



# STADT WELZOW

## ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG



### FÜR DIE INNENSTADT DER STADT WELZOW

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN SOWIE ZUR BEWAHRUNG DES HISTORISCH GEWACHSENEN ORTSBILDES (gem. § 172, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 87 Brandenburger Bauordnung BbgBO)

Stadt Welzow  
Poststraße 8  
03119 Welzow



## Inhalt

<b>PRÄAMBEL</b>	3
<b>§ 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	4
<b>§ 2. ZIEL UND ZWECK</b>	5
<b>§ 3. GENEHMIGUNGSTATBESTÄNDE</b>	6
<b>§ 4. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN</b>	7
<b>§ 5. ANFORDERUNGEN AN DIE FASSADEN</b>	8
§ 5.1. FASSADENGLIEDERUNG	8
§ 5.2. FASSADENMATERIALIEN UND -FARBEN	9
§ 5.3. WÄRMEDÄMMUNG	10
§ 5.4. FENSTER	11
§ 5.5. TÜREN UND TORE	12
§ 5.6. GEWÄNDE	13
§ 5.7. SCHAUFENSTER	13
§ 5.8. ROLLLÄDEN / JALOUSIEN / KLAPPLÄDEN	14
§ 5.9. SONNEN- UND WETTERSCHUTZANLAGEN	15
<b>§ 6. ANFORDERUNGEN AN DIE DÄCHER</b>	15
§ 6.1 DACHFORMEN	15
§ 6.2 DACHEINDECKUNGEN	16
§ 6.3 DACHAUFBAUTEN	17
§ 6.4 DACHFLÄCHENFENSTER, DACHEINSCHNITTE	18
§ 6.5 SOLARKOLLEKTOREN UND PV-ANLAGEN	18
<b>§ 7. EINFRIEDUNGEN UND AUßENANLAGEN</b>	19
§ 7.1 ZÄUNE	19
§ 7.2 AUßENANLAGEN	20
§ 7.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN	20
<b>§ 8. WERBEANLAGEN</b>	21
§ 8.1 WERBEANLAGEN	21
§ 8.2 AUFSTELLER UND HINWEISSCHILDER	22
<b>§ 9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN</b>	24
<b>§ 10. ZUSTÄNDIGKEITEN</b>	24
<b>§ 11. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</b>	24





## Präambel

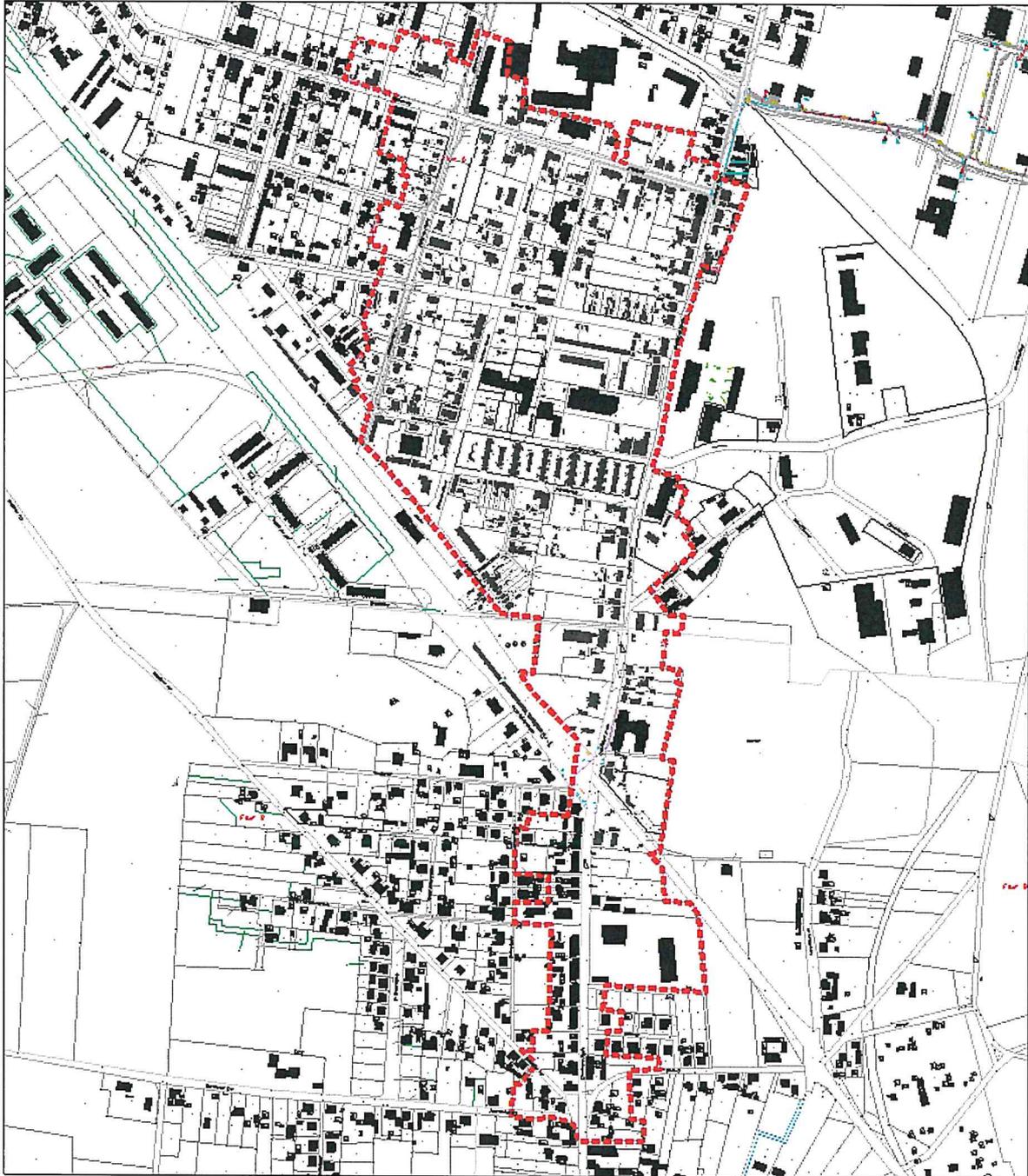
Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung soll zu einer geordneten Entwicklung der Stadt Welzow beitragen und dabei die planmäßig angelegte Siedlung in ihrer Struktur, das sich daraus entwickelnde Ortsbild und das Stadtbild als Bewertungsmaßstab im Blick haben. Hierbei geht es um den Schutz und die Erhaltung der ortstypischen Formen- und Materialsprache einer typischen Siedlungsentwicklung im Umfeld des Tagebaus in der Lausitz.

