

STADT VETSCHAU / SPREEWALD

GESTALTUNGSSATZUNG ALTSTADT VETSCHAU/ SPREEWALD

**ÜBER
DIE ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN, VON WERBEANLAGEN
UND
VON GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH EINFRIEDUNGEN**

Vorwort: Grundzüge der städtebaulichen Gestalt und Zielstellung

Grundzüge der städtebaulichen Gestalt

Die aus einer der ältesten slawischen Ansiedlungen im Spreewald hervorgegangene Stadt Vetschau / Spreewald entwickelte sich bis in das frühe 19. Jahrhundert hinein nicht wesentlich über die Grenzen der heutigen Altstadt hinaus.

Die bedeutende mittelalterliche Handelsstraße, die sog. "Salzstraße" förderte die Herausbildung der Siedlung Vetschau. Der oval abgegrenzte Altstadtbereich hat sich vermutlich entlang dem Verlauf der Salzstraße in Ost-West-Richtung entwickelt. Die Wegeverbindung zum Schloß in Richtung Roter Platz und von da weiter nach Cottbus war dominierend.

Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Berlin-Görlitz Ende des 19. Jahrhunderts setzte eine erste zaghafte Stadterweiterung in Richtung Norden ein. Diese Entwicklungen sind heute vor allem an dem Verlauf der Bahnhofsstraße ablesbar. Die Verbindungsachse in Richtung Norden führte zur Herausbildung neuer innerstädtischer Beziehungen. Rechts und links dieser Achsen siedelten sich neue Stadtteile an. In Richtung Bahnhof entwickelte sich ein industriell geprägtes Gebiet.

Aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt stellt sie sich heute als ein sehr eingegrenzter Siedlungskörper mit nur geringen extensiven Entwicklungsmöglichkeiten dar. Die dicht bebauten Bereiche werden im Norden durch die Bahnlinie Berlin-Görlitz und im Süden durch die Autobahn A 15 eingeschränkt.

Als bedeutende künstliche Zäsur in Nord-Süd-Richtung tritt die Verbindung Reptener Chaussee und Bahnhofsstraße in Erscheinung. Sie trennt die östlich liegenden Neubauwohngebiete vom Stadtkern ab.

Den Kern der Altstadt bildet ein relativ dicht bebautes Oval. Der historische Stadtkern ist gekennzeichnet durch eine Abfolge mehrerer kleinerer und größerer Plätze. Wesentliche Bedeutung kommt dabei dem Marktplatz und dem Kirchplatz zu, die in ihrer Ausdehnung und Erscheinung erhalten geblieben sind. Alle wichtigen Zufahrtsstraßen zur Altstadt weisen platzartige Aufweitungen auf. So z.B. Ecke Berliner Straße und Schloßstraße, in der Richard-Hellmann-Straße oder in der Kirchstraße. Ihren Höhepunkt findet die Stadtgliederung auf dem Marktplatz, einem rechteckigen abgewinkelten Platz fast in der Mitte der historischen Stadtanlage.

Das als Ackerbürgerstädtchen bezeichnete mittelalterliche Vetschau, das heute den historischen Kern bildet, ist überwiegend durch zweigeschossige traufständige Gebäude gekennzeichnet. Die Bebauung bildet entlang der Straßen geschlossene Baufluchten. In den rückwärtigen Bereichen schließen sich Obst- und Hausgärten an, die fast ausschließlich privat genutzt werden.

Der Altstadt kern von Vetschau / Spreewald wird überwiegend von zweigeschossigen Gebäuden gebildet. Gleichzeitig ist der Anteil an eingeschossigen Gebäuden fast gleich groß. Das bedeutet, daß die Altstadt von Vetschau / Spreewald keine nennenswerten Höhenentwicklungen in der baulichen Struktur aufweist.

Im eigentlichen historischen Kern überwiegt die zweigeschossige, z.T. dreigeschossige geschlossene Bebauung. In den Randbereichen des Geltungsbereichs, die durch eine eher lockere Bebauung gekennzeichnet sind, ist das eingeschossige Einzelhaus vorherrschend. Aber auch im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße sind eingeschossige Gebäude anzutreffen.

Die geschlossene Struktur der Altstadt und ihrer Bebauung wird durch die Dachlandschaft unterstrichen. Es dominiert das traufständige Satteldach. In Marktplatznähe treten vereinzelt Mansarddächer und Walmdächer hervor.

Der historische Ortskern zwischen Berliner Straße und Cottbuser Straße besteht überwiegend aus Gebäuden, deren Entstehungszeit in das 19. Jahrhundert zurückreicht. In Richtung der ersten Stadterweiterung im 19. Jahrhundert, entlang der Bahnhofstraße, sind Gebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie Gebäude, die nach dem 2. Weltkrieg entstanden, anzutreffen.

Bis auf wenige Ausnahmen besitzt Vetschau / Spreewald keine größeren zusammenhängenden Grünbereiche. Um so mehr Bedeutung kommt den vorhandenen Strukturen zu.

Der das Stadtgebiet im Westen begrenzende Mühlenfließ mit dem Schloßpark bildet ein wesentliches städtebaulich-strukturelles und ökologisch wertvolles Element des Stadtbildes.

Größere Grünflächen existieren in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns z. B. der Griebenow-Park und der Friedhof. Übergangsbereiche oder verbindende Elemente zu den Grünbereichen des Schloßparkes und des Mühlenfließes bestehen nicht. Die vorgefundene Straßenraumsituation bietet jedoch ausreichend Potentiale zur Begrünung mit kleinkronigen Straßenbäumen und somit zur optischen und strukturellen Verbindung der Grün- und Freiraumbereiche.

Das Grün- und Freiflächensystem der Altstadt von Vetschau / Spreewald besteht aus mehreren funktionell unterschiedlich aufgebauten Bestandteilen. Der ursprüngliche historische Ortskern, der durch das Oval zwischen Berliner Straße und Cottbuser Straße gebildet wird, ist im Westen von einem relativ großen, zusammenhängenden Grünbereich umgeben. Er besteht aus dem in Richtung Norden verlaufenden Mühlenfließ und seinen Uferbereichen sowie aus dem im Westen der Altstadt liegenden Schloßpark. Diese Grünzone setzt sich in Richtung Süden zu den Reptener Teichen fort. Neben der wichtigen ökologischen Bedeutung dieses Naturraums besitzt er vor allem aus stadtstruktureller Sicht Bedeutung für die Gliederung und Silhouettenwirkung der Stadt Vetschau / Spreewald.

Vor allem in den Randbereichen des historischen Ortskerns gibt es eine Vielzahl von Obst- und Hausgärten, die sich unmittelbar an die bebauten Bereiche anschließen.

Die Grün- und Freiflächenstruktur nordwestlich des Ortskerns trägt überwiegend dörflich geprägten Charakter, der durch größere Obstwiesen, kleinere Ackerflächen u. ä. gebildet wird. Dabei kommt den südlich des Stadtkerns liegenden Flächen und dem Bereich des Mühlenfließes eine gewisse Schutzwürdigkeit zu. Eine weitere bauliche Verdichtung sollte hier nicht angestrebt werden, da zum einen Belange des Naturschutzes einen Vorrang haben und zum anderen die ortsbildabrundende Wirkung erhalten bleiben sollte.

Zielstellung der Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Vetschau / Spreewald soll dazu beitragen, den regionaltypischen Charakter und die noch vorhandene Bausubstanz des Stadtkerns sowie die Struktur des südlichen und östlichen Ortskernrands zu erhalten und zu bewahren und somit einen Beitrag zur Erhaltung des kultur- und bauhistorischen Erbes des Landes Brandenburg zu leisten. Dabei sollen vor allem auch die oben beschriebenen historisch nacheinander entstandenen Bereiche ablesbar bleiben.

