

Gestaltungssatzung Südliche Springstraße

Präambel

Gemäß dem § 90 Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 4 sowie Abs. 3 des Artikel I des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA 6/2001 S. 50) und der Gemeindeordnung vom 21.12.1998 (GVBl. LSA S. 499) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über das kommunale Unternehmensrecht vom 3. April 2001 (GVBl. LSA Nr. 15/2001 S. 136) hat der Stadtrat der Stadt Köthen in seiner Sitzung am 14.12.2000 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Maßnahmen im Bereich der südlichen Springstraße, d.h. für die Grundstücke

Springstraße 1-18 und 30-49,
Ritterstraße 1 sowie
Stiftstraße 9.

Die Begrenzung des Gebietes ist in der anliegenden Karte (Anlage 1) dargestellt. Die Karte (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie: Neubau, Wiederaufbau, Umbau, Änderung der Fassaden und Fenster, Instandsetzung, Modernisierung sowie Erweiterung von baulichen Anlagen anzuwenden, die von der Springstraße oder angrenzenden öffentlichen Straßenräumen sichtbar sind. Die Regelungen gelten auch für bauliche Maßnahmen, die gemäß § 69 BauO LSA genehmigungsfrei sind.

(3) Die Begründungen zu den einzelnen §§ der Gestaltungssatzung sind nicht Bestandteil der Satzung.

(4) Durch die örtliche Bauvorschrift werden die Sanierungssatzung, das Denkmalschutzgesetz sowie straßen- und verkehrsrechtliche Vorschriften nicht berührt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen und Bauteile sind so anzuordnen, zu errichten, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die

städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung nicht beeinträchtigen.

Die dafür anzuwendenden Satzungsvorschriften sind, nach Gestaltungselementen geordnet, in den folgenden §§ 3-15 formuliert und begründet.

§ 3 Parzellenstruktur

- (1) Die historische Parzellenstruktur, wie sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung in den Flurkarten dargestellt ist, muss an der Stellung und an den Proportionen der Hauptgebäude zur Springstraße hin ablesbar bleiben.
- (2) Falls für eine Neubebauung zwei oder mehr Parzellen zusammengefasst werden, ist das neue Gebäude so in Teilbaukörper bzw. Fassadenabschnitte zu gliedern, dass die Gliederung der ursprünglichen Parzellenteilung entspricht oder zumindest aus den Proportionen der benachbarten vorhandenen Bebauung abgeleitet ist.
- (3) Eine Gebäudebreite von 21 m darf nicht überschritten werden.

§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeflucht

- (1) Die Bebauung entlang der Springstraße hat in Traufstellung zu erfolgen.
- (2) Fassadenversprünge aus der Flucht und an den Parzellengrenzen dürfen 12 cm nicht überschreiten, mit Ausnahme der Versätze zwischen Nr. 13 und 14 sowie Nr. 41 und 42. Darüber hinausreichende Versätze, Rücksprünge aus der Flucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichung von der Bauflucht sind unzulässig.

§ 5 Gestaltung und Abmessung des Baukörpers

- (1) Bei Umbauten von Gebäuden an der Springstraße ist die Firsthöhe beizubehalten. Abweichungen von bis zu 0,5 m sind möglich wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft damit nicht wesentlich verändert wird.
- (2) Bei Lückenschließungen und Neubauten haben sich First- und Traufhöhe grundsätzlich an den Abmessungen des Vorgängerbaus zu orientieren. Eine Ausnahme von o.g. Bestimmung wird für das Grundstück Springstraße 18 festgelegt. Bei einem Neubau des Gebäudes Springstraße 18, hat die Firsthöhe unter der des Gebäudes Stiftstraße 9 zu liegen.
- (3) Die zulässige höchste Traufhöhe bei Neu- oder Umbauten beträgt 7,20 m, die zulässige höchste Firsthöhe 16 m. Der Abstand des Traufgesimses vom Fenstersturz des darunterliegenden Geschosses darf höchstens 0,60 m betragen.
- (4) Die Höhe von Nebengebäuden hat sich dem Vorderhaus an der Springstraße unterzuordnen. Die Firsthöhe der Nebengebäude darf nicht die des

Vorderhauses übersteigen.

