



Stadt Ortrand



# GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT ORTRAND ERSTE ÄNDERUNG

Örtliche Bauvorschrift zur Wahrung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Ortrand nach § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Stadt Ortrand  
Altmarkt 1  
01990 Ortrand

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Vorbemerkungen.....                                       | 3  |
| Gestaltungssatzung Innenstadt Ortrand, 1. Änderung .....  | 4  |
| § 1 Geltungsbereich .....                                 | 5  |
| Begründung zu § 1 Geltungsbereich .....                   | 5  |
| § 2 Städtebaulich-räumliche Gestaltung.....               | 6  |
| Begründung zu § 2 Städtebaulich-räumliche Gestaltung..... | 6  |
| § 3 Dächer.....   | 7  |
| Begründung § 3 Dächer .....                               | 8  |
| § 4 Dachaufbauten .....                                   | 9  |
| Begründung § 4 Dachaufbauten.....                         | 10 |
| § 5 Fassadengliederung .....                              | 11 |
| Begründung § 5 Fassadengliederung.....                    | 12 |
| § 6 Fassadengestaltung .....                              | 13 |
| Begründung § 6 Fassadengestaltung.....                    | 14 |
| § 7 Werbeanlagen .....                                    | 15 |
| Begründung zu § 7 Werbeanlagen.....                       | 16 |
| § 8 Außenanlagen .....                                    | 17 |
| Begründung zu § 8 Außenanlagen.....                       | 18 |
| § 9 Abweichungen .....                                    | 19 |
| § 10 Zuständigkeiten .....                                | 19 |
| § 11 Ordnungswidrigkeiten .....                           | 19 |
| § 12 Inkrafttreten .....                                  | 19 |

Anlage 1 Karte Räumlicher Geltungsbereich

## VORBEMERKUNGEN

Das gewachsene Bild unserer Städte in seiner prägenden Erscheinung ist durch einen stetigen Veränderungsprozess bestimmt. Bauliche Veränderungen des überkommenen Bildes im Ganzen wie die Überformung von Einzelteilen können die Stadtgestalt harmonisch ergänzen oder beeinträchtigen.

Besonders unter dem Blickwinkel zunehmender Uniformität der Städte durch ästhetische und bautechnische Trends und die verstärkte Angleichung bisher differenzierter Lebensformen und Lebensbereiche ist es wichtig, das „Gesicht“ der Orte und deren Eigenheiten zu wahren. Um diesen Prozess bewusst zu steuern, dem Verlust stadtgestalterischer Werte zu begegnen und harmonische Ergänzungen zu befördern, erlässt die Stadt Ortrand diese Gestaltungssatzung.

Ziel der Satzung ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt. Sie umfasst den annähernd kreisförmigen Grundriss des Stadtkerns, der im Wesentlichen durch den Straßenraum Haag umgrenzt wird, und das Umfeld der Bahnhofstraße einschließlich Schützenhausstraße als stadträumliche Erweiterung zum Bahnhof sowie einen Teil der Straße der Einheit bis zur Pulsnitz und die Friedhofgasse.

Auf Grundlage des § 87 (1) Satz 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung soll die Satzung als kommunales Recht die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, anderer Anlagen und Einrichtungen, zudem Einfriedungen sowie die Art, die Größe die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort der Werbeanlagen bzw. deren Ausschluss bei absehbarer Beeinträchtigung des Stadtbildes regeln. Bei Sanierung, Um-, Aus- und Neubau sollen die dominanten Gestaltungsprinzipien angewandt und eine starke Überformung mit untypischen Bauformen, Materialien sowie störende Eingriffe vermieden werden.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind hinreichend eng gefasst: Grundsatz ist die Regelung der unbedingt notwendigen Sachverhalte mit dem Ziel, verunstaltende Eingriffe zu verhindern und zur Förderung der gewachsenen örtlichen Baukultur beizutragen.