Die im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung entstehende Neubebauung einschließlich der privaten Freiflächen soll daher die stadtbildtypischen und stadtbildprägenden Elemente orientiert an dem jeweiligen Teilbereich aufnehmen, weiterführen und auch weiterentwickeln.

Im Sinne dieser Zielstellungen sind an die Gestaltung bei Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden und bei der Erstellung neuer baulicher Anlagen sowie im Hinblick auf stadtbildprägende Bereiche mit Freiflächen nach Maßgabe der vorliegenden Gestaltungssatzung besondere Anforderungen zu stellen.

Für den Bereich des engeren Altstadtkerns werden darüberhinaus noch Anforderungen gestellt, da hier noch zum größten Teil die geschlossene Altstadtbebauung um den Marktplatz und Kirchplatz erhalten ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beiliegenden Plan im Maßstab 1 : 2.000 kartographisch dargestellt.
- (2) Weiterhin wurde innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bereich um den Marktplatz und den Kirchplatz mit den östlich und westlich angrenzenden Eingangssituationen zusätzlich abgegrenzt. Für diesen Bereich gelten höhere gestalterische Anforderungen.
- (3) Der vorgenannte Plan ist Bestandteil der Gestaltungssatzung.

Begründung zu § 1:

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilbereiche zeichnen sich durch auch heute noch ablesbare Strukturen ihrer Entstehungsgeschichte aus.

Es sind

- der Bereich der historischen Altstadt zwischen dem westlichen Rand des Stadtkerns (östlich des Mühlenfließes), der Schloßstraße, der Drebkauer Straße / Bahnhofstraße, der südlichen Karl-Marx-Straße und der Bebauung nördlich des Ostendes der Berliner Straße,
- der Bereich der ersten Stadtentwicklung nordöstlich und östlich der historischen Altstadt (Bereiche August-Bebel-Straße / Südliche Bahnhofstraße / Südliche Kleine Bahnhofstraße.)

Da der Bereich um den Marktplatz und den Kirchplatz mit den östlich und westlich angrenzenden Eingangssituationen das 'Herz' der Altstadt darstellt und sich hier auch die bedeutendsten Bauwerke mit der straßen- und platzbegrenzenden Bebauung noch zu einem weitgehend geschlossenen Ensemble vereinen, wurden für diesen Bereich höhere gestalterische Anforderungen formuliert.

§ 2 Gebäudestellung

- (1) Die durch die Plätze, Straßen und Gassen gebildeten Straßenfluchten sind durch die Stellung der Gebäude nachzuvollziehen.
Die Gebäudestellung ist (bei Neu- und Umbauten) so vorzunehmen, daß ein räumlicher Zusammenhang mit den angrenzenden historischen Gebäuden entsteht. Die kleinteilige Parzellenstruktur muß erkennbar bleiben; die Bebauung ist entsprechend zu gliedern.
Hauptgebäude sind in der bestehenden Bauflucht anzuordnen. Einzelne vorhandene und davon abweichende Gebäude gelten als Ausnahme.

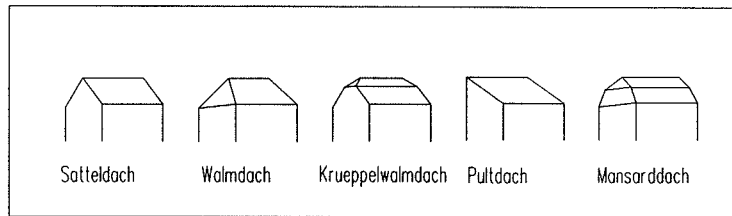
Begründung zu § 2:

Ziel der Regelung ist der Erhalt des historischen Stadtgrundrisses, der sich durch die geschlossenen und in der Regel ohne Versatz zueinander angeordneten Raumkanten auf schmalen Parzellen auszeichnet.

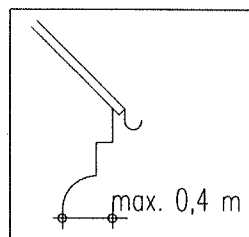
Die nebengeannten Straßen zeichnen sich durch ein typisches tw. gassenartiges Raumprofil aus. Dieses soll auch bei Neubebauungen mit zweigeschossigen Gebäuden und bei Umbauten erhalten bleiben.

§ 3 Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer (symmetrisch, mit zu beiden Seiten einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung 35-50°) oder als Mansarddächer auszuführen. In Ecksituationen, an Enden geschlossener Bebauung und bei freistehenden Gebäuden sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer (Dachneigung 35-50°) ausnahmsweise zulässig.
Flachdächer und Tonnendächer sind unzulässig.



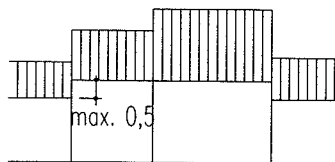
- (2) Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer mit symmetrischer Neigung auszubilden. Bei sehr geringen Gebäudetiefen (unter 3,0 m) sind ausnahmsweise auch Pultdächer mit einer Dachneigung über 30° zulässig.
- (3) Der First ist in der Regel parallel zur Bauflucht auszurichten.
- (4) Überstände an Traufen sind auf ein Minimum zu beschränken. (Überstand maximal 0,4 Meter). Überstände am Ortgang sind ausnahmsweise bis max. 0,2 m zulässig.



- (5) Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Zu verwenden sind naturfarbene oder rot bis rot-braun gefärbte Ziegel oder Betondachsteine. Für vorhandene flachgeneigte Dächer sowie bei Nebengebäuden kann im Einzelfall eine andere Dacheindeckung verwendet werden, soweit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Bereichs gem. § 1 Abs. 2 sind nur Ziegel zulässig.

- (6) Drenpel sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 Meter zulässig. Ausnahmsweise ist bei Einordnung von Zwerchgiebeln eine max. Drenpelhöhe von 0,9 m zulässig.



- (7) Dächer erhaltenswerter Gebäude mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen sind von den Regelungen (1) und (3) bis (6) ausgenommen.

Begründung zu § 3:

Der Stadtkern von Vetschau zeichnet sich im wesentlichen noch durch die Beschränkung auf die genannten Dachformen sowie einzelne Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer an in der Regel exponierten Standorten aus. Die großen Flächen der Dächer sind auch von verschiedenen Straßenzügen aus einsehbar und prägen ganz charakteristisch das Bild des Ortes.

Symmetrische Dachformen wirken harmonisch und ausgewogen, wohingegen asymmetrische Dachformen durch ihre Ungleichgewichtigkeit störend wirken.

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

Typisch für die Dächer sind auch geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe.

Drempel sind zwar in einigen Fällen sowohl bei eingeschossigen als auch bei höheren Gebäuden anzutreffen (auch in Form von Drempelgeschossen). Zur Vermeidung eines unausgewogenen Fassadenbildes bei zu großen geschlossenen Flächen wurde jedoch die maximale Höhe des Drempels beschränkt.

§ 4 Dachaufbauten

Die Abs. 1 und 2 gelten nur in dem Bereich gem. § 1 Abs. 2.

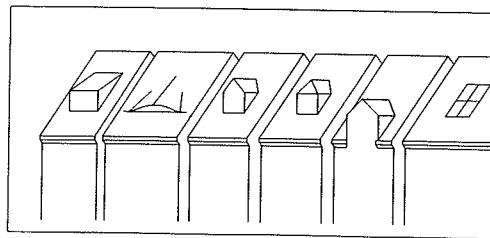
- (1) Vorhandene bauhistorisch begründete Dachaufbauten sind zu erhalten.

Ausnahme: sind Änderungen an den vorhandenen Dachaufbauten zulässig, soweit die vorhandenen Dachaufbauten nicht prägend für das Gebäude bzw. die Fassade sind oder soweit durch die Änderung eine an den wesentlichen Merkmalen der vorhandenen Dachaufbauten orientierte Form entsteht und soweit durch die Änderung wieder Bezug genommen wird auf die Gesamtfassade des Gebäudes.

