeister



3. Die Bekanntmachung der 1. Änderung der Gestaltungssatzung „Spreeinsel“ wird hiermit angeordnet.

Spremberg, 26.01.2011



Bürgermeister



4. Die Bekanntmachung zu den Inhalten der Satzung ist im Amtsblatt der Stadt Spremberg am 11.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spremberg, ~~14~~<sup>25</sup>.02.2011



Bürgermeister

