

Gestaltungssatzung der Hansestadt Seehausen (Altmark)

Aufgrund der §§ 8 und 45 (2) Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.04.2021 (GVBl. LSA S. 209) und des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178) beschließt der Stadtrat der Hansestadt Seehausen (Altmark) in seiner Sitzung am 07.12.2023 die Änderung der Gestaltungssatzung der Hansestadt Seehausen in der Fassung vom 19.12.2013, zuletzt geändert am 19.06.2019.

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Ortskern der Hansestadt Seehausen (Altmark). Der Geltungsbereich ist im Plan, der als Anlage 1 beigefügt ist, gekennzeichnet. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

(2)

Die örtliche Bauvorschrift ist bei allen baulichen Maßnahmen (Neubau, Umbau, Änderungen, Instandhaltungen) anzuwenden. Sie gilt auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen im Sinne des § 60 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

(3)

Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Gebäude und baulichen Anlagen, die nicht von öffentlichen Verkehrsflächen, Plätzen und Grünanlagen gesehen werden.

(4)

Die Einhaltung anderer Rechtsvorschriften, insbesondere die des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2 Außenwände, Fassaden

(1)

Fachwerkfassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen, Plätzen und Grünanlagen aus einsehbar sind, sollen erhalten werden. Fachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet werden. Das Anbringen von Imitationsfachwerk mit Holzbohlen ist zulässig.

(2)

Das Entfernen von Fachwerkstäben und Streben ist unzulässig. Der Austausch von reparaturbedürftigen Fachwerkteilen hat entsprechend dem Bestand zu erfolgen.

(3)

Bei Fachwerkbauten sind folgende Oberflächen zulässig:

- Mauerwerkssockel mit sichtbarem farblich gefassten Holzfachwerk
- Ausfachungen als Sichtmauerwerk oder Sichtmauerwerk geschlämmt
- Mauerwerk verputzt
- Riemchen

(4)

Bei der Sanierung von Fachwerkgebäuden soll sich die Farbgebung dem jeweiligen Straßenkomplex anpassen.

Es sind matte, diffusionsfähige Farben mit den Hellbezugswerten 99 - 60 zu verwenden.

Fachwerkkonstruktionen, Stirnbretter, Windbretter, Windkästen und Sockel dürfen bis zu einem Hellbezugswert von 7 gestrichen werden.

(5)

Bei Mauerwerksbauten sind folgende Oberflächengestaltungen zulässig:

- Sichtmauerwerk
- Putzbauten, verputzte oder zartfarbig gefasste Bauten, glatte Oberflächen

Es sind matte, diffusionsfähige Farben in Pastelltönen mit den Hellbezugswerten 99 - 60 zu verwenden.

Fachwerkkonstruktionen, Stirnbretter, Windbretter, Windkästen und Sockel dürfen bis zu einem Hellbezugswert von 7 gestrichen werden.

(6)

Die Verwendung der nachfolgend genannten Materialien ist nicht zulässig:

- gemusterte oder grobstrukturierte Putze
- glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien (Keramikklinker, Kacheln usw.)
- flächige oder geschuppte Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Kleinmosaik

(7)

Holzverkleidungen sind, soweit brandschutztechnische Belange nicht entgegenstehen, nur bei Dachaufbauten, Giebeln und Nebengebäuden zulässig.

(8)

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige Solaranlagen sind an den Außenwandflächen unzulässig.

§ 3 Dächer und Dacheindeckungen

(1)

Vorhandene Dachformen sind zu erhalten.

Neubauten müssen sich hinsichtlich der Dachkonstruktion, der Trauf- und der Firsthöhe ihrer Umgebungsbebauung anpassen. Sie sollen vorrangig Satteldachkonstruktionen mit einer Dachneigung zwischen 40 und 55 Grad erhalten.

(2)

Pult- und Flachdächer sind auf kleinen Nebengebäuden in rückwärtigen Hofbereichen zulässig.