§ 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen

- (1) Falls bei Fassadenerneuerungen der Erhalt der vorhandenen Gestaltungs- und Gliederungselemente nicht möglich ist bzw. diese bereits verloren gegangen sind, sind aus geeigneten Materialien bestehende Elemente, die der Gestaltung des Gebäudes vor 1945 entsprechen, wieder anzubringen.
- (2) Die Fassadengliederung von Neubauten hat sich an der plastischen Gliederung der Fassade des Vorgängerbaus zu orientieren. Sollte dieser keinerlei Gliederung aufgewiesen haben, sind die Fassadengliederungen, die sich aus der historischen Entwicklung ableiten lassen, von Gebäuden der Springstraße als Vorbild heranzuziehen.
- (3) Bei Neubauten über mehrere Parzellen sind die Fassaden gebäude - abschnittsweise zu gestalten. Dies gilt auch für die im § 12 geregelten Dächer.
- (4) Fenster eines Gebäudes bzw. Gebäudeabschnittes sind in der Geschoßebene mit gleichen Sturz- und Brüstungshöhen auszubilden.
- (5) Bei Neu- oder Umbauten sind Gebäudesockel, die plastisch vor die Fassade treten, vorzusehen. Ausnahmsweise können sie auch bündig mit der Fassadenoberfläche abschließen. Sind dann aber farblich abzusetzen. Die Sockel sind mindestens 30 cm über dem Gehwegniveau in der Mitte des Gebäudes auszuführen, falls der Fußboden des Erdgeschosses höher als 30 cm über dem Gehweg liegt, bis maximal zur Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens.
- (6) An den Fassaden muss der vertikale Lastenabtrag über alle Geschosse bis zum Sockelbereich nachvollziehbar ablesbar sein.
- (7) Grobplastische Elemente wie Loggien, Balkone, Erker, Arkaden, und Eingangsvorbauten sind unzulässig.

§ 7 Fassadenoberflächen - Material und Verarbeitung

- (1) Die Außenwände baulicher Anlage, sind mit Ausnahme von bisher nicht verputztem Fachwerk im Giebelbereich, zu putzen. Glattputz sowie feinstrukturierter (bis max. 3 mm Körnung) richtungslos verriebener Putz sind zulässig.
- (2) Wandverkleidungen jeder Art Sicht- oder Verblendmauerwerk sind unzulässig.
- (3) Giebelverglasungen sowie der Einsatz von Glasbausteinen oder ähnlichen Fassadenelementen sind nicht zulässig.
- (4) Putzgliederungen oder Strukturierungen, wie z.B. Quaderputz sind bei Umbauten, wenn sie nicht zu erhalten sind, wiederherzustellen.

- (5) Der Bauornamentik zuzurechnende Elemente wie Gesimse, Fensterumrahmungen usw. können aus Stuckputz, Naturstein oder leichten mineralischen Materialien bestehen.
- (6) Sockel sind zu verputzen, es sind Körnungen bis 8 mm zulässig, Buntsteinputze oder Kunstharzbeschichtungen sind unzulässig.

§ 8 Farbgebung

- (1) Bei den Farbgebungen an Neubauten, nach Umbauten und bei der Instandsetzung vorhandener Gebäude ist Rücksicht zu nehmen auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes und dessen Lichtverhältnisse, dominierende Gebäude und Nachbarhäuser sowie auf einzelne Architekturteile. Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig. Unzulässig sind Farben die glänzende Oberflächen ergeben sowie Signalfarben.
- (2) Erd- und Obergeschoßzonen sowie Gebäudevorder- und Seitenflächen sind farblich als Einheit zu gestalten, dies gilt auch für Fachwerk. Die Überbauung einzelner Gliederungselemente ist unzulässig. Benachbarte Gebäudefassaden dürfen nicht im gleichen Farbton geputzt oder gestrichen werden.
- (3) Hölzerne Fassadenteile, mit Ausnahme des Sichtfachwerkes an den Giebeln sowie von Fenstern, Türen und Toren, sind deckend zu streichen.
- (4) Die Fensterfarbe ist auf die Farbigkeit der Fassade abzustimmen.
- (5) Es kann verlangt werden, dass Proben des Außenputzes bzw. des Anstriches in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden.
- (6) Für die Farbigkeit der Hauptwandflächen sind helle und gedeckte Farben aus den Bereichen gelb, beige, braun, braunrot, grün und warmes grau in Hellbezugswerten von 30 - 60 zu verwenden. Fassadendetails können in Abstimmung der Hauptputzfarbe einen Anstrich mit einer Farbe mit einem Hellbezugswert von bis zu 80 erhalten. Die Differenz des Hellbezugswertes in Bezug zur Fassade darf nicht mehr als 20 betragen. Als Untergrenze für Sockelbereiche ist ein Hellbezugswert von bis zu 20 zulässig. Die Differenz des Hellbezugswertes in Bezug zur Fassade darf nicht mehr als 20 betragen.