Die Vorschriften dieser Satzung dienen in erster Linie als Leitlinie zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlungsentwicklung in Ergänzung zu Alt-Welzow. Die Vorschriften gelten nicht für die Bereiche des Ortes, in denen ein Bebauungsplan gilt. Die Satzung betrifft sowohl die Gestaltung historischer Gebäude als auch die siedlungstypische Einfügung von Neu- und Umbauten.





## § 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Welzow hat in ihrer Sitzung am 21.09.2022 auf Grundlage des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der aktuellen Fassung vom 15. November 2018 in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg die nachfolgende Satzung beschlossen.

Die beigefügten Karten und Zeichnungen sind Bestandteil der Satzung.



### Begründung zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Kernbereich der planmäßigen Erweiterung von Welzow, der für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend ist.

Ortstypische Gebäude, die Welzow prägen, sind im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Braunkohleförderung und deren Veredelung entstanden. Im Ausgang der 1929er-Jahre hatte die Brikettproduktion ihren Höhepunkt.

Neben der Braunkohlenförderung entwickelte sich auch eine prosperierende Glasindustrie, die ebenfalls das Gesicht von Welzow prägte. Von den drei Glashütten sind heute nur noch Reste vorhanden. Die noch vorhandene Siedlungsstruktur spiegelt vieles dieser Hochphase der industriellen Entwicklung von Welzow wider und soll mit dieser Satzung erhalten werden.

## § 2. ZIEL UND ZWECK

An den Gebäuden, ob einzeln oder im Ensemble betrachtet, wird der einheitliche Gestaltungswille wie auch die reduzierte Materialvielfalt deutlich. Diese unterlag weniger als heute der Mode, sondern hing zunächst vor allem von den vor Ort vorhandenen Materialien und den verfügbaren Bautechniken ab. Beispielhaft sind hier die immer wiederkehrenden Materialkombinationen (Klinkerfassaden, Klinker mit Putzapplikationen, Putz mit Klinkerapplikationen) zu nennen, die vor allem in der Zeit der Hochphase der industriellen Klinkerproduktion in der Region entstanden.

Beachtenswert sind zudem Dächer (in Form, Neigung und Material), Fenster und Türen wie auch Tore und Einfriedungen.

Der in § 1 dargestellte Bereich weist aufgrund seiner Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172, Abs. 1, Satz 1., Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehört insbesondere die kleinteilig strukturierte Wohnbebauung in Verbindung mit großformatigen gewerblichen, öffentlichen und Verwaltungsgebäuden.

### Begründung zu § 2

Mit den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild und das historische Potential von Welzow bewahrt und in Bereichen mit Gestaltungsmängeln wiederhergestellt werden.

Die in der Hochphase der industriellen Entwicklung entstandenen Gebäude spiegeln in ihrer Form und Gestalt vieles wider, was das Lebensgefühl in Welzow prägte – harte Arbeit und ein sich daraus entwickelnder Wohlstand.



### § 3. GENEHMIGUNGSTATBESTÄNDE

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes – auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt – bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Bauanzeigeverfahren gemäß § 62 BbgBO zur Anwendung kommt.
- (3) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.
- (5) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Baugesetzbuch, sowie unbeschadet der Vorschriften der Brandenburger Bauordnung, des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg, der Gemeindeordnung Brandenburgs und der Regelungen von Ortssatzungen wie Bebauungsplänen.
- (6) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen gem. § 61, Abs. 12 BbgBO genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (hier der Landkreis Spree-Neiße, wenn Abs. 2 angewendet wird, dann ist die Stadt Welzow Genehmigungsbehörde).
- (7) Sonstige genehmigungsfreie Bauvorhaben und Maßnahmen an baulichen Anlagen gem. § 61 BbgBO sind im Geltungsbereich dieser Satzung schriftlich zu beantragen, wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll.





