

Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet



„Altstadt-Aken“

GESTALTUNGSRICHTLINIE FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET

„Altstadt – Aken“

Auftraggeber:

**Stadt Aken (Elbe)
Der Bürgermeister
Markt 1
06385 Aken (Elbe)**

Auftragnehmer:

**SALEG
Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36
06112 Halle (Saale)**

Aken (Elbe)/ Halle (Saale), September 2009

Inhaltsverzeichnis

Aufgabe der Gestaltungsrichtlinie / Verfahren	5
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 1 Begründung	7
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Begründung	7
§ 3 Dächer	8
§ 3 Begründung	9
§ 4 Fassaden	8
§ 4 Begründung	9
§ 5 Fenster, Türen und Tore	10
§ 5 Begründung	11
§ 6 Zusätzliche Bauteile	12
§ 6 Begründung	13
§ 7 Außenanlagen	14
§ 7 Begründung	14
§ 8 Befreiungen	15
§ 9 Verfahren	15
§ 10 Inkrafttreten	15
Anlage	

Aufgabe der Gestaltungsrichtlinie / Verfahren

In § 140 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Stadt Aken (Elbe) u. a. dazu verpflichtet, die Ziele und Zwecke der Sanierung zu bestimmen und diese in Form einer geeigneten Planung zu fixieren. Ziele und Zwecke der Stadtsanierung sind im Zuge der weiteren Durchführung der Sanierungsmaßnahme kontinuierlich auf ihre Zweckmäßigkeit hin zu überprüfen und bei Bedarf zu ändern, d. h. fortzuschreiben. Für den Bereich der Altstadt hat der Stadtrat bereits 1994 eine Gestaltungssatzung beschlossen und ist damit frühzeitig der Forderung des Gesetzgebers nachgekommen. Diese Gestaltungssatzung hätte nun in verschiedenen Punkten überarbeitet bzw. geändert werden müssen, da sich auch die Anforderungen an die Stadtsanierung inzwischen geändert haben.

Die Stadt Aken ist allerdings noch einen Schritt weitergegangen und hat sich entschieden, die Gestaltungssatzung durch eine Gestaltungsrichtlinie zu ersetzen. Neben einer wesentlichen Vereinfachung (Reduzierung) von Vorschriften ist die Anwendung der Gestaltungsrichtlinie – im Gegensatz zur Gestaltungssatzung – grundsätzlich an das Vorhandensein der Sanierungssatzung gebunden: Sobald einzelne Grundstücke oder Teilbereiche aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden oder aber die Sanierungssatzung aufgehoben wird, sind die Vorschriften der Gestaltungsrichtlinie nicht mehr bindend. Gleiches gilt im Umkehrschluss aber auch für die Inanspruchnahme von Fördermitteln der Stadtsanierung bzw. die Wahrnehmung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet. Die Gestaltungsrichtlinie dient damit in besonderer Weise der Präzisierung von Sanierungszielen in stadtgestalterischer Hinsicht für die weitere Dauer der Sanierung bis zu ihrem Abschluss. Der Zusammenhang von Fördern und Fordern wird damit stärker als bisher zum Ausdruck gebracht.

Zum Verfahren:

Grundsätzlich sind wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden oder auf Grundstücken im Sanierungsgebiet nach den §§ 144, 145 BauGB genehmigungspflichtig. Der Antrag auf Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB (Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung) ist vor Durchführung der Maßnahme bei der Stadt Aken (Bauverwaltung) zu stellen. Die Stadt erteilt daraufhin die sanierungsrechtliche Genehmigung als Bescheid. Auflagen und Hinweise werden hierbei unter Bezugnahme auf die Gestaltungsrichtlinie und ggf. weiterer zu beachtender Vorschriften gegeben. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben ist auch die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde zu erteilen. Unabhängig hiervon sind darüber hinausgehende öffentlich-rechtliche Vorschriften, z. B. das Denkmalschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt, zu beachten.

Können Verstöße gegen die sanierungsrechtliche Genehmigung geahndet werden?