(3)

Die Dachflächen dürfen nur in Ziegel- bzw. Ziegelformateindeckungen ausgeführt werden.

Die Farbe der Dacheindeckung soll ziegelrot bis braun sein.

Engobierte Dachziegel sind auch zugelassen.

Glasierte, glänzende Dacheindeckungsmaterialien dürfen nicht verwendet werden.

Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.

(4)

Dachflächenfenster/ Dachschrägfenster sind auf und an Dachflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin bis zu 25% der Dachfläche zulässig.

(5)

Bauliche Module zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie, u.ä.) sind zulässig. Von öffentlichen Flächen einsehbare Module sind nur als Aufdachanlagen in dachparalleler Bauart bzw. dachintegrierte Anlagen und mit matter Oberfläche zulässig. Zur Erkennbarkeit der regionaltypischen roten Dacheindeckungen sind in den Randbereichen der in Anspruch genommenen Dachfläche zum First, zur Traufe und zum Ortgang mindestens 0,75 m freizuhalten. Sollte die für die Belegung mit Modulen vorgesehene Dachfläche kleiner als 40 m² sein, kann eine Reduzierung der Mindestabstände zugelassen werden.

Aufgeständerte Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

§ 4 Dachaufbauten

(1)

Zur Belichtung und Belüftung benutzter Dachgeschosse und Dachräume können Gauben errichtet werden. Auf einem Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Andere bereits vorhandene Gaubenkonstruktionen können in ihrer ursprünglichen Form erhalten und saniert werden.

(2)

Die Gaube / Gauben müssen sich der jeweiligen Dachabschnittsfläche unterordnen.

Die Gaubenbreite darf nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachabschnittsfläche betragen.

Bei mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenbreiten maßgeblich.

(3)

Der Abstand zwischen First und Gaubendach muss mindestens 3 Längen des Dachpfannenmaterials betragen.

Der Abstand der Gauben vom Ortgang (Giebelwand, Haustrennwand) und der Gauben untereinander darf nicht kleiner als 4 Dachpfannenbreiten sein.

§ 5 Gebäudeeingänge, Türen und Tore

(1)

Haustüren sollen grundsätzlich dem jeweiligen Haustyp entsprechen. Sie müssen sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und des Materials in die Hausfassade einfügen. Großflächige, ungegliederte Haustürflächen sind nicht zulässig.

Die Verwendung kleinflächiger Verglasungen ist grundsätzlich möglich.

(2)

Unzulässig sind vorstehende Windfänge. In Ausnahmefällen dürfen Hauseingangstreppe in den Straßenraum reichen.

(3)

Türen in Vollfachwerkhäusern und in Fachwerkfassaden sind in Holz- oder Holzoptik herzustellen. Das Reihen von Haustüren ist in Fachwerkfassaden nicht zulässig.

(4)

Bei Geschäftsnutzungen in Massivbauten dürfen Gebäudeeingänge ins Gebäudeinnere zurückgesetzt werden.

(5)

Tore müssen sich hinsichtlich ihrer Ausführung und Gestaltung (Material, Form, Farbe) der Gebäudefassade anpassen und in Einklang mit den Fenstern und Türen der Hauptfassade stehen.

§ 6 Fenster, Schaufenster

(1)

Fenster in Vollfachwerkhäusern und Fachwerkfassaden sind aus Holz oder in Holzoptik herzustellen. Sie müssen in der jeweiligen Fassadenfläche von gleicher Bauart sein.

(2)

Traditionelle Fensterläden sollen erhalten werden. Vorgehängte Jalousienkästen sind unzulässig.

(3)

Rahmenlose Glasöffnungen sind nicht zulässig.

(4)

Schaufenster dürfen nur in Erdgeschossen und nur im stehenden Format angeordnet werden.

Schaufenster sind so anzuordnen, dass der gestalterische und architektonische Zusammenhang mit den Fenstern der Obergeschosse gewahrt bleibt.