Neben den Festsetzungen der Gestaltungssatzung besteht eine Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen an Denkmälern gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG). Vor Beginn einer baulichen Maßnahme ist für die Durchführung des Vorhabens an nachfolgenden Gebäuden und baulichen Anlagen eine denkmalrechtliche Erlaubnis zwingend erforderlich:

- Stadtkirche
- Friedhofskapelle
- Altmarkt 1, Rathaus
- Am Haag, Lutherdenkmal an der Stadtkirche
- Bahnhofstraße 2, Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügeln
- Lingenthalplatz 1, ehemaliges Bahnhofempfangsgebäude mit Stellwerksannex (mechanisches Stellwerk Typ „Einheit“) sowie Bahnsteigüberdachung und Gedenktafel Dr. Zachariae von Lingenthal, Güterschuppen mit Kontor und Ladegleis sowie Prellbock, Lagerschuppen, Kopfsteinpflasterung Bahnhofsvorplatz, gepflasterter Bahnsteig 1 mit historischen Bahnsteigleuchten und Geschäftshaus mit Seitenflügeln
- Mühlgasse 2, Lehnsmühlenschloss
- Straße der Einheit 23, Wohnhaus und Nebengebäude
- Marktplatz mit Bebauung.

Das betrifft die Instandsetzung und Modernisierung bestehender Bauteile sowie die Farbgebung. Die geplante Anbringung von Photovoltaikanlagen sowie sonstiger technischer Anlagen ist in jedem Fall immer eine Einzelfallprüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Hierzu ist ein Antrag nach § 9, Abs. 1 BbgDSchG an das Amt Ortrand zu stellen.

Eingriffe im Bereich des Bodendenkmals sind ebenfalls erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 BbgDSchG). Bei Grabungen in dem ausgewiesenen Bereich (> 30 cm) sind archäologische Maßnahmen notwendig. Diese sind in Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Festlegungen dieser Gestaltungssatzung gelten, soweit aus denkmalrechtlichen Gründen nicht andere Vorgaben umzusetzen sind.

## **GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT ORTRAND, 1. ÄNDERUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ortrand hat in ihrer Sitzung am ..... auf Grundlage des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der aktuellen Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) in Verbindung mit § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 18], S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 38]) die nachfolgende Satzung beschlossen. Die Karte der Gebietsabgrenzung (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

## § 1 GELTUNGSBEREICH

- (1)
  - 1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke innerhalb der dargestellten Grenze auf der als Anlage 1 beigefügten Karte.
  - 2 Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
  
- (2)
  - 1 Der sachliche Geltungsbereich wird durch die vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäude und baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen [gemäß § 87 (1) BbgBO] gebildet.
  - 2 Die Satzung ist anzuwenden bei Sanierung, Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubau. Dabei sind Frontal- und Schrägansicht der baulichen Anlage – jeweils von den öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen – entscheidend.

### Begründung zu § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke an den wichtigsten Straßen der Altstadt innerhalb des durch den Haag umgrenzten Stadtraums sowie den ehemals vorstädtischen Siedlungsansätzen, außerdem Grundstücke an der Bahnhofsstraße als wichtigen stadtbildprägenden Bereich sowie der Neugasse und der Großenhainer Straße. Die Gebäude und baulichen Anlagen, die in den Geltungsbereich einbezogen wurden, sind bestimmend für die lokale Identität der Stadt Ortrand und widerspiegeln in eindrucklicher Weise die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt.

Die Altstadt mit den herausragenden Platzräumen des Alt- und Topfmarktes sowie des Kirchplatzes bildet den Kern der Innenstadt mit einem reichhaltigen Bestand überkommener Gebäude sowie den überlieferten Raumproportionen und der Grundstücksstruktur. Der räumliche Geltungsbereich wird ergänzt durch ehemals vorstädtische Siedlungsentwicklungen außerhalb der Altstadt wie die Friedhof- und Neugasse sowie die Großenhainer Straße.

Mit einem starken Achsenbezug zum Bahnhof bildete sich im ausgehenden 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts eine mehrheitlich offene Baustruktur heraus, die heute selbstverständlich Teil der identifikationsstiftenden Innenstadt ist.