Zunächst ist zu beachten, dass Städtebaufördermittel nur dann ausgezahlt und Bescheinigungen für das Finanzamt nur dann ausgestellt werden können, wenn die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen ausgeführt wurde. Ist dies nicht der Fall, kann die Stadt Aken Verstöße dem zuständigen Bauordnungsamt melden, das die Einstellung der Arbeiten oder sogar den Rückbau anordnen kann (s. a. §§ 78, 79 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt). Sofern die Stadt die Genehmigungsbehörde ist, kann sie Ordnungswidrigkeiten auf der Basis eines entsprechenden Bußgeldkataloges selbst ahnden.

Gestaltungsrichtlinie

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinie umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt - Aken“ und kann der beiliegenden Planzeichnung entnommen werden (s. Anlage).

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Bestimmungen dieser Richtlinie gelten nur für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die von öffentlichen Flächen aus eingesehen werden können.
- (2) Abweichend hiervon ist diese Richtlinie nicht anzuwenden auf:
 1. Gebäude, die nach 1990 neu errichtet wurden.
 2. Bereiche, für die durch Festsetzungen in Bebauungsplänen abweichende Regelungen gelten.
 3. Bereiche oder Gebäude, für die sich bei Anwendung des Denkmalschutzgesetzes bzw. straßen- und verkehrsrechtlicher Vorschriften abweichende Anforderungen ergeben.
 4. Gebäude bzw. Gebäudeteile, für die bei Anwendung bauordnungsrechtlicher Vorschriften abweichende Anforderungen gelten.

Begründung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Grund- und Aufriss der Altstadt (Bereich innerhalb der Stadtmauer mit geringen Abweichungen im Süden, s. Anlage) sollen durch die Bestimmungen dieser Richtlinie geschützt und vor allem baulich weiterentwickelt werden. Das charakteristische Gesamtbild, bestehend aus einem Nebeneinander verschiedener Baustile, Kubaturen und Strukturen, wird in das klar gegliederte Straßennetz eingebettet und macht die unverwechselbare Erscheinung der Altstadt aus. Wiederherstellung und Weiterentwicklung dieses Charakteristikums sollen durch den räumlichen Geltungsbereich der Richtlinie gewährleistet werden.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich der Richtlinie beschränkt sich auf bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus eingesehen werden können, da ausschließlich hier ein öffentliches Interesse zur Wiederherstellung bzw. Weiterentwicklung des schützenswerten Stadtbildes bestehen kann (Absatz 1).

In Absatz 2 werden Einschränkungen des sachlichen Geltungsbereichs mit folgender Absicht genannt:

1. Bei Gebäuden, die nach 1990 neu errichtet wurden, darf es bei kontinuierlicher Durchführung von Instandhaltungsarbeiten (Verpflichtung des Eigentümers) keinen Instandsetzungsbedarf geben.
2. Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen haben als Satzung (Ortsrecht) grundsätzlich Vorrang vor den Bestimmungen der Gestaltungsrichtlinie.
3. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die z. B. nach Denkmalschutzgesetz oder Straßengesetz Sachsen-Anhalt abweichend von der Gestaltungsrichtlinie erteilt werden, sind vorrangig zu beachten.
4. Abweichende Forderungen in Baugenehmigungen, die z. B. der Gefahrenabwehr dienen, haben Vorrang vor den Bestimmungen der Gestaltungsrichtlinie.

