

**Neufassung der  
Rahmengestaltungssatzung  
für die  
Innenstadt Zerbst/Anhalt**





## Inhaltsverzeichnis

- § 1 Örtlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen und Gestaltungsziele
- § 4 Materialien und Bauzubehör
- § 5 Dächer
- § 6 Fenster, Türen und Schaufenster
- § 7 Vordächer und Markisen
- § 8 Gebäudesockel
- § 9 Balkone, Loggien und Erker
- § 10 Einfriedungen
- § 11 Außenanlagen
- § 12 Außenwandflächen
- § 13 Gegenstand (Werbeanlagen und Automaten)
- § 14 Genehmigungspflicht
- § 16 Allgemeine Anforderungen
- § 17 Beleuchtung und Werbeanlagen
- § 18 Größe der Werbeanlagen
- § 19 Automaten
- § 20 Abweichungen und Genehmigungen
- § 21 Ordnungswidrigkeiten
- § 22 Inkrafttreten

Anlage I - Zeichnerische Darstellung

Anlage II - Denkmalliste



## **Rahmengestaltungssatzung und Gestaltungsziele für die Innenstadt Z e r b s t / A n h a l t**

### **A. Allgemeines**

Das Ziel von Gestaltungssatzungen ist es, erhaltenswerte Strukturen und Eigenarten des Stadtgebietes zu bewahren, herauszuarbeiten und weiter zu entwickeln. Diese Strukturen sollen bei Planungen der Stadt wie auch bei Einzelaufgaben berücksichtigt werden. Hinzu kommen Einzelsatzungen oder Bebauungspläne, beispielsweise für Teilgebiete, die dort vorhandene spezielle Eigenarten erfassen. Es sollen damit Substanz- und Identitätsverluste vermieden werden.

Die betroffenen Einwohner von Zerbst/Anhalt sollten darin keine lästige Einschränkung, sondern eine Chance für die Zukunft sehen. Die Wesensmerkmale einer alten Stadt wie Zerbst/Anhalt sind in der Zukunft in der Substanz und Identität zu erhalten. Auch geht es dabei nicht nur um die äußere Form, sondern auch um das Milieu, die Sozial- und Nutzungsstruktur, die die Eigenart der äußeren Form trägt.

Zerbst/Anhalt ist in diesem Sinne als kleinteilige Mischstruktur von Kommunikation, Erwerbsleben, Verwaltung, Kultur und Wohnen zu erhalten und günstiger zu gestalten.

### **Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 85 Abs. 2 der Bauordnung LSA (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441) in der jeweils gültigen Fassung sowie § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der jeweils gültigen Fassung beschließt der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in seiner Sitzung am 30. August 2017 folgende Satzung.



## § 1

### Örtlicher Geltungsbereich

Anlage I

## § 2

### Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung ist anzuwenden bei allen Veränderungen der äußeren Gestaltung, z.B. bei Modernisierungen, Umbauten, Erweiterungen, Neubau von baulichen Anlagen, die nach § 60 BauO LSA genehmigungsfrei sind.
- (2) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung haben die Festsetzungen des B-Planes Vorrang vor dieser Satzung.
- (3) Die gestalterischen Festsetzungen, Ver- und Gebote dieser Satzungen beziehen sich auf Gebäude, bauliche Anlagen und Bauteile, die aus dem öffentlichen Straßen- und Platzraum her sichtbar sind und auf die Gestaltung von Höfen und Freiflächen.
- (4) Durch die örtlichen Bauvorschriften werden das Denkmalschutzgesetz sowie straßen- und verkehrsrechtliche Vorschriften nicht berührt.

## § 3

### Allgemeine Anforderungen und Gestaltungsziele

- (1) Zur Erhaltung und zum Schutz der historisch gewachsenen und weitgehend geschlossenen Straßenzüge der Stadt Zerbst/Anhalt mit ihren zum Teil durch das Mittelalter und die Barockzeit geprägten Ensembles werden besondere Anforderungen entsprechend den Vorschriften dieser Satzung gestellt.
- (2) Der Sinn dieser Satzung ist dafür zu sorgen, dass erhaltenswürdige Bausubstanz nicht zerstört wird, und sowohl Veränderungen als auch Neubauten maßstabs- und stilgerecht im Sinne der Entstehungsepoche eingefügt werden.  
Diese Satzung soll nicht nur einzelne Baudenkmale schützen, sondern auch weniger auffälligere Bausubstanz, die den Gesamtwert eines Ortsbildes und die gewachsenen städtebaulichen Strukturen prägt, in ihrer besonderen Eigenart bewahren und weiterentwickeln.  
Den Bürgern soll bewusst gemacht werden, dass die Summe kleinster und unbedeutender Änderungen zu einer schleichenden Entwertung des Ortsbildes führen kann, wenn es keine Richtschnur gibt.
- (3) Die überkommene Struktur und die historischen Baukanten der straßenbegleitenden Bebauung sind ablesbar zu erhalten.
- (4) Die Fassaden bestehender Gebäude von baugeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung im gesamten Geltungsbereich sind bei Baumaßnahmen im Charakter und Geschlossenheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Fassadengestaltung von Neubauten ist in die Umgebung einzufügen.