Sie müssen sich von der Farbgestaltung und der Materialwahl in die Gebäudefassade einfügen.

(5)

Konstruktive Stützen dürfen nicht hinter die Schaufensterscheiben gestellt werden.

§ 7 Sonnenschutzanlagen

(1)

Markisen sind nur in der Breite des jeweiligen Schaufensters zulässig. Sie müssen eingerollt werden können.

(2)

Feste durchlaufende Vordächer und Markisen sind nicht zulässig.

§ 8 Werbeanlagen, Warenautomaten

(1)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich gestalterisch der Fassade unterordnen. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungen oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile nicht bedecken, verdecken oder überdecken.

Von Fassadengliederungen und Öffnungen ist ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten.

(2)

Als Werbeanlagen sind nur zulässig:

- Einzelbuchstaben einschließlich Bemalungen
- Flachwerbeanlagen
- Ausleger

(3)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können sie auch bis zu einem Abstand von 0,2 m unterhalb der Brüstung der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen werden.

Für im Erdgeschoss ansässige Gewerbe oder sonstige Dienstleister sind nur eine Werbeanlage auf der Fassade und ein Ausleger zulässig. Befinden sich mehr als nur eine der vor genannten Nutzungen im Gebäude, ist je Nutzung nur eine Werbeanlage an der Fassade zulässig.

(4)

Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht und lange geschlossene Leuchtbänder sind unzulässig.

(5)

Werbeanlagen sind unzulässig an Giebelwänden, Schornsteinen, Toren, Türen, Fenstern, Fensterläden und Jalousien.

An Markisen ist eine Beschriftung oder Bemalung am unteren Rand der Markisen zulässig.

(6)

Bei Schlussverkäufen, Stadtfesten, Weihnachtsmärkten und ähnlichen besonderen befristeten Anlässen sind auch Fahnen und Spannbänder zulässig.

(7)

Werbeanlagen müssen spätestens zwei Monate nach der Abmeldung des Gewerbes oder Aufgabe der jeweiligen Dienstleistung entfernt bzw. abgebaut sein.

(8)

Das Anbringen von Warenautomaten an Gebäudeflächen, die zum öffentlichen Verkehrsraum liegen, ist unzulässig.

§ 9 Antennenanlagen, Freileitungen

(1)

Antennen- und Satellitenanlagen dürfen nicht an Fassaden zum öffentlichen Verkehrsraum und den dazugehörigen Dachflächen angebracht werden.

(2)

Antennen sind innerhalb der Dachräume oder an den vom öffentlichen Verkehr abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. In technisch begründeten Fällen sind Ausnahmegenehmigungen bei der Stadt Seehausen zu beantragen.

(3)

Als sichtbare oder teilweise sichtbare Antennenanlage ist bei Neuanlagen nur eine Sammelantenne oder Satellitenanlage je Gebäude zulässig.

(4)

Freileitungen sind bei Neubauten oder Umbauten nicht zulässig.

§ 10 Einfriedungen, Freiflächen und Stellplätze

(1)

Zur Einfriedung von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Plätze sind zulässig:

- Mauern in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m
- Mauerwerk, verputzt bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m
- Zäune aus senkrechten Holz- und Metallstäben

(2)

Standorte für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(3)

Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

(4)

Unbebaute Flächen dürfen nicht verrümpelt werden.

§ 11 Unterhaltungspflicht

(1)

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihre Grundstücke, die darauf befindlichen Bauwerke und Werbeanlagen in einem Zustand zu erhalten, der den öffentlich einsehbaren Verkehrsraum nicht beeinträchtigt.