### Begründung zu § 3

Jede, von außen erkennbare Maßnahme an Gebäuden oder Freiflächen, insbesondere aber deren Rückbau (Abriss) beeinflusst das zu schützende Erscheinungsbild im Geltungsbereich. Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Art und Weise der jeweiligen Maßnahme mit den Zielen dieser Satzung übereinstimmt.

Jeder Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, ob auch geplante Bauvorhaben oder Maßnahmen, die nach § 61 BbgBO genehmigungsfrei sind, wie z.B.

- Solaranlagen auf oder an Gebäuden
- Änderungen der äußeren Gestaltung

mit den Zielen der Gestaltungssatzung übereinstimmen und sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen.

Wenn von den Bestimmungen der Satzung abgewichen werden soll, ist dies schriftlich zu beantragen (Antrag auf Abweichung).

## § 4. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- (1) Die äußere Gestaltung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen muss in Form, Dimension, Farbe und Baustoff aufeinander abgestimmt sein. Dabei ist der vorhandene Bestand der Umgebung besonders zu berücksichtigen.
- (2) In Straßenzügen, in denen eine Gebäudestellung (Giebel- oder Traufstellung) dominiert, ist die jeweilige Firstrichtung einzuhalten.
- (3) Die Trauf- und Firshöhen sind an den jeweiligen Bestand (Höhe über Straße) anzupassen.
- (4) Die durch die bestehende Bebauung vorgegebene Bauflucht ist einzuhalten.
- (5) Neue Gebäude sowie neue oder erneuerte Gebäudeteile müssen sich an der gewachsenen Stadtstruktur orientieren, wobei besonders die ursprüngliche Gebäudebreite, Bauflucht und Firstrichtung aufzugreifen sind.



## Begründung zu § 4

Ein maßgebliches Ziel der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist der Schutz des städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesamteindrucks.

Dieser entsteht aus dem „Zusammenspiel“ einer Vielzahl prägender städtebaulicher Einzelelemente. Wird der Charakter eines Einzelelementes geändert, wirkt sich dies unmittelbar auf den Charakter des Zusammenspiels und somit auf den Gesamteindruck aus.

Deshalb muss bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass dieses sensible Gleichgewicht nicht negativ gestört wird.

In den folgenden Festsetzungen werden die maßgeblichen Elemente detailliert aufgeführt und dargestellt, wie sie im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu behandeln sind.

## § 5. ANFORDERUNGEN AN DIE FASSADEN

### § 5.1. Fassadengliederung

- (1) Die Fenster eines Gebäudes müssen mit ihrer Oberkante in waagrechter Folge auf einer Höhe liegen und pro Geschoss die gleiche Größe haben. Variationen der Größe sind nur zulässig, wenn in der Summe der Elemente ein klares Ordnungsprinzip erkennbar ist
- (2) Bei traufständigen Gebäuden müssen die Fenster in vertikaler Folge axial übereinanderstehen.
- (3) Tore und Türen sind bezüglich Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung abzustimmen. Die Betonung einer besonderen Situation ist möglich.



- (4) Durch Neu- oder Umbau entstandene Fassaden müssen sich in ihrer Gliederung, ihrer Ausdehnung und in ihren Proportionen an der ursprünglichen Bebauung sowie an der Bebauung der näheren Umgebung und – insbesondere hinsichtlich der Fassadenbreiten und der Straßenflucht – an der Bebauung im Straßenraum orientieren.

Übernahme von Fassadenproportionen und Dachformen



Ortsunübliche Farbwahl

Übernahme von Gliederungsprinzipien

### Begründung zu § 5.1

Eine Fassade wird entscheidend geprägt durch das Wechselspiel von Wandflächen und Öffnungen. Die Summe der Fassadengliederungen prägt wiederum entscheidend das Ortsbild.

Fenster, Tor- und Türöffnungen charakterisieren eine Fassade durch ihre Größe und Form in besonderem Maße. Die Betonung von Einzelementen ist dabei ein legitimes Gestaltungsmittel.

Klar strukturierte Fassaden, bei denen die Fensteröffnungen überwiegend gleich groß sind und in waagrechter und senkrechter Achse übereinanderstehen, überwiegen im Satzungsgebiet von Welzow und geben den Gebäuden ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

Bei giebelständigen Gebäuden wird die Lage der Fenster des Giebeldreiecks symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels bezogen.

Fassadenelemente wie Erker, vorstehende Zwerchhäuser, Gesimse etc. geben den Einzelgebäuden einen individuellen Charakter, ohne störend zu wirken.

Durch die Reduzierung der vorherrschenden Materialien auf Klinker und Putz und die Reduzierung des Farbspektrums auf erdige und ziegelfarbige Farbtöne entsteht, trotz der vielfältigen Strukturen und Gestaltungselemente in Welzow, ein harmonisches Gesamtbild.