Gestaltungsrichtlinie

§ 3 Dächer

- (1) Die Flächen des Hauptdaches sind mit Dachziegeln bzw. –steinen im Farbspektrum naturrot, rotbraun, braun bis schwarz einheitlich je Gebäude einzudecken. Abweichend hiervon sind Dächer bzw. Dachteile, die traditionell mit Schiefer gedeckt sind (z. B. Marienkirche), wieder mit Schiefer zu decken.
- (2) Dächer im Bestand mit einer Dachneigung unter 22 Grad sowie Dächer von Nebengebäuden können auch mit Schweißbahnen eingedeckt werden.
- (3) Dachklempnerarbeiten sind einheitlich aus (Titan)zink- oder Kupferblech auszuführen.
- (4) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 80 x 120 cm zulässig, dürfen die Anzahl der Fensteröffnungen im darunter liegenden Geschoss nicht übersteigen und sind einzeln bzw. paarweise auf der Dachfläche in einer Ebene anzuordnen.
- (5) Dachgauben müssen allseitig von der Fläche des Hauptdaches umgeben sein und dürfen in ihrer Gesamtbreite (= Summe der Breite aller Einzelgauben) zwei Drittel der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben darf bis zu drei nebeneinander liegende Fenster im stehenden bis quadratischen Format umfassen. Je Gebäude sind einheitliche Gaubenformen zu verwenden.
- (6) Die Herstellung von Dacheinschnitten bzw. Dachbalkonen ist unzulässig.

§ 4 Fassaden

- (1) Fassaden sind als Putz- oder Klinkerfassade bzw. Klinkerfassade mit Putzelementen (gründerzeitliche „Kompositfassade“), Sonderbauten (z. B. Marienkirche) auch mit steinsichtiger Fassade, zulässig. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die gesamte Fassade auch mit gebrannten Verblendern im Klinkerformat (keine Riemchen oder Sparverblender) mit entsprechenden Formstücken (Eckwinkel, Endstücke) zu verkleiden. Klinker und Verblender sind einheitlich in den Farben ziegelrot bis braun bzw. ocker zulässig. Bei Fassadenverkleidungen sind die auskragenden bzw. zurückspringenden Fassadenelemente (z. B. Sockel, Gesimsbänder, Sohlbänke, Fensterbekrönungen) in Orientierung an den Bestand nachzubilden.
- (2) Farbanstriche der Fassade und ihrer Elemente sind vorher mit der Stadt Aken abzustimmen. Dabei sind grundsätzlich nicht glänzende Anstriche zu verwenden und die Gebäudesockel von der Fassade farbig abzusetzen. Nebeneinander liegende Fassaden dürfen nicht im gleichen Farbton gestrichen werden.
- (3) Abweichend von § 2 Absatz 1 ist die Farbabstimmung gemäß Absatz 2 auch bei Instandhaltungsmaßnahmen (Neuanstrich der gesamten Fassade) durchzuführen.

Begründung

§ 3 Dächer

Die Satteldächer wurden traditionell mit naturroten Ton(biber)ziegeln eingedeckt, wodurch die Farbe der Dachlandschaft rot bis rotbraun bis hin zu schwarz (nach entsprechender Nachdunkelung) erscheint. Die Regelung in Absatz 1 soll helfen, dieses Charakteristikum für den Stadtkern zu erhalten. Abweichend von dieser Regelung können bzw. müssen Dächer mit einer Neigung unter 22 Grad mit Schweissbahnen eingedeckt werden, da eine Eindeckung flachgeneigter Dächer als Hartdach (Ziegeldach) technisch nicht immer möglich ist (Absatz 2).

Zu den Dachklempnerarbeiten zählen traditionell alle Arbeiten an Dächern, die aus Blech ausgeführt werden. Kunststoffrinnen und -rohre stehen erst seit etwa 30 Jahren zusätzlich zur Verfügung und sind damit (noch) kein traditionelles Baumaterial. Die Regelung in Absatz 3 soll die Verwendung ortsbildtypischer bzw. traditioneller Materialien sicherstellen.

Die Nutzung von Dachgeschossen für Wohnzwecke ist in der Altstadt eher untypisch, kann jedoch für wirtschaftlich tragfähige Sanierungskonzepte von Mehrfamilienhäusern eine hohe Bedeutung haben. Neben Dachgauben spielen Dachflächenfenster eine wichtige Rolle zur Belichtung und Belüftung beim Dachgeschossausbau. Über die Regelung in Absatz 4 und 5 soll eine stadtbildverträgliche Einordnung der Dachgauben und Dachflächenfenster in die Dachfläche erreicht werden. Dacheinschnitte bzw. Dachbalkone führen zu einer deutlichen Unterbrechung in der Dachlandschaft und sind daher in Dachbereichen, die von öffentlichen Flächen aus eingesehen werden können, unzulässig (Absatz 6).