Wesentliche Merkmale sind die Kubatur, die Form, die Summe der wesentlichen gestalterischen Einzelmerkmale einschließlich der Gliederung, der Oberflächenmaterialien und der Farbgebung.

- (2) Dachaufbauten sind nur insoweit in Form von Schlepp-, Walm- oder Spitzgauben sowie als Dacherker (Zwerchgiebel / Zwerchgiebelhaus) mit geneigten Dachflächen zulässig, soweit die Dachlandschaft oder die Wirkung des Straßenraums als Einheit (Erschließungstraßen) bzw. die äußere Ortsansicht (rückwärtige Gartenansichten) nicht beeinträchtigt wird.

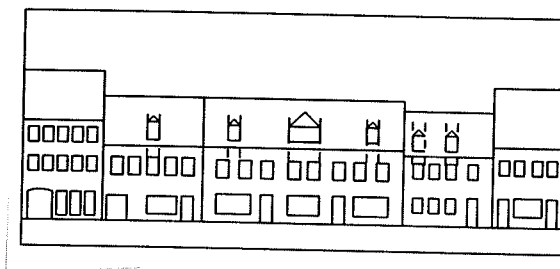
Dachaufbauten auf größeren Dächern (ab 10 m Breite) sind straßenseitig nur in Form von Schleppgauben zulässig.



Dachflächenfenster sind nur im Einzelfall zulässig, soweit die Dachlandschaft oder die Wirkung des Straßenraums als Einheit (Erschließungstraßen) nicht beeinträchtigt wird. Auf der Dachfläche angebrachte Außenrolläden von Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nur auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Seiten und nur in Fenster- bzw. Türachsen zulässig (Lage in der Achse bzw. mit Achsbezug).

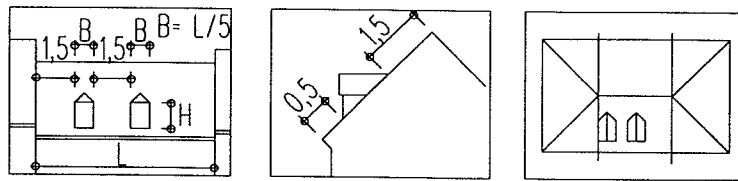
- (3) Dachaufbauten sind auf die Fensterachsen der Fassaden auszurichten. (Lage in der Achse bzw. mit Achsbezug).



Dachaufbauten (außer Dacherker) sind mit stehenden bis quadratischen Formaten auszuführen. Neue Dachaufbauten sind auch in liegendem Format (bezogen auf die Ansichtsfläche) zulässig, soweit eine Gliederung durch Öffnungen oder Fassadenstrukturen in vorwiegend stehendem For-

mat erfolgt und soweit das Gesamtbild der Fassade durch die Größe der Dachaufbauten nicht beeinträchtigt wird.

Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf 40% der Dachbreite nicht überschreiten.



Die Breite B einer einzelnen Gaube darf 2 m (bei Schleppgauben 2,50 m) nicht überschreiten. Die Traufe H einer Gaube darf nicht höher als 1,50 Meter über der Dachfläche liegen, gemessen in der Lotrechten.

Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 Meter eingehalten werden. Die Dachaufbauten sind auf einer Höhe anzuordnen.

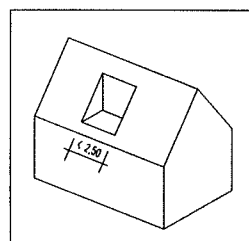
Zum Giebel muß ein Abstand von mindestens 1,50 Meter eingehalten werden.

Der Abstand der Oberkante der Dachaufbauten zum First muß mind. 1,50 Meter betragen, parallel gemessen zur Dachfläche.

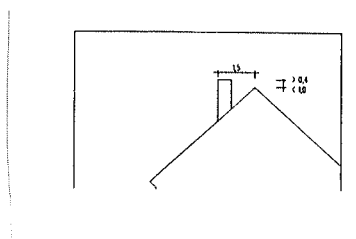
Der Abstand der Unterkante der Dachgauben zur Traufe muß mindestens 4 Ziegelreihen oder mindestens 0,50 Meter betragen.

Gauben an Walmdächern dürfen die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschreiten.

- (4) Die Breite von gem. Abs. 2 zulässigen Dacheinschnitten darf 2,50 Meter nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf den vom Straßenraum nicht einsehbaren Fassadenseiten darf in der Ansicht 1/10 der entsprechenden Dachfläche nicht überschreiten.



- (5) Technische Anlagen (wie z. B. Leitern, Austritte, Blitzableiter) sind in der Regel auf der straßenabgewandten Seite anzubringen.
- (6) Parabolspiegel und Antennenanlagen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen: pro Gebäude soll höchstens je eine Empfangsanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig sein. Sie sind auf der straßenabgewandten Seite anzubringen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn technisch bedingt kein Empfang bei Anbringen der Empfangsanlage auf der Gebäuderückseite gewährleistet ist oder der Empfang über andere technische Zuleitungen (Kabel) ebenfalls nicht gewährleistet oder zumutbar ist.
- (7) Schornsteine sind möglichst nahe am First anzuordnen (max. 1,50 m Abstand). Sie sollen mind. 0,40 Meter, höchstens jedoch 1,00 Meter über den First ragen. Sie sind in Sichtmauerwerk-Klinker ohne Verkleidungen auszuführen.



Begründung zu § 4:

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. In der Abwägung mit dem Erfordernis der Erhaltung einer einheitlichen Dachlandschaft, die in Teilbereichen durch ein häufigeres Auftreten von Dachaufbauten gekennzeichnet ist, wird daher in gewissem Umfang eine noch ortsbildverträgliche Nutzung der Dachräume mit Belichtungsmöglichkeiten in der Dachfläche zugelassen.

Durch gestalterische Vorgaben mit Bezug auf die wesentlichen Gestaltelemente vorhandener Aufbauten wird in gewissem Umfang auch die Möglichkeit der Einordnung neuer Dachaufbauten offengehalten, soweit sie sich in die Gesamtfassade einfügen.

§ 5 Fassaden

- (1) Bestehende Fassaden sind in ihrer Aufteilung so zu erhalten, daß die Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihr Parzellenbezug erhalten bleiben.

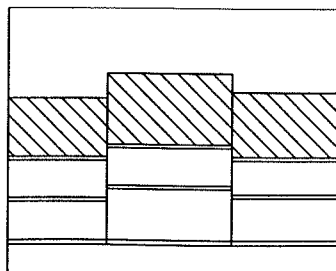
Bei der Neueinordnung von Gebäuden ist der Parzellenbezug wieder aufzunehmen; dies gilt auch bei der Einordnung von Gebäuden über mehrere 'historische' Parzellen.

Vorhandene Oberflächenreliefierungen (z. B. Putzreliefierungen in Form von Quaderungen oder sonstigen Schmuckelementen und Reliefierungen an Klinkerfassaden einschließlich Gesimsen zwischen EG und 1.OG sowie an der Traufe) und Gesimse (zwischen EG und 1.OG und als Traufgesimse) sind zu erhalten.

Die Einordnung von Eingangstreppen vom öffentlichen Straßenraum her ist nur ausnahmsweise und nur bis zu max. 4 Stufen zulässig; in Eingangsnischen sind im Einzelfall und unter Einhaltung der max. Sockelhöhe auch weitere Stufen zulässig, soweit die Gesamtansicht der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Bei Neubauten sind Eingangstreppen an die Gestaltung bei benachbarten Grundstücken anzulehnen; es ist eine zurückhaltende Gestaltung in Form von massiven Natur- oder Kunststeinstufen ohne glänzende oder glatte Oberfläche einzuhalten. Die Oberfläche der Treppe muß auf die Gestaltung der Gebäudefassade abgestimmt sein.