## § 4

### Materialien und Bauzubehör

- (1) Natürliche Materialien wie Backsteine, Holz, Schiefer und Ziegel sind zu bevorzugen.
- (2) Die Verwendung von blanken Metallen ist unzulässig, Glasbausteine und geschliffener polierter Naturstein sind als ergänzendes Material und Gestaltungselement zulässig.

## § 5

### Dächer

- (1) Die Dachform und –farbe, die Neigungswinkel der Dachflächen sollen sich entsprechend der Nachbarbebauung einfügen.
- (2) Als Dacheindeckung sind für die Eindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln an Dächern Schiefer- und schieferartigen Materialien oder Verblechungen zu verwenden. Es können auch andere Eindeckungsarten zugelassen werden, wenn dies dem Baustil und der Umgebung besser entspricht.  
Die Hauptflächen der Dächer mit gebranntem Material, begleitende Flächen an Gauben und Zwerchgiebeln können auch mit Verblechung oder schieferähnlichen Materialien versehen werden.
- (3) Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie müssen in Proportion und Gliederung auf die Proportion und Gliederung der Fassade bezogen sein und sich ihr optisch unterordnen. Die Summe der Gaubenbreiten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- (4) Liegende Dachflächenfenster sind nur zulässig soweit sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Ausgenommen sind kleinflächige Dachflächenfenster im Rahmen der Erfordernisse für Schornsteinreinigung und Instandsetzungsarbeiten.
- (5) Pro Haus ist nur eine Gemeinschaftsantenne- und Parabolspiegel zulässig.  
Parabolspiegel sind an der straßenseitigen Fassade untersagt.

## § 6

### Fenster, Türen und Schaufenster

- (1) Fenster und Türen sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass sie sich in das Gebäude selbst wie auch in den Straßenzug einpassen. Bei einem Austausch ist die ursprüngliche Gliederung der Fenster und Türen zu berücksichtigen.
- (2) Der Bestand an stilgerechten Fenstern und Türen aus der Entstehungsepoche eines Bauwerkes ist zu erhalten. Wertvolle Fenster- und Türbeschläge sind bei Instandsetzungen oder Austausch wieder zu verwenden.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig; ihre Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion und dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Das Material und die Farbe der Schaufensterrahmen müssen mit den übrigen Fenstern des Hauses abgestimmt sein.



- (4) Abkleben, Streichen oder Verblenden von Fensterscheiben ist, mit Ausnahme des § 18 (1) unzulässig.
- (5) Fenster- und Türöffnungen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen. Großflächige Öffnungen sind durch Pfosten und Sprossen so zu gliedern, dass Einzelöffnungen mit rechteckigem Hochformat entstehen.
- (6) Rollladenkästen dürfen im Gesamtbereich, nicht vor der Fassade vorstehend sein.

## § 7

### Vordächer und Markisen

- (1) Vordächer oder sonstige Gestaltungselemente, die die Proportionen der vorhandenen Fassade auflösen, sind unzulässig.
- (2) Markisen – das sind einschiebbare Bauteile mit Bespannung – sind nur zulässig als Schrägmarkisen im Schaufensterbereich. Sie müssen sich in die Fassadengliederung einordnen und den Fensteröffnungen entsprechen. Korbmarkisen sind nur zulässig, wenn der Fassadenaufbau es erfordert, z. B. in Rundbogenfenstern. Sie müssen ebenfalls in den Fensteröffnungen angebracht werden.  
Markisen dürfen höchstens 5 % der Straßenbreite einnehmen, maximal 2 m ausladen, jedoch die Breite des Fußweges nicht überschreiten. Ihre lichte Höhe muss mindestens 2,50 m betragen.

## § 8

### Gebäudesockel

Gebäudesockel sollen in Naturstein, unglasierter Keramik oder als geputzte Sockel ausgeführt werden. Die Verwendung von Kunststoffen und Fliesen sind nicht gestattet. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Freitreppen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können.

## § 9

### Balkone, Loggien, Erker

Balkone, Loggien, Erker oder Austritte sind der Gestaltung des Hauses anzupassen.