### § 5.2. Fassadenmaterialien und -farben

- (1) Innerhalb des Satzungsgebietes dominieren die Materialien Putz und Klinker. Fassadenfarben müssen sich im Hinblick auf den Farbton und die Helligkeitsstufe sowie mögliche Akzentuierungen bzw. Kontrastierungen in das Farbspektrum der umgebenden Nachbarbebauung einfügen bzw. diese aufnehmen. Dabei sind Farbtöne aus dem Bereich der Erdfarben wie Ocker, Beige und/oder Ziegelfarben auszuwählen.



### Begründung zu § 5.2

Eine harmonische Abstimmung der Fassadenfarben untereinander, unterstützt eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes. Auf grelle Farben sollte verzichtet werden. Eine farblich angepasste Akzentuierung von Fassadenelementen wie Sockel, Tür- und Fenstergewänden etc. gibt dem Einzelgebäude einen typischen Charakter und belebt auf ansprechende Art das Gesamtbild.



Die hier dargestellten Farben sind Beispiele und keine abschließende Liste. Sie zeigen ein Spektrum an Möglichkeiten. Die Farbkombination an einer Fassade, auch im Bezug zur Nachbarschaft, ist im Einzelfall zu prüfen.

### § 5.3. Wärmedämmung

Auf den dem öffentlichen Straßen- und Platzraum zugewandten Fassaden sowie den von dort sichtbaren sonstigen Fassaden dürfen nachträglich angebrachte Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen. Bestehende Stuck- und Klinkerfassaden und -fassungen dürfen durch nachträglich aufgebraachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

### Begründung zu § 5.3

Die bauzeitlich bedingten Fassaden sind Zeitzeugen der Baugeschichte und prägen das Ortsbild von Welzow. Sie sind, um ein uniformes Ortsbild zu verhindern, zu erhalten. Dies ist besonders im Zusammenhang mit Wärmedämm-Maßnahmen zu beachten.

Der aktuelle Entwicklungsstand der Materialien und Techniken zur energetischen Außendämmung ist noch nicht grundsätzlich vereinbar mit der Bewahrung zu erhaltender Fassaden. Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich, sodass der identitätsstiftende Charakter des Ortsbildes gefährdet ist.

Hinzu kommt das Risiko, dass die durch die Dämm-Maßnahmen angestrebte höchstmögliche Luftdichtheit zur bauphysikalischen Gefährdung der Bausubstanz führt. Historische Fassadenelemente wie Friese, Gewände, verzierte Dachgesimse und ähnliches sollen auch bei energetischen Sanierungen erhalten bleiben. Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Energie-Einsparverordnung (EnEV) sind im Vorfeld zu prüfen.

Als technisch machbare Lösung bieten sich diffusionsoffene und kapillaraktive Innendämmsysteme z.B. Mineralfüllplatten, Kalziumsilikatplatten oder mit Perliten gefüllte Wärmedämmziegel an.

### § 5.4. Fenster

- (1) Zulässig sind nur Fensterformate in hochrechteckiger Form.
- (2) Bei Fensteröffnungen, die größer als 1,20 qm oder höher als 1,30 m sind, müssen die Fenster mindestens einmal durch ein Element gegliedert werden, das den Proportionen und dem Baustil der Gesamtfassade entspricht.
- (3) Eine Gliederung der Fenster kann durch einzelne Flügel, Oberlichter (Kämpfer) oder Sprossen erfolgen. Allerdings sind nur solche Lösungen zulässig, die plastisch aus der Fenstergläsebene hervortreten. Sprossen zwischen den Scheiben bzw. im Luftzwischenraum und Sprossengitter mit Luftabstand vor der Scheibe sind unzulässig.
- (4) Gefärbte Fensterscheiben und stark spiegelnde Fensterscheiben sind unzulässig.



Stehende Formate



ohne Gliederung



mit Kämpfer



Zeiflüglig



... mit Kämpfer



... und gliedernden Sprossen

### Begründung zu § 5.4

Fenster bilden das wichtigste Gliederungselement einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen sowie ihre Detailausbildung prägen den Charakter eines Hauses und sind Zeitzeugen der jeweiligen Bauepoche.

Die historischen Fassaden von Welzow zeigen fast ausschließlich stehende Fensterformate (d.h. das Fenster ist höher als breit) bzw. die Fensterteilung ergibt dieses Format.

Die Fenstergliederungen unterscheiden sich dabei je nach Bauepoche. Die Unterteilungen der Fensterflächen unterstützen maßgeblich die Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.

### § 5.5. Türen und Tore

- (1) Bei Um- und Neubauten sind für die Tor- und Türöffnungen rechteckige Formate zulässig, die einen horizontalen Abschluss aufweisen bzw. mit einem Rund-, Segment- oder Korbbogen abgeschlossen sind.
- (2) Außentüren sind in Gliederung und Gestaltung der Türen an den ortstypischen Elementen zu orientieren. Historisch wertvolle Türen sind zu erhalten. Bei Eingangstüren zu Läden oder sonstigen gewerblich genutzten Räumen sind auch Metallkonstruktionen zulässig.
- (3) Zweiflügelige Tore sind zu erhalten bzw. gleichartig zu ersetzen.