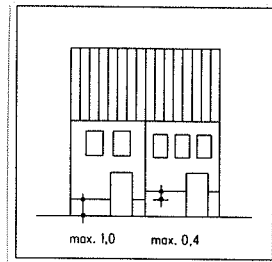
Vorhandene Eingangstreppen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu erhalten. Im Einzelfall sind Änderungen zulässig, soweit die Gebäudenutzung durch die Art der Treppe wesentlich erschwert wird. Ausnahmsweise zulässige Erneuerungen dürfen die Form und Wirkung der Eingangstreppe nicht verändern.

- (2) Fassaden bei neu zu errichtenden Gebäuden sind maßstäblich zu gliedern. Sie sind, entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen und Konstruktionsabschnitte, in Abschnitte zu teilen: in der Regel Erdgeschoß - Obergeschoß - Dachgeschoß bzw. Erdgeschoß - Dachgeschoß.



- (3) Bei der Gliederung von neu zu errichtenden Gebäuden in Baulücken ist die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung und die Teilbereichstypik (siehe Begründung zu § 1 der Gestaltungssatzung) aufzunehmen.

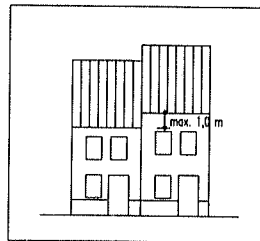
- (4) Gebäude sind mit Sockeln auszuführen; vorhandene Sockel sind nach ihrer Plastizität zu erhalten.



Die Sockelhöhe ist den Sockeln an benachbarten bzw. umgebenden Gebäuden anzugleichen, der max. Versatz zu den benachbarten bzw. umgebenden Sockeln darf 0,40 Meter betragen. Die max. Sockelhöhe darf 1,00 Meter nicht überschreiten.

Die Sockelgestaltung ist im Hinblick auf die Höhe, die Oberflächenstruktur und die Farbgestaltung aus der Fassade abzuleiten. Als Sockelmaterialien sind nur Putz (bei geputzten Fassaden), gebrannte Ziegel (bei Sichtmauerwerk), steinmetzmäßig bearbeitetes, feinkörniges Betonmaterial und unpolierte nicht glänzende Natursteinverkleidungen zulässig. Die Verwendung von glasierten Fliesen und von Kunststoffmaterialien ist nicht zulässig.

- (5) Der zulässige Traufsprung bei benachbarten Gebäuden gleicher Geschossigkeit darf **in dem Bereich gem. § 1 Abs. 2** bei Neu- und Umbauten maximal 1,00 Meter betragen.



- (6) Bestehende historische Balkone und Erker sind zu erhalten.

Balkone sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie sich in das Gesamtbild der Gebäudefassade einfügen.

An besonders exponierten Stellen wie z. B. Eck- bzw. Kopfbauten sind Balkone, Loggien oder Erker zulässig. Sie sind in das Gesamtbild der angrenzenden Fassadenflächen des Gebäudes einzufügen.

Bei der Einordnung von Balkonen und Loggien hat im Bereich der Gestaltungssatzung eine Orientierung an Kubaturen, Formen und Farbgebungen vorhandener derartiger Fassadenbestandteile zu erfolgen.

Als Oberflächenmaterialien der Tragkonstruktion sind in Abstimmung mit der Gesamtfassade nur Putz oder Sichtmauerwerk-Klinker zulässig.

Im Einzelfall sind auch Tragkonstruktionen in Stahl zulässig, soweit sie sich in das Gesamtbild der Gebäudefassade einfügen.

Begründung zu § 5:

Die Fassaden bilden raumabschließende Elemente und sind besonders in Platzbereichen und geschlossenen Straßenzügen 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 mit ihren prägenden Einzelementen widerspiegelt, zu erhalten.

Eingangstrepfen sind im Stadtkern von Vetschau / Spreewald ein gelegentlich vorkommendes Merkmal. Sie treten als vorgelagerte oder in eine Eingangsnische einbezogene Stufen auf; sie sind üblicherweise in einfacher Ausführung gehalten und ordnen sich der Gesamtfassade unter.

Zur Gewährleistung des höhenmäßigen Anschlusses von benachbarten Gebäuden im engeren Stadtkern erfolgte eine Festlegung zur maximalen Höhe des Traufsprungs.

§ 6 Fassadenöffnungen

- (1) Bestehende Öffnungen und deren Einfassungen (Gewände bzw. Faschen) sowie die Teilungsstruktur der Fenster sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für vorhandene Rund-, Korb- und Segmentbögen als obere Abschlüsse von Öffnungen.

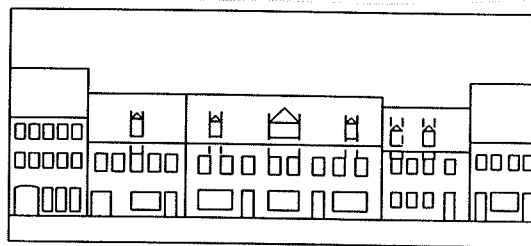
Änderungen vorhandener Türöffnungen an Gebäudeecken sind ausnahmsweise zulässig, soweit die Änderung nach den wesentlichen Gestaltmerkmalen Bezug nimmt auf die übrige Fassade.

Wesentliche Gestaltmerkmale sind die oberen und unteren Begrenzungen von angrenzenden Fenstern der Fassade, das stehende Öffnungsformat, etwa vorhandene Gewände, die Farbgestaltung und die Teilungen der übrigen Fenster der Fassade.

Änderungen in Form von Fensterbändern (Aneinanderreihung von Fenstern innerhalb einer Öffnung) sind nicht zulässig.

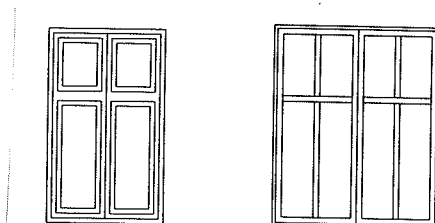
- (2) Fassadenöffnungen sind aus der Gesamtfassade heraus zu entwickeln. Sie sind in einem gleichmäßigen Rhythmus anzuordnen. Die Fassadenöffnungen müssen über alle Geschosse hinweg Bezug aufeinander nehmen.

Öffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Völlig geschlossene Fassaden oder Fassaden mit einem minimalen Anteil an Fassadenöffnungen sind auf der der Straße zugewandten Seite nicht zulässig. Die Summe aller Öffnungsflächen muß kleiner sein als die geschlossene Wandfläche.



- (3) Fassadenöffnungen müssen rechteckiges, stehendes Format (Verhältnis B : H = mind. 1 : 1,2) aufweisen. **In dem Bereich gem. § 1 Abs. 2** sind neue Fenster zum öffentlichen Straßenraum hin unter einem profilierten Kämpfer mit einer Mindestbreite von 7 cm mit mindestens einer senkrechten profilierten Teilung (Mindestbreite 7 cm) auszustatten (ausgenommen hiervon sind Dachgauben). Bei untergeordneten Fenstern kann der Kämpfer entfallen, soweit das Gesamtbild der Fassade und das Straßenraumbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Baugeschichtlich begründete sonstige liegende Formate gelten als Ausnahmen (z. B. Fenster in Drempelgeschossen).



Für Tore sind auch quadratische und liegende (max. Verhältnis zw. Breite und Höhe der Öffnung 1,2 : 1) Öffnungsformate erlaubt.

Eine Einordnung von Fenstern in der Form von Fensterbändern (Aneinanderreihung von Fenstern innerhalb einer Öffnung) ist nicht zulässig.

Bei Fassaden ist jedoch im Einzelfall die Einordnung von max. 4 größeren Öffnungen zulässig. Die Fassade ist dabei in Fassadenfelder mit stehendem Format und einer maximalen Breite der Öffnungen von 3,00 Meter zu gliedern. Das Fassadenfeld ist bei mindestens zweigeschossigen Gebäuden zusätzlich geschoßbezogen im Brüstungsbereich durch eine geschlossene Wandfläche zu teilen; die Wandfläche ist in der Fassadenebene einzuordnen.