## § 10

### Einfriedungen

Einfriedungen sind der Umgebung anzupassen. Ausführungen aus Maschendraht und Kunststoffen sind nicht zugelassen.



## § 11

### Außenanlagen

Als Bepflanzung von Vorgärten sind heimische Pflanzen, Gehölze, Stauden und Ziersträucher zu verwenden.

## § 12

### Außenwandflächen

Kunststoffverkleidungen mit Ausnahme von Vollwärmeschutzsystemen mit Putzdeckschichten sind nicht zugelassen.

## Werbeanlagen und Automaten

## § 13

### Gegenstand

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle Anlagen nach §§ 10 und 60 BauO LSA.
- (2) Automaten im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die regelmäßig nach Einwurf von Geld oder einer Wertmarke selbstständig oder teilweise selbstständig, Waren oder Leistungen abgeben und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
- (3) Unberührt bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzes und die Regelungen nach den Sondernutzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, die einer Erlaubnis bedürfen (Sondernutzungssatzung vom 31.08.2001 in ihrer gültigen Fassung).

## § 14

### Genehmigungspflicht

Das Errichten von Werbeanlagen und Automaten im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Genehmigung. Das gilt nicht für Werbeanlagen bis 0,2 m<sup>2</sup>, für Namensschilder sowie für die in § 10 (6) Pkt. 1 bis 4 BauO LSA aufgeführten Anlagen.

## § 15

### Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen und Automaten sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und gestalten, dass sie auch nach Form, Maßstab, Werkstoff und Gliederung in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen wie des Straßenbildes einfügen.



## § 16

### Ort und Anzahl der Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen können ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als drei Meter von der Straßenbegrenzungslinie bzw. tatsächlichen Straßengrenze zurückgesetzt sind.
- (3) Tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften dürfen durch die Werbeanlage nicht überdeckt werden. Sie dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Häuser übergreifen.
- (4) Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des Obergeschosses zulässig.
- (5) An einer Gebäudefassade oder sonstigen Arbeitsstätte ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Wohnstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Sie kann aus bis zu drei Teilen bestehen. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- (6) In Straßen des Geltungsbereiches sind Sammelhinweisschilder zulässig.
- (7) Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen nur bis zu 20 % jeder Glasfläche werbeseitig beklebt, angestrichen oder verdeckt werden.  
In den Fenstern der oberen Geschosse sind Werbeanlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für kurzfristige Werbung von bis zu 3 Monaten.
- (8) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- (9) Schriftzüge und Embleme auf Rollläden und Klappläden sind unzulässig.
- (10) Feststehende Markisen sind nur über den Fenstern des Erdgeschosses zulässig.
- (11) Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- (12) Spruchbänder an der Stätte der Leistung sind zeitlich begrenzt (bis zu 3 Monate).  
Dies gilt auch für Werbefahnen, mit Ausnahme des Abs. 7 letzter Satz.
- (13) Großwerbetafeln (sog. Europamaße) sind unzulässig.

## § 17

### Beleuchtung

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.

## § 18

### Größe der Werbeanlagen

- (1) Die Schrifthöhe von Großbuchstaben darf 50 cm betragen. Embleme können bis zu 80 cm hoch und breit sein.



- (2) Werbeanlagen in Form von Tafeln oder Einzelbuchstaben sind bis zu einer Höhe von 50 cm und einer Länge von höchstens 5 m je Werbeanlage (max. Fassadenbreite) zulässig.
- (3) Anschlagtafeln und Schaukästen, die parallel zur Gebäudeflucht angebracht sind, dürfen eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## § 19

### Automaten

- (1) Freistehende Automaten sind vor und in Grünflächen unzulässig.
- (2) Unzulässig an Automaten sind Signalfarben, wechselndes, bewegliches und/oder laufendes Licht sowie tönende Werbung.

## § 20

### Abweichungen und Genehmigungen

- (1) Für Abweichungen gilt § 85 Abs. 2 BauO LSA. Sie dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielstellung dieser Satzung nicht gefährdet wird.
- (2) Über die Baugenehmigung vorgeschriebenen Unterlagen hinaus können zusätzlich Unterlagen (Skizzen, Beschreibungen, Fotos) verlangt werden, wenn sie zur Beurteilung der Maßnahme notwendig sind.

## § 21

### Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Anforderung gemäß der §§ 3 bis 18 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.  
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

## § 22

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Zerbst/Anhalt, den 01.09.2017

Dittmann  
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung: 15.09.2017  
In-Kraft-Treten: 16.09.2017

Im Original unterzeichnet und gesiegelt.