### Begründung zu § 5.5

Türen und Tore der Gebäude markieren nicht nur den Zugang eines Gebäudes, sondern besitzen als Schmuckelement des Hauses auch symbolische Eigenschaft als "Visitenkarte". Sie sind wohlproportioniert in die Fassadengliederung eingebunden. Türen und Tore von Um- und Neubauten sollten sich ihrer Umgebung bezüglich Maßstäblichkeit, Proportionen, Material- und Farbwahl anpassen.





## § 5.6. Gewände

- (1) An Fenstern, Türen und Toren sind Gewände und abgesetzte Faschen (Umrahmungen) in Klinker, Putz/Stuck und/oder Farbe auszuführen. Die Breite der Gewände bzw. Faschen muss sich an den Proportionen des Gebäudes orientieren.
- (2) Bestehende Gewände an Fenster- und Türöffnungen sind zu erhalten und – bei Umbau oder Wiedereinbau – als solche funktions- und fachgerecht zu sanieren.

Gewände und Fensterfassungen



Klinker | Klinker



Klinker | Putz



Putz | Klinker



Putz | Putz

### Begründung zu § 5.6

Die Fenster und Türen der Gebäude in Welzow sind – bis auf wenige Ausnahmen – mit Gewänden versehen. Einerseits bekommen die Gebäude hierdurch einen persönlichen Charakter, andererseits entsteht so eine harmonische Vielfalt im Ortsbild, die es zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu unterstützen gilt. Art, Maß und Farbigkeit sollen sich hierbei immer positiv in die Fassadenstruktur einfügen.

## § 5.7. Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lage und Größe der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.
- (2) Schaufenster müssen von der Gebäudeaußenkante einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- (3) Schaufenster sind wie Fenster nur als hochrechteckige Elemente (Höhe größer Breite) zulässig.
- (4) Einzelne gleichgroße Schaufenster können zu einer Schaufensterfront addiert werden, wobei die Aufteilung in Einzelelemente in der Fassade deutlich ablesbar sein muss.
- (5) Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mind. 20 cm aufweisen und muss sich in der Tiefe von der Fensterscheibe nach außen abheben.





### Begründung zu § 5.7

Der Handel ist in Welzow wenig ausgeprägt und konzentriert sich nicht in einem Innenstadtzentrum. Deshalb sollten sich die Schaufensterflächen in die Fassade einfügen und nicht als ungegliederte große Glasflächen den architektonischen Bezug zum Gesamtgebäude verlieren. Das Gebäude verliert sonst seine optische Basis.

Ziel ist es, das Erdgeschoss wieder zum prägenden Bestandteil der Gesamtfassade zu machen. Durch Aufnahme der waagrechten und senkrechten Gliederungselemente, durch Anpassungen der Proportionen und Auswahl von Material und Farbigkeit sollen Bezüge zu den Obergeschossen hergestellt werden.

### § 5.8. Rollläden / Jalousien / Klappläden

- (1) Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen vor der Fassade nicht sichtbar sein. Vorhandene Klappläden aus Holz sind zu erhalten.



### Begründung zu § 5.8

Als Sonnen- und Sichtschutz dominieren die in die Fassade integrierten Rollläden. Nachträglich montierte Rollläden, vor allem an Klinkergebäuden sollten so montiert werden, dass sie mit der Vorderkante der Leibung abschließen.

Bei den wenigen Gebäuden mit Klappläden sollten diese erhalten bleiben, da so die Fassadenproportionen erhalten bleiben.

### § 5.9. Sonnen- und Wetterschutzanlagen

- (1) Als Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind zum Straßenraum nur einklappbare/einrollbare Rollmarkisen zulässig. Die Bündigkeit ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Einzelne Markisen sollen die Breite eines



Fensters nicht überschreiten. Die maximale Ausladung darf 1,50 m nicht überschreiten. Bei entsprechender Gestaltung des Straßenraumes sind geringere Maße anzusetzen.

- (2) Die lichte Höhe am tiefsten Punkt des Sonnen-/Wetterschutzes darf 2,40 m nicht unterschreiten.
- (3) Als Material darf nur textiler Stoff mit matter Oberfläche verwendet werden. Die Farbe der Markise ist auf die Fassade abzustimmen. Die Verwendung von Signalfarben oder Neonfarben ist nicht zulässig.
- (4) Vordächer an Eingangsbereichen sind auf die Mindestgröße zu reduzieren und müssen sich in der Fassade unterordnen.

#### **Begründung zu § 5.9**

Dauerhaft befestigte Markisen oder Vordächer waren in der Entstehungszeit der Gebäude nicht üblich. Entsprechend schwierig ist eine nachträgliche Montage, ohne die Fassadengliederung zu stören oder Fassadenelemente zu verdecken. Im geöffneten Zustand können sie durch Größe, Farbe und Form allerdings erheblich die Wirkung der Fassade beeinträchtigen.