§ 9 Öffnungen

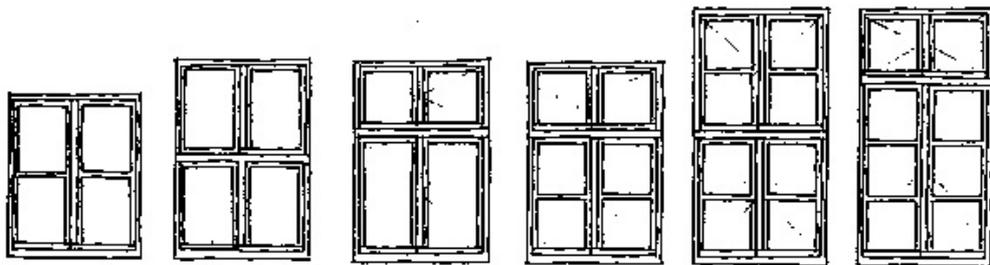
- (1) Bei Neu- und Umbauten hat der Anteil an geschlossener Fassadenfläche gegenüber der Summe der Öffnungsflächen mindestens 70 % zu betragen.
- (2) Fensteröffnungen sind hochrechteckig auszubilden. Von dieser Regelung sind

Dachgaubenfenster in Schleppegauben ausgenommen.

- (3) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie deren Anordnung hat sich an vorhandenen Fassaden ähnlicher Parzellenbreite zu orientieren. Fenster ohne Brüstung sind unzulässig
- (4) Das Gestaltungsprinzip, Fenster- und Türöffnungen durch Umrahmungen gegenüber der Wandfläche hervorzuheben, ist anzuwenden. Äußere Laibungstiefen bei Fenstern haben zwischen 7-15 cm zu liegen. Sohlbänke sind mindestens in 7 cm Dicke verputzt auszuführen. Eine handwerklich gearbeitete Blechabdeckung für Sohlbänke ist gestattet.
- (5) Die Höhe von Öffnungen für Tordurch- bzw. Einfahrten muss mindestens der Höhenlage der Unterkante des Sturzes der Erdgeschossfenster entsprechen.

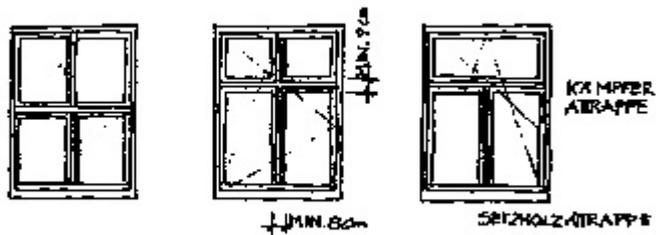
§ 10 Fenster, Türen und Tore

- (1) Falls aufgrund des Erhaltungszustandes ortsbildtypische Fenster und ihre Teilungen nicht zu erhalten sind, sind diese nachzubauen. Wenn bei Umbauten die vorhandenen Öffnungsmaße einen originalgetreuen Nachbau historischer Fenster nicht zulassen, sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- (2) Bei Neubauten oder Umbauten an Gebäuden die keine ortsbildtypischen Fenster aufweisen gilt:
 - für lichte Fensteröffnungen über 0,8 x 1,1 m sind folgende mehrflügelige Fenstertypen funktions-, material- und konstruktionsgerecht ausgeführt zulässig:



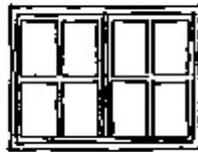
(nur für Neubauten bei Proportionen b:h > 1:1,4)

- und für lichte Fensteröffnungen unter 0,8 x 1,1 m sind folgende einflügelige Fenstertypen mit glasteilenden Kämpfer*- und Setzhölzer**attrappen zulässig.

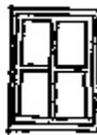


- * Kämpfer = Querholz zur Teilung eines Fensters
- ** Setzholz = senkrechtes Holz zur Fensterteilung

- Fenster mit liegendem Format in Schleppegauben können einflügelig mit glasteilenden Setzholzattrappen ausgeführt werden, in der folgenden Form:



- Bei lichten Öffnungen unter 0,6 x 0,8 m kann die Glasfläche durch je eine Längs- und Quersprosse von bis zu 36mm Breite gegliedert (glasteilend oder aufgesetzt als Wiener Sprossen*) oder ausnahmsweise auf eine Gliederung verzichtet werden.