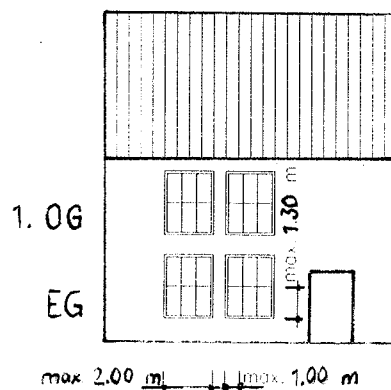
Die Öffnungen sind durch Mauerstreifen von mindestens 0,24 Meter Breite voneinander zu trennen.

Die Öffnungsfläche ist durch entsprechende horizontale und vertikale Teilungen in senkrecht stehende Einzelfelder zu gliedern. Die Breite des Einzelfeldes darf 1,00 Meter, die Höhe 1,50 Meter nicht überschreiten.

- (4) Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Abschnitts sowie die unteren Begrenzungen von Fenstern müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen; hiervon ausgenommen sind die im Einzelfall zulässigen größeren Öffnungen gem. Abs. 3. Fenster, Türen und Tore sind mind. 13 cm hinter der Fassade einzusetzen; bei Tordurchfahrten sind ausnahmsweise leichte Überschreitungen der einheitlichen Sturzhöhe bis zu max. 50 cm zulässig, soweit das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Vorhandene historisch begründete geringere Tiefen bzw. Fassadenbündigkeit gelten als Ausnahmen.

Bogenfenster, -türen und -tore sind zulässig.

- (5) Nur bei mindestens zweigeschossigen Gebäuden (mind. II+D) sind zum öffentlichen Straßenraum hin im Erdgeschoß Fensteröffnungen als Schaufenster mit stehendem Format bis zu einer Gesamtöffnungsbreite von 2,00 Meter und einer Mindestöffnungshöhe von 1,30 Meter zulässig; **in dem Bereich gem. § 1 Abs. 2** ist darüberhinaus eine Teilung der Fensterfläche in stehende Formate (Breiten-Höhenverhältnis max. 1:2) unter einem profilierten Kämpfer mit mindestens 7 cm Breite vorzunehmen. Bei eingeschossigen Gebäuden (I+D) sind derartige Schaufenster bei Einhaltung der sonstigen Bedingungen nur ausnahmsweise zulässig. Bei Oberlichtern von Schaufenstern sind quadratische Formate zulässig.



In dem Bereich gem. § 1 Abs. 2 sind fassadenbündige Schaufenster nicht zulässig. Die Leibungstiefe muß mind. 13 cm betragen.

Für Schaufenster sind ausnahmsweise auch quadratische und liegende (max. Verhältnis zwischen Breite und Höhe der Öffnung 1,2 : 1,0) Öffnungsformate erlaubt.

Die Größe und Unterteilung der Schaufenster ist auf die Gliederung der Gesamtfassade abzustimmen. Die Brüstungshöhe der Schaufenster muß mit der Sockelhöhe übereinstimmen bzw. in ausgewogener Proportion mit der Sockelhöhe angeordnet sein.

- (6) Horizontal angeordnete Sprossenteilungen sind in Form eines glasteilenden Profils auszuführen; zu Kämpfern siehe Abs. 3 und 5.

Bei den zum Markt, zum Ostende der Berliner Straße und zur Südhälfte der Richard-Hellmann-Straße ausgerichteten Fassaden sind nur Holzfenster zulässig; Metallfenster sind generell unzulässig. Abweichungen hiervon sind nur im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, soweit die Gebäudenutzung ansonsten wesentlich erschwert wird.

Für Fensterkonstruktionen ist die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig. Für Glasflächen ist die Verwendung getönter oder reflektierender Scheiben wie auch von Wölbglas und Glasbausteinen an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

- (7) Öffnungen sind durch Mauerstreifen von mindestens 0,24 Meter Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche des Mauerstreifens / der Pfeiler darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen.

- (8) Die Verwendung von Wölbglas bei Glasflächen ist straßenseitig nicht zulässig. Türöffnungen sind **in dem Bereich gem. § 1 Abs. 2** als Holztüren mit stehendem Format in einfacher Ausführung vorzunehmen. Hierbei ist in der Formensprache auf vorhandene baugeschichtlich und gestalterisch wertvolle Türen innerhalb der Altstadt Bezug zu nehmen. Türen sind mit Füllungen auszuführen.

Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen sind zu erhalten.

- (9) Bei den zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Fassaden bestehender Gebäude ist das Anbringen von Rolläden ansonsten nur dann ausnahmsweise zulässig, soweit sie in den Fenstersturz integriert werden.

Auf der Außenfassade angebrachte Rolladenkästen sowie Klappläden sind zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. Ausgenommen hiervon sind historisch überlieferte Konstruktionen; diese sind zu erhalten.

Begründung zu § 6:

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.

Bei der Einordnung der Kämpfer wurden Mindestbreiten festgelegt, um bei Neu- und Umbauten gestalterisch unbefriedigende Lösungen mit zu schmalen Teilungen auszuschließen.

Orientiert an einem im Stadtkern vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus und in teilweiser Weiterentwicklung der dort vorkommenden Fassadenmerkmale wurden ausnahmsweise größere Einzelöffnungsflächen zugelassen, soweit eine entsprechende Teilung der in der Öffnung vorzusehenden Fensterflächen erfolgt.

Festgelegte Mindestleibungstiefen dienen der Gewährleistung einer ausreichenden Plastizität der Fassade.

Durch die ausnahmsweise zugelassenen größeren Öffnungen mit vorgeschriebener Teilung der Öffnungsfläche wird einerseits der Einbau von Schaufenstern mit größeren Öffnungen ermöglicht, andererseits wird dadurch der Bezug zu den ortstypischen Öffnungsformaten wieder hergestellt.

Durch die Vorgaben zur Oberflächenausbildung von Fenstern wird die schlichte Typik der Fenster vorhandener Gebäude als wichtiges Fassadenmerkmal in den Straßenräumen erhalten. Aufgrund der größeren Bedeutung der Straßenfassaden in den genannten Bereichen und auch ihrer Einzelelemente für die Gesamtwirkung des Platzraums erfolgte eine Festlegung auf die Ausbildung eines Kämpfers bei Fenstern und auf Holzfenster.

Aufgrund des seltenen Vorkommens sowie aufgrund der Beeinträchtigung der Gesamtfassade erfolgten Einschränkungen hinsichtlich der Einordnung von Rolläden und Klappläden.

§ 7 Fassadenmaterial, Farbe

- (1) Bestehende historische Putz-, Stuck- und Klinker- sowie Fachwerkfassaden sind zu erhalten.
Bei Neu- und Umbauten sowie bei Sanierungen ist in Abstimmung mit der Gesamtfassade als Fassadenmaterial bei Oberflächen nur Putz (**in dem Bereich gem. § 1 Abs. 2** nur Glattputz (Körnung max. 2 mm)) zulässig. Ausnahmsweise sind auch Klinkerfassaden (Sichtmauerwerk) mit roten Klinkern zulässig.
Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Materialien, Bleche, Kunststoffe, Glas, Keramik, eloxierte Leichtmetalle und dergleichen sowie Materialimitate, Fachwerkimitationen und Holzverschalungen sind nicht zulässig. Vorhandene Holzverschalungen in Giebelflächen sind als Ausnahme zu betrachten.
Die Ausbildung der Außenhaut / Fassade von Gebäuden in Holz ist nicht zulässig.
- (2) Vorhandene Gliederungs- und Schmuckelemente sind zu erhalten und auf die Farbgebung der gesamten Fassade abzustimmen.
- (3) **In dem Bereich gem. § 1 Abs. 2** sind die Festlegungen des Farbkonzeptes mit Stand Februar 1998 als Richtlinie Bestandteil der Satzung. Eine unterschiedliche Farbgebung der Flächen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

Fassadenelemente (Gesimse / Gewände bzw. Faschen) können in Abstimmung mit der Gestaltung der Gesamtfassade dunkel oder hell abgesetzt werden; eine andersfarbige Gestaltung ist jedoch nur im Einzelfall ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gesamtfassade zulässig und soweit keine Beeinträchtigung des Straßenraums im entsprechenden Abschnitt eintritt.