§ 4 Fassaden

Putzfassaden sind für die meisten Wohngebäude in der Altstadt ortsbildtypisch. Gebäude mit Ziegelsteinfassaden (teilweise auch mit Putzelementen als „Kompositfassade“) kommen insbesondere bei gründerzeitlichen Gebäuden vor. Insofern soll dieses Charakteristikum durch die Regelung in Absatz 1 erhalten werden. Darüber hinaus wird in Absatz 1 auch die Möglichkeit eröffnet, Fassaden zu dämmen und dann als Putzfassade bzw. verblendete Klinker-/ Kompositfassade zu gestalten. Die ursprüngliche Fassadengliederung soll hierbei auch nach einer Dämmung noch ablesbar bleiben. Unter dem Begriff „Riemchen“ sind kleinteilige Verblendbausteine zu verstehen, die von der Regelabmessung eines normalen Mauerwerksziegels von 240 x 115 x 71 mm nicht nur unerheblich nach unten hin abweichen. Ihre Verwendung zur flächigen Gestaltung einer gesamten Fassade besitzt keinen historischen Bezug und ist daher maximal für einzelne Fassadenelemente als Ausdruck einer damit einhergehenden besonderen Gestaltungsabsicht zulässig.

Die farbliche Gestaltung von Fassaden und ihrer Elemente ist von hoher Wirkung auf das Stadtbild. Hierbei soll einerseits die Zusammengehörigkeit der geschlossenen Bebauung in der Altstadt unterstrichen, andererseits aber auch die Individualität jedes Einzelgebäudes betont werden. In Absatz 2 und 3 der Gestaltungsrichtlinie wird hierfür der erforderliche Rahmen abgesteckt.

Gestaltungsrichtlinie

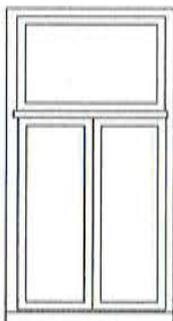
§ 5 Fenster, Türen und Tore

- (1) Ab einer Öffnungsweite von 0,8 m² sind Fensteröffnungen durch Fenster mit Stulp und Kämpfer bzw. als Stulpfenster zu gliedern, wobei das Stulpfenster weiter durch Sprossen als Vier- bzw. Sechsfeldersprossenfenster gegliedert werden kann.
- (2) Liegende Fensteröffnungen im Bestand (sog. „Berliner Fenster“) sind durch Einbau von mindestens zwei nebeneinander angeordneten Flügeln im Sinne von Absatz 1 im stehenden bis quadratischen Format zu gliedern.
- (3) Gliederungselemente von Fenstern (z. B. Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen) dürfen nicht in die Scheibenzwischenräume eingesetzt werden, sondern sind entweder als glasteilende Elemente herzustellen oder auf der Fensteraußenseite aufzusiegeln (sog. „Wiener Sprossen“).
- (4) Material, Form, Funktionalität und Farbgebung bei der Erneuerung von Hauseingangstüren und Nebentüren ist vor Baubeginn mit der Verwaltung abzustimmen.
- (5) Torfüllungen sind handwerklich bzw. in einer strukturierten Oberfläche auszuführen, die eine handwerklich hergestellte Füllung nachempfunden. Die Farbgebung von Toren ist vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen.

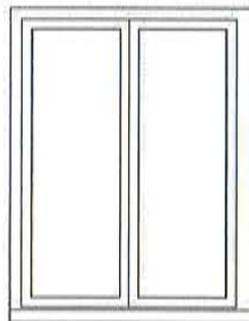
Sohlbänke (außen liegende Fensterbänke) sind verputzt oder mit einer Abblechung bzw. Abdeckung aus Natur- oder Kunststein auszubilden. Die Ansichtsbreite der Sohlbank soll 3 cm nicht unterschreiten. Bei Gebäuden mit einer Klinker- bzw. Kompositfassade ist die Herstellung von Sohlbänken auch als Klinkerrolschicht im Farbton des in der Fassade verwandten Klinkers zulässig.