§ 12 Ausnahmen

(1)

Der Stadtrat der Hansestadt Seehausen (Altmark) kann Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zulassen, soweit eine abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit eine Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

(2)

Anträge für Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind schriftlich an das Bauamt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) zu richten und zu begründen. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entscheidet die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Hansestadt Seehausen (Altmark) über die Zulassung von Ausnahmen.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer fahrlässig oder vorsätzlich entgegen:

1. § 2 Abs. 1
 - a) Fachwerkfassaden verkleidet
2. § 2 Abs. 2
 - a) Fachwerkständer und Streben entfernt
 - b) der Austausch von reparaturbedürftigen Fachwerkteilen nicht entsprechend dem Bestand erfolgt
3. § 2 Abs. 3 andere Oberflächen bei Fachwerkbauten anbringt
4. § 2 Abs. 4 von der Farbskala abweichende Farben verwendet
5. § 2 Abs. 5
 - a) bei Mauerwerksbauten andere Oberflächengestaltungen vornimmt
 - b) von der Farbskala abweichende Farben verwendet
6. § 2 Abs. 6 nicht zulässige Materialien verwendet
7. § 2 Abs. 7 unzulässige Holzverkleidungen anbringt
8. § 2 Abs. 8 Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige Solaranlagen an Außenwandflächen anbringt
9. § 3 Abs. 1
 - a) vorhandene Dachformen nicht erhält
 - b) bei Neubauten die Dachkonstruktion, die Trauf- und Firsthöhe nicht ihrer Umgebungsbebauung anpasst oder nicht zulässige Dachformen verwendet.
10. § 3 Abs. 3
 - a) anderen Eindeckungen vornimmt
 - b) für die Dachneueindeckung von den vorgegebenen Farben abweicht.
 - c) glasierte, glänzende oder andere Arten vortäuschende Dacheindeckungsmaterialien verwendet
 - d) Dachflächen mit verschiedenem Material eindeckt
11. § 3 Abs. 4 Dachflächenfenster/Dachschrägfenster an Dachflächen zum öffentlichen Verkehrsraum größer einbaut bzw. anbringt.
12. § 3 Abs. 5 vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar aufgeständerte Anlagen zur Solarenergiegewinnung anbringt.
13. § 4 Abs. 1
 - a) auf einem Gebäude mehrere Gaubenformen verwendet
14. § 4 Abs. 2
 - a) Gauben einbaut, die sich nicht der jeweiligen Dachabschnittsfläche unterordnen

- b) Gaubenbreiten verwendet, die mehr als zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachabschnittsfläche betragen
15. § 4 Abs. 3
- a) den Abstand zwischen First und Gaubendach nicht einhält
 - b) den Abstand der Gauben vom Ortgang und der Gauben untereinander nicht einhält
16. § 5 Abs.1
- a) Haustüren die nicht dem jeweiligen Haustyp entsprechen verwendet
 - b) Haustüren die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und des Materials nicht in die Hausfassade einfügen verwendet
 - c) großflächige, ungegliederte Haustürflächen verwendet
17. § 5 Abs. 2 vorstehende Windfänge errichtet
18. § 5 Abs. 3
- a) in Vollfachwerkhäusern und in Fachwerkfassaden andere Türen verwendet
 - b) in Fachwerkfassaden das Reihen von Türen vornimmt
19. § 5 Abs. 4 Gebäudeeingänge in nicht geschäftlich genutzten Massivbauten ins Gebäudeinnere zurücksetzt
20. § 5 Abs. 5
- a) entsprechend der Gebäudefassade in Ausführung und Gestaltung unpassende Tore verwendet
 - b) entsprechend den Fenstern und Türen in der Hauptfassade unpassende Tore verwendet
21. § 6 Abs. 1
- a) in Vollfachwerkhäusern und Fachwerkhäusern andere Fenster verwendet
 - b) Fenster verschiedener Bauart verwendet
22. § 6 Abs. 2
- a) traditionelle Fensterläden nicht erhält
 - b) vorgehängte Jalousienkästen anbringt
23. § 6 Abs. 3 rahmenlose Glasöffnungen einbaut
24. § 6 Abs. 4
- a) Schaufenster in andere Geschosse anordnet
 - b) Schaufenster nicht im stehenden Format anordnet
 - c) Schaufenster nicht so anordnet, dass der gestalterische und architektonische Zusammenhang mit den Fenstern der Obergeschosse gewahrt bleibt
 - d) die Farbgestaltung und Materialwahl so auswählt, dass diese sich nicht in die Gebäudefassade einfügen
25. § 6 Abs. 5 konstruktive Stützen hinter Schaufenster stellt