Begründung zu § 7:

Putzflächen bilden in der Regel den größten Teil der Fassade und besitzen dadurch auf die Wirkung des Straßen- und Ortsbildes großen Einfluß.

In Einzelfällen treten auch Klinkerfassaden in Erscheinung.

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

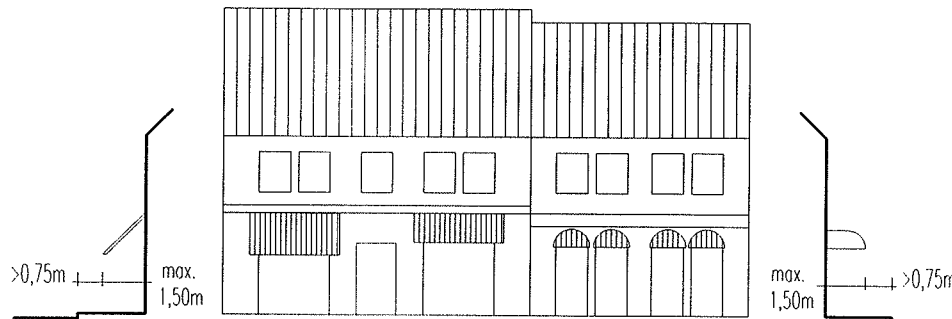
Unterschiedliche, aufeinander abgestimmte Farbgebung der einzelnen Fassaden eines Straßenzuges lockern und strukturieren den öffentlichen Raum.

§ 8 Sonnen-/ Wetterschutzanlagen

- (1) Als Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind nur einklappbare Rollmarkisen zulässig. Die Bündigkeit der Markisen ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Insbesondere Gesimse über der Erdgeschoßzone dürfen durch Markisen nicht beeinträchtigt werden (in der Regel Anordnung unterhalb des Gesimses). Einzelne Markisen sollen üblicherweise die Breite eines Schaufenster nicht überschreiten. Die maximale Ausladung darf 1,50 Meter 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. Die Verwendung von Signalfarben oder Neonfarben sowie Werbeaufschriften ist nicht zulässig.

- (2) Korbmarkisen sind nur bei entsprechenden Gestaltungsmerkmalen der Fassade (z. B. Rundbogenfenster, Hauseingänge) zulässig. Die Korbmarkisen dürfen die Wirkung der Fassade nicht beeinträchtigen.



- (3) Vordächer sind als Ausnahmen im Einzelfall nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite zu beschränken. Die Konstruktion muß Gestaltungselemente der Fassade berücksichtigen (z. B. Gesimse, Türgewände). Vordächer sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

- (4) Massive Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind mit Ausnahme der zulässigen Markisen und Vordächer im öffentlichen Raum nicht zulässig.

Begründung zu § 8:

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 Werbeanlagen und Warenautomaten

Hinweisschilder im Zusammenhang mit Wegeleitsystemen sind nicht Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

Die Abs. 4, 5 und 7 gelten nur in dem Bereich gem. § 1 Abs. 2 der Satzung.

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten im Sinn von § 13 Abs. 1 BbgBO sind wegen ihrer verunstaltenden Wirkung insbesondere in nachfolgender Form unzulässig:

1. an Freileitungen, Straßenlaternen, Umformstationen, Wartehäuschen und Fernsprechkablen;
2. an Schornsteinen, Hauskaminen und ähnlichen hochragenden Bauteilen;
3. an Brücken, Stegen, Außentreppen, Stützmauern und Geländern, Über- und Unterführungen, Gartenhäusern, Scheunen, Brunnen, Türmen und Toren;
4. an Balkonen, Erkern, Gesimsen, an und auf Dächern einschließlich der Dachgesimse und über den Dachtraufen;

5. an Bäumen, Böschungen, Gebüsch und Uferbefestigungen;
6. in öffentlichen Anlagen, Vorgärten, auf privaten Grün- und Freiflächen und an öffentlich aufgestellten Bänken;
7. an Einfriedungen aller Art, Türen, Toren, Fenstern, Fensterläden;
8. in der Gestalt von Spannbändern, Werbefahnen und -wimpeln (ausnahmsweise zulässig bei zeitlich befristeten Ereignissen z. B. Stadtfesten).

Im Einzelfall ist eine Abweichung hiervon zulässig, soweit weder der Einwirkungsbereich des jeweiligen Anbringungsortes noch insgesamt das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Die Vorschriften gelten auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich Waren- und Firmenzeichen.

(2) Gestaltung und Einfügung ins Ortsbild

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und Anordnung dem Charakter der Plätze und Straßenzüge sowie der Gebäude, an denen sie angebracht werden, anpassen. Dies gilt auch für Hinweisschilder, Automaten und bundeseinheitlich verwendete und registrierte Waren- und Firmenzeichen sowie für serienmäßig hergestellte Firmenwerbungen.

Nicht erfüllt werden diese Anforderungen insbesondere:

1. bei regelloser Anbringung,
2. bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
3. bei aufdringlicher Wirkung (durch übermäßige Größe, grelle Farben, Ort oder Art der Anbringung und dgl.),
4. wenn Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise bedeckt, bemalt oder überschritten werden,
5. bei Großflächenwerbung,
6. wenn Gedenktafeln, Inschriften von geschichtlicher Bedeutung, bildliche oder figürliche Darstellungen historischer Art sowie Kunstobjekte und kunsthistorische Objekte in ihrem Wesensgehalt oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden,
7. bei rückstrahlender, blinkender oder wechselnder Beleuchtung der Werbeanlagen,
8. bei Werbeanlagen in der Form von Zettel- oder Bogenanschlagen, außer Werbeanlagen gem. § 67 Abs. 8 Nr. 5 und 6 BbgBO

Oben genannte Werbeanlagen sind - ohne Rücksicht auf den Zweck ihrer Anordnung - verunstaltend und daher unzulässig. Für die Dauer der Anordnung gelten ansonsten die Vorschriften des § 67 Abs. 8 BbgBO.

(3) Beschränkung der Werbezonen

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen im Regelfall nur an den Erdgeschoßzonen und im Brüstungsbereich des 1.OG angebracht werden. Von einer Genehmigung ausgenommen sind Hinweisschilder gem. § 13 Abs. 3 Nr. 3 BbgBO außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Dies gilt nicht für senkrechte Werbeanlagen; siehe hierzu Abs.4 Nr.1.

Gesimszonen über dem Erdgeschoßgesims sowie Brüstungsbereiche der Obergeschosse dürfen im Zusammenhang mit der Anbringung und Gestaltung von Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Oberflächengestaltung des Bauwerks verkleidet oder gestrichen werden.

Von Geschoßgesimsen ist daher ein Mindestabstand von 10 cm und von Gebäudekanten von 20 cm, in der Fassadenebene gemessen, einzuhalten.

(4) Anordnung und Größe von Werbeanlagen an den Bauwerken

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1 - Ausladende Werbeanlagen

Für jedes im Gebäude ansässige Ladengeschäft oder Dienstleistungsunternehmen ist pro Straßenfassade nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen dürfen aus mehreren Werbeelementen zusammengefügt sein, wenn sie in einem gestalterischen und inhaltlichen Zusammenhang stehen.