§ 5 Fenster, Türen und Tore

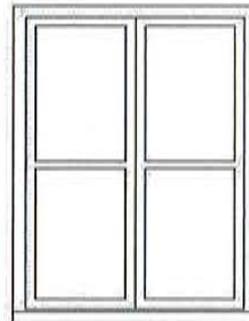
Traditionell weisen Fenster eine kleinteilige Gliederung auf, um eine effiziente Lüftung zu ermöglichen und bei Glasbruch die hohen Reparaturkosten in Grenzen zu halten. Mit Aufkommen des Drehkippfensters wurden andere Formen des Lüftens möglich, die zu einer Vergrößerung der beweglichen Fensterflügel führten. Gleichfalls wurde die industrielle Herstellung von Flachglas viel preiswerter, wodurch die Unterteilung des Fensterflügels nicht mehr erforderlich war. Als Ergebnis dieser beiden Entwicklungen entstanden relativ große und ungeteilte Fenster, die oft nur noch aus einem Flügel bestehen. Die Wirkung dieser Fenster auf das Ortsbild ist problematisch, da Fenster als wesentliche Bestandteile der Fassade eine nicht zu unterschätzende Wirkung auf die Gebäudeansicht haben. Insofern werden in Absatz 1 und 2 Anforderungen zur optischen Gliederung und Anordnung von Fenstern formuliert, wodurch die ursprüngliche und im Sinne dieser Richtlinie schützenswerte Wirkung der Fenster auf die Gebäudeansicht bei Fenstererneuerungen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden soll (s. Abbildung). Anforderungen an eine funktionale Gliederung der Fenster werden bewusst nicht getroffen, da das im Sinne dieser Richtlinie schützenswerte Ortsbild vor allem durch die optische Fenstergliederung erreicht wird. Unabhängig hiervon ist neben der optischen selbstverständlich auch eine funktionale Fensterteilung zulässig.



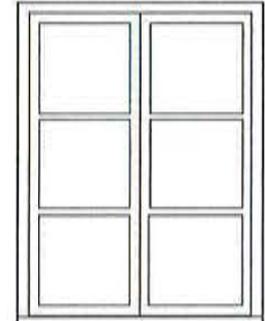
Fenster mit Stulp und Kämpfer



Stulpfenster



Stulpfenster mit Sprossen (4-felder Sprossenfenster)



Stulpfenster mit Sprossen (6-felder Sprossenfenster)

Als Reaktion auf die in Absatz 1 geschilderte Entwicklung des Fensterbaus sind „historisierende“ Gegenströmungen aufgetreten. Am bekanntesten ist hierbei der Einbau gliedernder Elemente (z. B. Stulp, Kämpfer, Sprossen) zwischen die Scheiben der Isolierverglasung. Wegen der dadurch auftretenden Lichtreflexe auf der Fensterscheibe sowie der fehlenden Plastizität sind diese Formen der Gliederung jedoch ortsbilduntypisch und damit auch nicht zulässig (Absatz 3).

Türerneuerungen sollen im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt werden, da bei der Vielzahl angebotener Türformen eine Regelung im Rahmen dieser Richtlinie kaum möglich wäre (Absatz 4). Durch die in Absatz 5 vorgenommene Regelung, soll bei Torerneuerungen die Orientierung an traditionelle Ansichten sichergestellt werden.

Die in Absatz 6 vorgenommene Regelung zur Gestaltung von Sohlbänken soll eine am Bestand orientierte Erneuerung, insbesondere zur Wahrung traditioneller Ansichtsbreiten, gewährleisten.