Sollte eine Markise bzw. Sonnenschutzanlage dennoch unumgänglich sein, ist ihre Gestaltung dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen. Eine Beschriftung der Markisen muss den Vorschriften über Werbeanlagen genügen.

## **§ 6. ANFORDERUNGEN AN DIE DÄCHER**

### **§ 6.1 Dachformen**

- (1) Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind zu erhalten oder bei Sanierungsmaßnahmen wiederherzustellen.
- (2) Zur Erhaltung der Dachlandschaft im Ortskern sind bei Neu-, An- und Umbauten die Dachlandschaften der Nachbarschaft zu berücksichtigen, zu interpretieren und/oder zu übernehmen. Die Dächer sind symmetrisch und mit durchgehender Dachneigung (ausgenommen Mansarddächer) auszubilden. Als Abschluss von geschlossenen Häuserzeilen oder bei Eckhäusern können auch abweichende Dachformen zugelassen werden.
- (3) Vor allem Nebengebäude, abgewandt von der Straße, können mit Pultdächern ausgeführt werden.
- (4) Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und Sattel- oder Walmdachgauben muss sich dem Hauptdach anpassen.





### Begründung zu § 6.1

Eine Dachlandschaft ist nicht nur aus der Vogelperspektive in ihrer Vielfalt und farblichen Gestaltung erlebbar, sondern auch innerhalb der Stadt entlang der Straßen, Wege und Plätze.

Die Dachlandschaft in Welzow wird geprägt durch Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer. Vereinzelt trifft man auch auf Sonderformen. Vielfach sind die Dächer bestückt mit Gauben oder Zwerchgiebeln. Flachdächer und Pultdächer sind vor allem bei Nichtwohngebäuden und Nebengebäuden zu finden.

Die vielfältige Dachlandschaft von Welzow zeichnet sich dadurch aus, dass sich Gebäude mit gleicher Dachform immer wieder zu kleinen Gruppen zusammenfügen und damit eine Einheit in der Vielfalt schaffen.

### § 6.2 Dacheindeckungen

- (1) Dächer sind mit Tonziegeln oder Dachsteinen in roten, rotbraunen oder grauen Tönen mit matter Oberfläche einzudecken.
- (2) Glänzende Dachziegel sind nicht zulässig.
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind sichtbar aus Metall (z.B. Zinkblech) auszuführen.

### Begründung zu § 6.2

Bei den Gebäuden in Welzow prägen vornehmlich verschiedene Rot-Töne die Dachlandschaft.

Ortgang, First, Kehlen und Dachaufbauten unterscheiden sich bei historischen Gebäuden aus technischen Gründen häufig im Material von der Dachfläche und akzentuieren so die jeweilige Dachform.

### § 6.3 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nur als Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig.



- (2) Dachgauben dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster bedingt ist. Die Fenster müssen ein quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen. Die Addition von zwei gleich großen Fenstern mit stehend-rechteckigem Format innerhalb einer Dachgaube ist zulässig. Die Größe der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Größe der Fenster in der Fassade nicht überschreiten. Die Breite der Gaube darf im Außenmaß bei Einzelgauben 1,50 m, bei Doppelgauben 2,00 m nicht überschreiten.
- (3) Die Lage der Dachgauben ist auf den Rhythmus der Fensterflächen in der Fassade auszurichten.
- (4) Die Dachgauben sind mit Satteldächern oder abgewalmten Satteldächern zu versehen oder als Schleppgauben auszubilden.
- (5) Der First der Gauben muss mind. 0,30 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- (6) Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf in der Breite 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (7) Auf jeder Seite einer Dachfläche ist nur ein Zwerchhaus, das eine Breite von max. 4,00 m nicht überschreitet, zulässig. Ausgenommen sind größere Zwerchhäuser im Bestand.
- (8) Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung darf mind. 35° und max. 50° betragen.
- (9) Die Dächer der Gauben und Zwerchhäuser sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,20 m auszubilden. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Bei Sattel- und Walmdachgauben mit einer Breite bis zu 1,00 m ist alternativ auch eine Eindeckung und Verkleidung mit Zinkblech erlaubt. Die Seitenflächen der Gauben sind nicht zu verglasen, sondern geschlossen herzustellen, wobei Ziegel, Putz oder Holzverkleidung zu verwenden sind.





### **Begründung zu § 6.3**

Die Lage der Gauben muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt werden. Sie sollen, müssen aber nicht achsial über den darunter liegenden Fensteröffnungen liegen. Eine symmetrische Anlage der Gauben hat die gleiche Wirkung.

Neubauten haben sich dementsprechend rücksichtsvoll in ihre historische Umgebung einzugliedern.

Um den Eindruck eines Vollgeschosses zu vermeiden, muss die Fassade von Zwerchgiebeln schmaler sein als der Hauptbaukörper, so dass beidseitig von ihm das Hauptdach sichtbar bleibt. Zwerchgiebel sollten 1/3 der Frontbreite eines Gebäudes nicht überschreiten. Ihre Fassade muss als Teil der Gesamtfassade ausgebildet sein.