- (3) Rahmen und Sprossen sind annähernd wie die überlieferten Vorbilder zu dimensionieren und zu profilieren. Sprossen dürfen nicht im Scheibenzwischenraum oder Innen liegen. Sie dürfen nicht aus Metall bestehen. Sie sind als glasteilende oder Wiener Sprossen* 3 –4 cm breit auszuführen. Wasserschenkel sind auszubilden.
- (4) Fenster sind bevorzugt in Holz auszuführen. Die Anwendung von Kunststoff setzt voraus, dass diese Fenster den Holzfenstern gleichende Dimensionen und gleiche Konstruktionsteile aufweisen.
- (5) Türen und Tore sind unter Berücksichtigung historischer Vorbilder als Holzkonstruktion, bei Toren mindestens zweiflügelig auszuführen.
- (6) Farblich getönte Fensterscheiben, gewölbte oder stark strukturierte Fenster- und Türverglasungen sind unzulässig.

* Wiener Sprosse= aufgesetzte Sprosse mit Steg im Scheibenzwischenraum

§ 11 Besondere Bauteile

- (1) Hauseingangstrepfen sind aus Sandstein oder anderen ungeschliffenem farblich adäquaten Steinmaterial herzustellen, in einem grauen oder gelben Farbton.
- (2) Markisen sind unzulässig.
- (3) Das Anbringen von Jalousien, Jalousetten oder Rollläden ist nur zulässig, wenn die Kästen nicht aus der Fassadenfläche ragen und/oder die Höhe und Form der Fensteröffnung beeinträchtigen.
Die Führungen dürfen nicht mehr als 1 cm aus der Laibung kragen und dürfen sich farblich nicht von der Fassade abheben.
- (4) Das Anbringen von Fensterläden ist zulässig.
- (5) Haus- und Zeitungsbriefkästen sind in die Gebäudefassade, Haustür- oder Torlaibung so einzubauen, dass sie nicht wesentlich (max. 2 cm) vorstehen, die Gliederung und Farbigkeit der Fassade nicht beeinträchtigen und Ornamente bzw. Schmuckelemente an der Fassade oder Haustür nicht entfernt werden müssen.

§ 12 Dachgestalt

- (1) Bestehende Dachformen und Dachneigungen sind bei Umbauten grundsätzlich beizubehalten.
Ausnahmen von dieser Regelung sind Umbaumaßnahmen an den Gebäuden Springstraße 39-41 und 18.
- (2) Neubauten im Allgemeinen und Umbauten an den Gebäuden Springstraße 39-41 und 18 sind mit gleichgeneigten Satteldächern in Traufstellung und mindestens 50° Dachneigung auszuführen.
Abweichungen hiervon können im Einzelfall an städtebaulich exponierten Standorten zugelassen werden.
- (3) Nebengebäude sind mit gleichgeneigten Satteldächern bzw. mit Pultdächern mit mindestens 45° Dachneigung auszuführen.
- (4) Der Dachüberstand an der Traufe hat 30 cm nicht zu überschreiten.
Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.
Die Sparrenköpfe sind mit einem Traufgesims abzuschließen.
- (5) Der Dachüberstand am Ortgang hat 10 cm nicht zu überschreiten.
Sichtbare Pfettenköpfe und Ortgangformziegel sind unzulässig.
Mit Ausnahme von begründeten Einzelfällen ist der Ortgang massiv oder mit Ortbrett als Zahnleiste auszuführen.

§ 13 Dacheindeckung

- (1) Die Dachflächen sind mit nichtengobiertem* oder nichtglasiertem Biber in rötlich bis rötlichbräunlichen Farbtönen einzudecken. Die Biber müssen Segmentschnitt, Korbbogenschnitt oder Geradschnitt aufweisen.
- (2) Dachluken sind mit dem Dacheindeckungsmaterial anzudecken oder mit diesem so dicht zu schließen, dass Blechverwahrungen nicht mehr als technisch unvermeidlich sichtbar sind.
- (3) Dachgauben sind mit dem Material des Hauptdaches zu decken.