Gestaltungsrichtlinie

§ 6 Zusätzliche Bauteile

- (1) Balkone sind als aufgeständerte Holz- und Metallkonstruktionen zulässig, sofern sie nicht in die öffentliche Verkehrsfläche auskragen. Die Anbringung sonstiger auskragender baulicher Anlagen ist nach vorheriger Abstimmung mit der Bauverwaltung zulässig.
- (2) Rollläden und Jalousien sind nur mit innen liegenden Kästen zulässig. Führungsschienen sind auf dem Fensterrahmen bzw. putzbündig in der Fensterlaibung zu führen.
- (3) Sofern durch den Einbau innen liegender Aufsatzrollläden die Ansichtsbreite des oberen Teils des Fensterrahmens zwangsläufig breiter als die der anderen Teile des Rahmens ausfällt und eine andere Lösung technisch nicht möglich ist, ist der außen liegende Fenstersturz so herabzuziehen, dass der Fensterrahmen eines Fensters in allen Teilen eine einheitliche Ansichtsbreite aufweist. Eingebaute Elemente zu Anpassung der Höhe des Fenstersturzes (z. B. Baustyropor) sind so zu behandeln (z. B. zu putzen und zu streichen), dass sie als fester Bestandteil der Fassade erscheinen. Hierbei ist eine einheitliche Höhe aller Fensterstürze in der Geschossebene sicherzustellen.
- (4) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind in Bereichen anzuordnen, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Ist auf diese Weise ein einwandfreier Empfang nicht möglich, sind sie als Sammelanlagen auf der straßenabgewandten Dachhälfte in Firsthöhe zulässig.
- (5) Solarkollektoren sind so anzuordnen, dass sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht eingesehen werden können. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, ist die Anordnung mit der Bauverwaltung abzustimmen.

Begründung

§ 6 Zusätzliche Bauteile

Balkone sind nicht ortsbildtypisch für die Altstadt. Sie sind jedoch Bestandteil heutiger Wohnansprüche, gerade bei vermietetem Wohnraum und solchen Wohnungen, die nicht über einen Gartenzugang verfügen. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge sind Balkone auch in von der Straße aus sichtbaren Bereichen zulässig, wenn sie nicht in die öffentliche Verkehrsfläche auskragen (Absatz 1). Mit dieser Regelung soll ein Kompromiss zwischen dem grundsätzlichen Ziel zur Bewahrung und Weiterentwicklung des Stadtbildes einerseits und der wirtschaftlichen Gebäudenutzung sowie der Wohnqualität andererseits ermöglicht werden. Sonstige, von öffentlichen Flächen aus einsehbare und auskragende bzw. über öffentliche Flächen auskragende bauliche Anlagen – dieses können z. B. Vordächer, Windfänge und Ausleger sein – sind nach vorheriger Abstimmung zulässig, da die Zulässigkeit von verschiedenen Faktoren – u. a. Wahrung des erforderlichen Lichtraumprofils im Straßenraum – abhängig sein kann.

Der nachträgliche Einbau von Rollläden bzw. Jalousien kann zu gestalterischen Problemen führen, wenn unter dem Fenstersturz kein Platz zur Aufnahme des Rollladenkastens vorhanden ist. Die Kästen müssen dann z. B. als außen liegende Anlage über dem Fenstersturz befestigt werden, wodurch die Gliederung der Fassade beeinträchtigt wird. Der Einbau von Rollläden bzw. Jalousien ist daher nur dann zulässig, wenn die Kästen von außen nicht sichtbar sind (Absatz 2).

Sofern aus technischen Gründen z. B. Aufsatzrollläden mit innen liegendem Kasten installiert werden müssen, kann der obere Teil des Fensterrahmens dadurch breiter als die anderen ausfallen. Um in solchen Fällen Abhilfe zu schaffen, wird in Absatz 3 eine Regelung getroffen, wonach der außen liegende Fenstersturz, z. B. durch den Einbau von Baustyropor mit Gewebeauflage und Putz, so herabzuziehen ist, dass die Rahmenbreite des Fensters in allen Teilen einheitlich erscheint. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Fensterstürze einer Geschossebene auf gleicher Höhe liegen.