Bei nachträglich (nach erstmaliger Fertigstellung des Gesamtgebäudes) an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen dürfen die Werbeelemente die Kanten einzelner Architekturelemente, auf denen sie angebracht sind, nicht verdecken oder überschneiden. Von Gesimsen und Gebäudekanten ist daher ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Die äußere Umrißfläche von Werbeelementen und Schriftzügen darf bei Einzelwerbeanlagen $\frac{1}{4}$ und bei der Errichtung mehrerer Werbeanlagen $\frac{1}{2}$ der in der Werbezzone vorhandenen geschlossenen Wandflächen nicht überschreiten.

Tafel- und kastenförmige Werbeanlagen parallel zur Fassadenebene dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten und max. $\frac{1}{3}$ der straßenwirksamen Gebäudelänge einnehmen. Kastenförmige Werbeanlagen sind nur direkt an der Fassade zulässig (+ konstruktiv notwendiger Abstand). Das Anbringen an vorspringenden Bauteilen ist grundsätzlich unzulässig.

Tafel- und kastenförmige Werbeanlagen senkrecht zur Wandebene dürfen über einer Höhe von 3,00 m über dem angrenzenden Gehweg oder der angrenzenden Straße eine Ausladung von max. 1,00 m haben.

Ausnahmen hiervon können bei kunsthandwerklich gefertigten Werbeanlagen ausgesprochen werden.

Der für die Verkehrssicherheit notwendige Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum muß sichergestellt sein.

Einzelbuchstaben sind ausnahmsweise zulässig.

Senkrechte Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben an Neubauten als Ausnahme zulässig, wenn die Werbeanlage und die Fassadenproportionen in einem gestalterischen Zusammenhang stehen.

Auf der Fassade aufgemalte Werbung kann von den oben genannten Bedingungen ausgenommen werden, wenn sie unter künstlerischen bzw. kunsthandwerklichen Gesichtspunkten gestaltet wird.

2 - Reklameschilder

Marken- und Reklameschilder dürfen nicht größer als 0,35 qm (etwa 50/70 cm) sein. Pro Ladengeschäft bzw. Dienstleistungseinrichtung dürfen max. 2 Marken- und Reklameschilder angebracht werden. Werden sie an Gebäudepfeilern angebracht, so ist beiderseits ein Abstand von mindestens $\frac{1}{6}$ der Pfeilerbreite einzuhalten. Gebäudepfeiler unter 0,50 m Breite sind von Werbung freizuhalten.

Namens- und Betriebsschilder dürfen nicht größer als 0,15 qm (etwa 30/50 cm) sein. Bei einer Häufung derartiger Beschilderungen ist die Größe, Form, Farbe und Gestalt einheitlich auszuführen.

Reklameschilder dürfen nur in der unmittelbaren Erdgeschoßzone und nur flach in der Wandebene bzw. direkt auf der Vorderkante eines Pfeilers (nicht senkrecht zur Wandebene bzw. zur Vorderkante eines Pfeilers) angebracht werden.

(5) Lichtreklame

Bei Lichtreklame sind wegen ihrer Fernwirkung die in Abs. 2 genannten Anforderungen einwandfrei einzuhalten.

Insbesondere ist zu beachten:

Es dürfen nur dezente Farben verwendet werden und die Lichtstärke ist so zu wählen, daß keine grelle oder blendende Wirkung erzielt wird.

Die Beleuchtung von Schriftzügen ist nur als Hinterleuchtung zulässig. Dabei sind die Buchstaben dezent auszuführen mit gedeckter Farbgebung.

Blinkende oder bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig.

Lichtreklame darf die Tageswirkung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Sämtliche Kabelführungen sind unsichtbar zu verlegen.

(6) Zulässigkeit von Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten innerhalb der Satzung ist § 13 Abs. 4 BbgBO zu beachten.

Die Gestaltung der zugelassenen Werbeanlagen richtet sich ansonsten nach dieser Gestaltungssatzung.

(7) Bestehende Anlagen

Bestehende Werbeanlagen sind dann mit den Forderungen dieser Gestaltungssatzung in Einklang zu bringen, wenn sie durch Beschädigung funktionsunwirksam geworden sind.

Bei Nutzungsänderung der Leistungsstätte ist die für den Erstnutzer eingesetzte Werbung zu entfernen und durch eine der Gestaltungssatzung entsprechende Werbung zu ersetzen oder der ursprüngliche Fassadenzustand wieder herzustellen.

(8) Die Vorschriften der Abs. 1 - 7 gelten, soweit nicht in den Vorschriften bereits genannt, auch für Warenautomaten in entsprechender Anwendung.

Begründung zu § 9:

Die vor allem im engeren Stadtkern vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bewirken einen maßgeblichen Einfluß auf das Ortsbild von Vetschau / Spreewald.

Um diesem berechtigten Bedürfnis nach Werbung nachzukommen und ebenso eine ortsbildverträgliche Gestaltung zu garantieren, wurde diese Gestaltungssatzung erarbeitet.

Zur Vermeidung einer Dominanz der Werbeanlagen im Stadtbild (Sichtfeld von Bewohnern, Besuchern / Außenansicht der Altstadt) erfolgte eine Beschränkung der Werbezonen auf den Brüstungsbereich zwischen EG und 1.OG., wobei zur Erhaltung der Stadtbildwirksamkeit von Gliederungselementen der Fassade diese nicht verändert werden dürfen.

Um eine größere Uneinheitlichkeit sowie um Störwirkungen durch zu große oder zu unproportionierte Werbeanlagen zu vermeiden, was ansonsten ebenfalls zu einer störenden Wirkung auf das Stadtbild führen würde, erfolgten Vorgaben zu Anordnung und Größe.

Aufgrund der starken Störwirkung von Lichtreklame erfolgten hierzu gestalterische Einschränkungen bzw. Einschränkungen zur Funktionsweise der Lichtreklame.

§ 10 Außenanlagen der Baugrundstücke

- (1) Unbebaute und vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Flächen sind überwiegend als Grünflächen bzw. gering versiegelte Flächen anzulegen; eine Versiegelung der Vorgartenzone für Erschließungsflächen ist außer einer Garagen- oder Stellplatz-Zufahrt und der Zugangsflächen zum Gebäudeeingang nicht zulässig. Bei Gehölz- oder Baumpflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Befestigte Flächen sind mit Pflaster, kleinformatischen Platten bis max. 30 cm Kantenlänge oder als wassergebundene Wegedecke auszuführen. Befestigungen mit Asphalt oder Beton sind nicht zulässig.

Freiflächen dürfen nicht mit großflächigen Platten ausgelegt werden.

Auf den gemäß der Bauvorlagenverordnung zur Brandenburgischen Bauordnung zu erstellenden Außenanlagenplan bei Bauanträgen wird hingewiesen.

- (2) Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die auf dem Grundstück stehenden baulichen Anlagen zu integrieren.

Begründung zu § 10:

Durch die Festlegung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird einerseits den gestalterischen, andererseits den ökologischen Zielen einer Begrenzung der Versiegelung Rechnung getragen.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten sowie ausnahmsweise bei Eckgrundstücken (Abgrenzung der seitlichen oder auf der Ecke liegenden Gartenflächen) **im Bereich gem. § 1 Abs. 2 der Satzung** zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig. Vorhandene andersartig gestaltete bauhistorisch begründete Einfriedungen sind als Ausnahme zu behandeln.

Seitliche Einfriedungen von Grundstücks- oder Hofflächen **im Bereich gem. § 1 Abs. 2 der Satzung** können ausnahmsweise als Mauern aus feinstrukturiertem Putz oder in Sichtmauerwerk-Klinker ausgeführt werden. Ansonsten sind Einfriedungen in transparenter Form bzw. durch Gehölze auszuführen.

Türen und Tore sind in gleicher Höhe als geschlossene Fläche in Holz oder Stahl auszubilden. Eloxierte Leichtmetalle sind nicht zulässig.