*Engobierte Ziegel = Ziegel mit Farbüberzug

§ 14 Dachaufbauten und Dachöffnungen

- (1) Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung am Bestand auszurichten. Ihre Lage muss auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Größe von Fensteröffnungen in Dachgauben muss geringer sein als die der anderen Fenster des Hauses.
- (2) Dachgauben sind auf den Gebäuden Springstraße 1, 2, 4-10, 12-18 und 34 unzulässig.
- (3) Auf Gebäuden mit einer Parzellenbreite bis zu 8 m darf eine mittig angeordnete Schleppgaube aufgebracht werden.
- (4) Auf Gebäuden mit einer Parzellenbreite über 8 m sind Schlepp- oder stehende (Satteldach-)Gauben zulässig.
- (5) Der Abstand zwischen Dachgauben sowie von der Giebelkante zur Gaube muss mindestens 2 m betragen.
- (6) Der Abstand von Gauben zum First bzw. zur Traufe darf, auf der Oberfläche der Dachhaut gemessen, 1 m nicht unterschreiten.
- (7) Die Ansichtsfläche von stehenden Gauben darf höchstens 1,3 m x 1,6 m betragen. Die lichte Höhe der Fensteröffnung darf 1,2 m und die lichte Breite 0,9 m nicht überschreiten. Ortgangformziegel sind unzulässig. Die Ansichtsfläche von Schleppgauben darf höchstens 1,6 x 1,3 m betragen. Die lichte Höhe der Fensteröffnung darf 0,9 m und die lichte Breite 1,2 m nicht überschreiten.
- (8) Stehende Gauben und Schleppgauben sollen eine Dachneigung von mindestens 30° haben. Die Dachüberstände an der Traufe dürfen höchstens 0,30 m und am Ortgang höchstens 0,10 m betragen. Die senkrechten Außenflächen sind zu verputzen, mit Faserzementplatten bzw. mit Holz zu verschalen. Putz, Platten bzw. Holzoberflächen sind in der Farbe der Fassade des Gebäudes zu gestalten.

- (9) Liegende Dachflächenfenster sind als Ausnahme zulässig. Dacheinschnitte, Quer- bzw. Zwerchhäuser und Dacherker sind unzulässig.
- (10) Kamine sind in unverputzten Klinkermauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise wird bei Fertigteilkaminen Verputzung im Klinkerfarbton oder entsprechend der Fassadenfarbe zugelassen.
Eindeckrahmen sind nach Möglichkeit verdeckt auszuführen, so dass sie nicht mehr als technisch unvermeidbar sichtbar sind.
- (11) Technisch notwendige Aufbauten (Dachauszüge, Lüfteranlagen o.ä.) sind in der kleinsten zulässigen Größe anzuwenden und in die Gestaltung der Dachfläche einzubeziehen.
Schneefangeinrichtungen sind aus Metall auszuführen. Metallteile (außer naturbelassenen Kupfer oder Zink) sind im Farbton der Dachfläche anzugleichen.
- (12) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sowie Sonnenkollektoren sind unzulässig.

§ 15 Einfriedungen

Einfriedungen zur Schließung der Hausflucht sind wie die Wandfläche des Gebäudes massiv auszuführen und zu verputzen. Zur Abdeckung sind Biber zulässig. Die zu den Einfriedungen gehörenden Türen und Tore müssen aus Holz gefertigt sein.

§ 16 Abweichungen

Über Abweichungen von dieser Satzung entscheidet die Gemeinde. Sie sind in begründeten Ausnahmefällen und soweit sie in den einzelnen §§ der Satzung vorgesehen sind möglich.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt handelt:
 - wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen der §§ 1- 15 dieser Satzung durch-führt oder wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern;
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 Absatz 7 der Gemeinde-ordnung des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro geahndet werden.

§ 18 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist für alle baulichen Maßnahmen, für welche diese Satzung Regelungen trifft und die nach § 60 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) verfahrensfrei sind, eine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich.

Für alle übrigen baulichen Maßnahmen ist keine Genehmigung nach dieser Satzung, sondern eine Baugenehmigung nach § 71 BauO LSA erforderlich, die auch die Prüfung der Vorschriften dieser Satzung erfasst.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Satzungsbeschluss 00/StR/13/009, Amtsblatt 5/2001 vom 25.05.2001)

(1. Änderung 02/StR/25/005, Amtsblatt 9/2002 vom 27.09.2002)

(2. Änderung 2015/StR/07/005, Amtsblatt Nr. 7/2015 vom 31.07.2015)

(3. Änderung 17/StR/19/008, Amtsblatt Nr. 7/2017 vom 28.07.2017)

Köthen, den

Oberbürgermeister (Siegel)

Gestaltungssatzung Köthen Innenstadt für den Bereich

“Südliche Springstraße”

M: 1 : 1000