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen können das Stadtbild durch ihre Anzahl bzw. den Ort ihrer Anbringung negativ beeinflussen (Absatz 4). Daher sind sie vorzugsweise in Bereichen anzubringen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Ist von hier aus ein ungestörter Empfang nicht möglich, soll die Antenne als Sammelantenne hinter dem First der straßenabgewandten Dachseite installiert werden.

Solarkollektoren sind bei steigenden Energiepreisen ein unverzichtbarer Bestandteil moderner Gebäudetechnik. Der Anblick von Kollektoren auf dem Dach ist jedoch nicht ortsbildtypisch. Daher sollen Solarkollektoren vorzugsweise so installiert werden, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht eingesehen werden können. Nur wo dies aus technischen Gründen (z. B. Besonnungsdauer) nicht möglich ist, ist nach vorheriger Abstimmung mit der Bauverwaltung, auch eine Anordnung in anderen Bereichen möglich (Absatz 5).

Gestaltungsrichtlinie

§ 7 Außenanlagen

Grundstücke sind auf der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einer 1,70 bis 2,00 m hohen Mauer einzufrieden. Die Mauer ist hinsichtlich Oberfläche und Farbgebung wie die Fassade des dazugehörigen Hauptgebäudes auszubilden. Die Mauerkrone ist durch eine Ziegelrolschicht bzw. Platten mit einer Ansichtsbreite von mindestens 3 cm abzudecken.

Begründung

§ 7 Außenanlagen

Sofern in Einzelfällen unbebaute Grundstücksteile direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, wurden diese traditionell mit mannshohen Mauern eingefriedet. Wo die überwiegend geschlossene Bebauung unterbrochen wird, werden Straßen- und Platzräume auf diese Weise von beiden Seiten räumlich gefasst. Diese ortsbildtypische Eigenschaft soll daher durch die Bestimmung des § 7 geschützt werden.

Gestaltungsrichtlinie

§ 8 Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Richtlinie können Befreiungen gewährt werden,
- wenn der zu schützende Aussagewert im Wesentlichen erhalten bleibt,
 - bei Sicherungsmaßnahmen, die dem Erhalt der baulichen Anlage dienen,
 - wenn besondere öffentliche oder private Belange im Einzelfall höher zu werten sind, als die Bedeutung einzelner baulicher Anlagen für die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.
- (2) Anträge auf Befreiung sind im Rahmen des Antrags auf Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB schriftlich bei der Stadt Aken, Bauverwaltung, Bärstraße 50, 06385 Aken (Elbe) zu stellen.

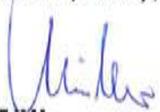
§ 9 Verfahren

Vorhaben, die wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zum Gegenstand haben und nicht baugenehmigungspflichtig sind, sind vor ihrer Durchführung schriftlich bei der Stadt Aken zur Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB zu beantragen (Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung). Der Antrag ist an die Stadt Aken (Elbe), Bauverwaltung, Bärstraße 50 in 06385 Aken (Elbe) zu richten. In dem Antrag ist der Antragsgegenstand hinreichend genau zu bezeichnen und, sofern erforderlich, z. B. durch Zeichnungen, (bemaßte) Skizzen, Fotos bzw. Kostenangebote zu ergänzen. Eine Nachforderung von Unterlagen durch die Stadt ist zulässig. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird durch die Stadt Aken unter Beachtung des § 145 BauGB sowie auf Grundlage dieser Richtlinie sowie ggf. weiterer zu beachtender Vorschriften als Bescheid erteilt. Sanierungsrechtliche Genehmigungen für baugenehmigungspflichtige Vorhaben erteilt die Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung für das jeweilige Vorhaben.

§ 10 Inkrafttreten

Die Gestaltungsrichtlinie tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Aken (Elbe), den ...21.09.2009...


Müller
Bürgermeister



Anlage:
Planzeichnung (o. M.) zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungsrichtlinie.