- (2) Einfriedungen aus Holz sind in lasierten braunen Farbtönen auszuführen. Einfriedungen aus Metall sind in mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen zurückhaltenden Farbton auszuführen. Dies gilt auch für Türen und Tore.

Begründung zu § 11:

Zum Straßenraum hin treten innerhalb der geschlossenen Bebauungszonen Einfriedungen (mit Ausnahme von einzelnen Ecksituationen) nicht auf. Seitliche Einfriedungen innerhalb der geschlossenen Bebauung des Stadtkerns werden teilweise durch Mauern gebildet. Sie passen sich in der Ausführung der umgebenden Fassade an. Die Maueröffnungen treten durch die Farbgebung nicht hervor.

ANLAGE 1

Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung,
Maßstab 1 : 2000

ANLAGE 2

Denkmalliste der Stadt Vetschau / Spreewald Mai 1998

Einzeldenkmale

- Wendische Kirche (Landkirche)
Backsteinbau aus dem 15. /16. Jahrhundert
- Deutsche Kirche (Stadtkirche)
Backsteinbau Ende des 17. Jahrhunderts
- Schloß
Siebenseitiger Putzbau aus dem 16. Jh. auf dem
Grundriß eines alten Wasserschlosses errichtet
- Kavaliershaus
Zweigeschossiger Putzbau aus dem 18. Jh.
- Landschaftspark des Schlosses
- Ratskeller, Markt 6
Zweigeschossiger Putzbau aus dem 18. Jh.
- Alte Apotheke, Kirchstraße 7
Dreigeschossiger traufständiger Putzbau aus dem
späten 18. Jahrhundert
- Wohnhaus, Schloßstraße 8
Fachwerkhaus mit massivem Erdgeschoß und
Walmdach aus der Mitte des 18. Jahrhunderts
- Hölzerne Galerie, Markt 10, im Hof
- Gebäude Markt 26/27 (im Eintragungsverfahren)
- Gebäude Markt 30

Bodendenkmale

- Schloßbereich Vetschau / Spreewald
- Stadtkern Vetschau / Spreewald mit Vw. Belten
- Mehrperiodiger Siedlungsplatz

§ 12 Ausnahmen und Abweichungen

Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung sind nur unter den Voraussetzungen des § 72 BbgBO zulässig. Ausnahmen von dieser Gestaltungssatzung regeln sich in entsprechender Anwendung von § 31 Abs. 1 BauGB.

Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Gestaltungssatzung nicht gefährdet wird.

§ 13 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Gestaltungssatzung unberührt.

Im Bereich der Denkmalszone sowie bei den rechtskräftig festgesetzten Einzeldenkmalen und in deren Einwirkungsbereich ist bei Vorhaben eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu führen (siehe Anlage 3). Dies gilt auch hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes.

Weiterhin sind die Brandenburgische Baumschutzverordnung, der Schutz bestimmter Biotope gem. den §§ 31 und 32 BbgNatSchG sowie etwa vorhandene sonstige kommunale oder landkreisliche Vorschriften zum Schutz von Gehölzen zu beachten.

§ 14 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

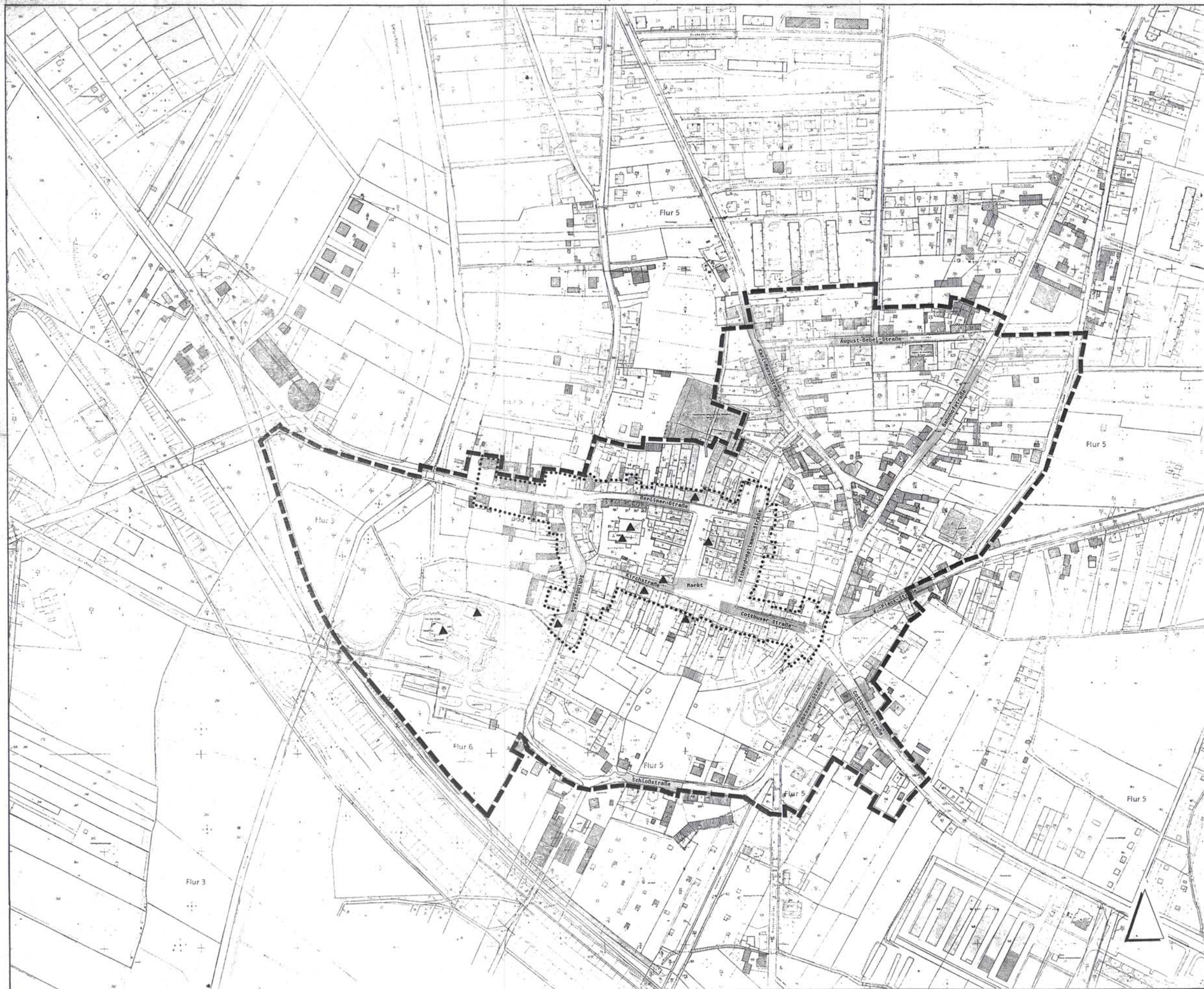
Diese Gestaltungssatzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen

Vetschau/Spreewald, den

Gerhard Michaelis
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

Axel Müller
Bürgermeister



STADT VETSCHAU / SPREEWALD

GESTALTUNGSSATZUNG ALTSTADT VETSCHAU/ SPREEWALD

ÜBER
DIE ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN, VON WERBEANLAGEN
UND
VON GRUNDSTÜCKSFÄCHEN EINSCHLIESSLICH EINFRIEDUNGEN

ENTWURF
Maßstab 1 : 2000

- Legende:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Grenze des engeren Altstadtbereichs gem. § 1 Abs. 2 der Gestaltungssatzung
 - ▲ Einzeldenkmale (nachrichtliche Übernahme)

Anlage 1

August 1998

MKS PLANUNGSBÜRO
STÄDTEBAU GRÜNPLANUNG HOCHBAU
Muskauer Straße 266 • 03130 Spremberg • Tel. 03563/347-200