26. § 7 Abs. 1
- a) Markisen anbringt, welche schmaler oder breiter als das jeweilige Schaufenster sind
 - b) Markisen anbringt, welche nicht eingerollt werden können
27. § 7 Abs. 2 feste durchlaufende Vordächer und Markisen anbringt
28. § 8 Abs. 1
- a) Werbeanlagen an Stellen anbringt, die nicht Stätte der Leistung sind
 - b) Werbeanlagen anbringt, die sich nicht gestalterisch der Fassade unterordnen
 - c) Werbeanlagen anbringt, die wesentliche architektonische Gliederungen oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile bedecken, verdecken oder überdecken
 - d) einen Abstand von 0,2 m von Fassadengliederungen und Öffnungen nicht einhält
29. § 8 Abs. 2 andere Werbeanlagen verwendet
30. § 8 Abs. 3
- a) Werbeanlagen ohne Ausnahmegenehmigung in andere Geschosse anbringt
 - b) das im Erdgeschoss ansässige Gewerbe oder sonstige Dienstleister mehr als eine Werbeanlage und einen Ausleger auf der Fassade anbringt
 - c) bei mehreren ansässigen Gewerben oder sonstigen Dienstleistern im Gebäude mehr als eine Werbeanlage je Gewerbe oder Dienstleistungsunternehmen anbringt
31. § 8 Abs. 4 Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht und lange geschlossene Leuchtbänder anbringt
32. § 8 Abs. 5
- a) Werbeanlagen an Giebelwänden, Schornsteine, Toren, Türen, Fenster, Fensterläden und Jalousien anbringt
 - b) Markisen, außer am unteren Rand, beschriftet oder bemalt
33. § 8 Abs. 6 außer bei Schlussverkäufen, Stadtfesten, Weihnachtsmärkten und ähnlichen Anlässen Fahnen und Spannbänder anbringt
34. § 8 Abs. 7 eine Werbeanlage spätestens zwei Monate nach Gewerbeabmeldung oder Aufgabe der jeweiligen Dienstleistung nicht entfernt bzw. abbaut
35. § 8 Abs. 8 Warenautomaten an Gebäudeflächen, die zum öffentlichen Verkehrsraum liegen, anbringt
36. § 9 Abs. 1 Antennen- und Satellitenanlagen zum öffentlichen Verkehrsraum und den dazugehörigen Dachflächen anbringt
37. § 9 Abs. 3 bei Neuanlagen mehr als eine sichtbare oder teilweise sichtbare Sammelantennen oder Satellitenanlage anbringt
38. § 9 Abs. 2 ohne Ausnahmegenehmigung Antennen außerhalb der Dachräume

- oder an dem öffentlichen Verkehr zugewandten Gebäudeseiten anordnet
39. § 9 Abs. 4 bei Neubauten oder Umbauten Freileitungen anbringt
40. § 10 Abs. 1
- a) andere Einfriedungen verwendet
 - b) Mauern in Sichtmauerwerk oder verputztes Mauerwerk höher als 2,00 m errichtet
41. § 10 Abs. 3 vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie Kunstrasen versieht
42. § 10 Abs. 4 unbebaute Flächen verrümpelt
43. § 11 das Grundstück, die darauf befindlichen Bauwerke und Werbeanlagen in einem Zustand sind, die den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen

(2)

Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße bis zu 2500 Euro geahndet.

Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 (1) Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeinde.

§ 14 Inkrafttreten

(1)

Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Hansestadt Seehausen vom 19.06.2019 außer Kraft.

Hansestadt Seehausen, den 07.12.2023


Bürgermeister
D. Neumann



Anlage 1.