## **§ 6.4 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

- (1) Dachflächenfenster sind zulässig. Die Farbe der Rahmenkonstruktion muss der Dachfarbe entsprechen. Die Summe der Dachflächenfenster darf ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (2) Atelierfenster oder Einschnitte für Dachterrassen sind nur in den Dachflächen zulässig, die von der Straße aus nicht einsehbar sind. Die Länge darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m, von der Traufe zum First von mind. 0,90 m einzuhalten.

### **Begründung zu § 6.4**

Die in heutiger Zeit im Rahmen des Ausbaus von Dachgeschossen beliebten Dachflächenfenster können sich störend auf die Dachlandschaft auswirken.

Dacheinschnitte (z.B. Loggien oder Dachbalkone) sind untypisch und dürfen nur dort eingebaut werden, wo sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Sie müssen gewisse Vorgaben erfüllen.

## **§ 6.5 Solarkollektoren und PV-Anlagen**

- (1) Bei Gebäuden, die traufständig zu öffentlichen Straßen und Plätzen stehen, sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dach- und Wandflächen, die von diesen Straßen und Plätzen aus sichtbar sind, genehmigungspflichtig.
- (2) Bei giebelständigen Gebäuden sind die vorgenannten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3,00 m zum an öffentlichen Straßen und Plätzen liegenden Ortgang einhalten, mit der





gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden und mit max. 30 cm Abstand zur Dachfläche errichtet werden. Bei Folien-PV-Anlagen sind Ausnahmen möglich.

- (3) Photovoltaikanlagen sollen vollflächig in einem geschlossenen Rechteck ohne Aussparung für Dachflächenfenster, Schornsteine o.ä. errichtet werden. Es ist möglichst nur eine (rechteckige) Photovoltaikfläche pro Dachseite zu installieren.
- (4) Mehrere Solaranlagen sind geordnet auf einer Höhenlinie mit Achsbezug zur Fassade oder symmetrisch auf dem Dach anzubringen.

#### **Begründung zu § 6.5**

Die Gewinnung alternativer Energien ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch sind die aktuell zur Verfügung stehenden Techniken und Materialien optisch schwer mit der vorhandenen Baustruktur zu vereinbaren. Bisher haben nur sehr wenige Gebäude Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen. Aus diesem Grund ist es notwendig, für das Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen oben genannte Regelungen zu treffen.

## **§ 7. Einfriedungen und Außenanlagen**

### **§ 7.1 Zäune**

- (1) Bestehende Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Plätze) sind möglichst zu erhalten
- (2) Einfriedungen im Straßenraum sind zulässig als
  - geputzte Mauern
  - Natursteinmauerwerk aus ortstypischem Naturstein
  - Holzzaun mit senkrechter Lattung
  - schmiedeeiserner Zaun mit senkrechten Stäben
  - lebender Zaun (Hecke)
- (3) Bei Einfriedungen mit gemauertem Sockel darf die Sockelhöhe 0,50 m nicht übersteigen.
- (4) Die farbliche Gestaltung ist auf die Farbgebung des Gebäudes bzw. Ensembles abzustimmen.
- (5) Die Gestaltung der Einfriedung muss sich an der Typologie des Hauses orientieren.



### Begründung zu § 7.1

Straßenraumwirksame historische Einfriedungen trifft man im Satzungsgebiet von Welzow nur selten an. Diese tragen aber zur Individualität des Ortsbildes bei und sind deshalb zu erhalten. Sie sind meist schlicht und einfach gestaltet.

Neuerrichtungen haben sich – so weit vom öffentlichen Raum aus sichtbar – in Material, Form und Farbe ihrer Umgebung anzupassen.

Typische Grundstückseinfriedungen der privaten Räume sind einfache und schlichte Holzlatten- oder Holzstaketenzäune. Zäune sollten ruhig wirken und maximal aus zwei Materialien gefertigt sein. Zum Zaun gehörende Tore und Türen sollten ebenfalls schlicht gestaltet werden.

## § 7.2 Außenanlagen

- (1) Werden Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten, Lagerflächen, etc. befestigt, so sind Natur- und Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decken zu verwenden. Beton- oder Asphaltbelag sind auf die Flächen zu beschränken, bei denen ein geschlossener Belag betriebsbedingt erforderlich ist.
- (2) Unbebaute Grundstücke sind überwiegend als Grünflächen oder Grabeland anzulegen. Bei Gehölz- und Baumpflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.
- (3) Schottergärten sind nicht zulässig.
- (4) Vorhandene Bäume, Feldhecken und Sträucher, die der Satzung der Stadt Welzow unterliegen, sind zu erhalten.
- (5) Abfallbehälter dürfen nicht frei im Vorgartenbereich aufgestellt werden. Sie sind mit ortsfesten Anlagen wie Mauern, Sichtschutzwänden oder Hecken abzusichern.

## § 7.3 Stellplätze und Garagen

- (1) Grundstückseinfahrten, Kfz-Stellflächen und sonstige befestigte Flächen, die an den öffentlichen Raum grenzen, sind mit kleinteiligem Material zu belegen. Das Anlegen geschlossener Beton- und Asphaltflächen ist unzulässig.
- (2) Garagen und Carports sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren.

### Begründung zu § 7.2 und § 7.3

Die Freiflächen an den Grundstücken prägen das Ortsbild durch ihre Anlage genauso wie die Gebäude dies tun und sind daher für das Erscheinungsbild von Welzow sehr wichtig. Eine ortstypische Gestaltung der Freiräume lässt die Stadt zu einem Ganzen zusammenwachsen und verleiht ihr Atmosphäre.

Befestigte Flächen wie Höfe oder Einfahrten in ortstypischen Materialien wie Natur- oder Betonsteinpflaster beeinflussen dabei nicht nur das Ortsbild positiv, sondern leisten gleichzeitig, wenn sie offenfugig verlegt sind, einen wertvollen Beitrag für die Ökologie und das Mikroklima der Stadt

## § 8. Werbeanlagen

### § 8.1 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Form, Farbe sowie in Größe und Anzahl in die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung einzufügen. Zulässige Werbeformen sind Flachwerbeanlagen und Werbeausstecker sowie Plakatwerbung. Zulässig sind maximal zwei Werbeanlagen je Gewerbeeinrichtung.
- (2) Nicht zulässig sind großflächige Werbeanlagen wie Werbebanner und Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- (3) Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden:
  - oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses
  - in den Fenstern der Obergeschosse
  - an und auf Markisen
  - auf Dächern, Dachaufbauten und Schornsteinen
  - an Einfriedungen, Stützmauern, Außentreppen sowie an Bäumen, Böschungen und Freiraummobiliar
- (4) Werbeausstecker müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden und dürfen bis zu einem Meter vor die Gebäudefront ragen. Die Werbeanlage ist auf 80 cm x 80 cm begrenzt.

Die Transparent- bzw. Schildgröße darf nicht höher als 80 cm, nicht breiter als 60 cm und nicht stärker als 20 cm sein.



Transparente Werbeträger (wie frühere Zunftzeichen) sind von den Begrenzungen ausgenommen.

- (5) Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

Schriftzüge sind nur zulässig:

- als auf die Wand gemalte Schrift
- in aufgesetzten Einzelbuchstaben, ggf. hinterleuchtet oder
- auf Schildern vor der Wand

Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 60 cm sein und nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Die Länge ist auf zwei Drittel der Fassadenbreite beschränkt – mit einem Mindestabstand von einem Meter zur benachbarten Fassade.

#### **Begründung zu § 8.1**

Ziel ist es, eine störende Häufung von Werbeanlagen zu verhindern. Den Begriff „störend“ gilt es dabei auf das jeweilige Gebiet herunterzubrechen. Als „werbungssensible“ Bereiche sind historische Ortskerne einzustufen. Hier muss in besonderem Maße sichergestellt werden, dass Art, Gestalt und Größe von Werbeanlagen die gestalterischen Werte einer Fassade und des Ortsbildes nicht mindern.

Auf eine aufdringliche Farbgebung, unangepasste Größe und Materialwahl sowie eine unangemessene Häufung von Werbeträgern sollte zukünftig im Satzungsgebiet verzichtet werden.

#### **§ 8.2 Aufsteller und Hinweisschilder**

Produktwerbung mittels Aufsteller und Fahnen sind bis maximal 80 cm x 120 cm zulässig. Aufsteller dürfen nicht in der Laufzone des Gehweges aufgestellt werden.

Hinweisschilder unter 15 dm<sup>2</sup> mit Namen, Beruf, Sprech- und Öffnungszeiten an Hauswänden und Einfriedungen gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne der Satzung.

Auf Gebäudegiebeln aufgemalte, künstlerisch gestaltete Werbung ist bis zur Hälfte der Wandfläche zulässig.





## § 9. Ausnahmen und Befreiungen

- (5) In begründeten Ausnahmefällen können Befreiungen von einzelnen Festsetzungen dieser Satzung gewährt werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen und den Zielen der Satzung vereinbar ist.
- (6) Nachbarschaftliche Interessen sind bei Befreiungen zu wahren.
- (7) Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet ist.

## § 10. Zuständigkeiten

- (1) Ob Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, genehmigungsfrei sind (nach § 61 BbgBO), entscheidet die Stadt Welzow. Anträge sind schriftlich einzureichen.
- (2) Ob Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, der Baugenehmigungspflicht unterliegen, entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Stadt Welzow.
- (3) Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Einzeldenkmale und Denkmalsbereiche gelten neben den Regelungen dieser Satzung die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.
- (4) Die Anforderungen dieser Satzung gelten unabhängig von anderen Genehmigungspflichten.

## § 11. Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß § 85 der BbgBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Vorschriften dieser Satzung entgegensteht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 (3) BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.
- (3) Als Ordnungswidrigkeit gelten die in Anlage 3 aufgeführten Tatbestände. Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.





Welzow, 14.11.2022

Birgit Zuchold  
Bürgermeisterin