Der sachliche Geltungsbereich regelt, für welche Bauteile der Gebäude und baulichen Anlagen die Festsetzungen der Satzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zutreffen. Dabei unterliegen alle vom angrenzenden öffentlichen Raum einsehbaren Bauteile den Festlegungen der Satzung.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst alle Sanierungsmaßnahmen sowie Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und alle dauerhaften baulichen Veränderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich Werbeanlagen, die von den jeweils anliegenden, öffentlich zugänglichen Straßen, Plätzen, Wegen und Freiflächen einsehbar sind. Einsehbar bedeutet, Frontal- und Schrägansichten von Gebäuden und baulichen Anlagen aus durchschnittlicher menschlicher Augenhöhe. Durch den sachlichen Geltungsbereich soll sichergestellt werden, dass die bauliche Eigenart der Gebäude und baulichen Anlagen im von der Öffentlichkeit einsehbaren Bereich gewahrt wird.

## **§ 2 STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHE GESTALTUNG**

- (1) Der Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen ist in seiner ortsbildbestimmenden Wirkung zu erhalten. Dabei sind die Wahrung der historisch städtebaulich-räumlichen Gestaltungsprinzipien, die Gebäudestellung, die Gebäude- und Dachformen sowie die Größenstruktur der Grundstücke von besonderem Belang.
- (2) Die Sanierung, der Um- und Ausbau sowie der Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen soll entsprechend den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung ausgeführt werden.

### **Begründung zu § 2 Städtebaulich-räumliche Gestaltung**

Städtebauliche Regelungen wie solche zu Bauflucht, überbaubaren Grundstücksflächen und Lückenschließungen unterliegen dem Planungsrecht (BauGB) und nicht den örtlichen Bauvorschriften. Gleichwohl sind damit Satzungsziele benannt, die originär die Ziele einer geordneten baulichen Entwicklung innerhalb des sachlichen Geltungsbereichs der Satzung ausmachen. Zur Wahrung der Absichten der bisherigen Satzung wird an dieser Stelle nunmehr auf die generellen Zielstellungen der Satzung hingewiesen, ohne dass konkrete Regelungen getroffen werden.

### § 3 DÄCHER

- (1)
  - 1 Dächer von Hauptgebäuden sind in symmetrischer Form – mit mittig über dem Grundriss liegendem First – auszubilden.
  - 2 Innerhalb der Bereiche geschlossener Bebauung soll die Ausbildung von Dächern so erfolgen, dass sich die Dachflächen in Neigung oder Höhe von denen der Nachbargebäude unterscheiden.
  
- (2)
  - 1 Dachflächen sind mit Tonziegeln zu decken – soweit diese mehr als 15 Grad geneigt sind.
  - 2 Dachflächen eines Gebäudes müssen das gleiche Deckungsmaterial aufweisen.
  - 3 Dachziegel sind in der Farbe rot bis rotbraun – ausnahmsweise anthrazit – zulässig.
  - 4 Glänzende Dachziegel mit Glanz- und Edelengobe sind unzulässig.
  - 5 Für ursprünglich mit Schiefer gedeckte Dächer und Dachaufbauten sind Schieferschindeln zulässig.
  
- (3)
  - 1 Vorhandene Dachüberstände sind beizubehalten.
  - 2 Bei Neubauten sind Dachüberstände von maximal 40 cm an der Traufe und von maximal 20 cm am Giebel zulässig.
  - 3 Abgewinkelte Ziegel am giebelseitigen Ende des Daches (sogenannte Ortgangformziegel) sind nur mit eingezogenem Steg zulässig.
  - 4 Traufgesimse sind zu erhalten.

### Begründung § 3 Dächer

Dachform sowie Farbe der Dachdeckung bestimmen das Erscheinungsbild der Innenstadt entscheidend mit. Die Dachlandschaft wird durch das Satteldach dominiert, oft in nahezu geschlossener Form ohne Einbauten und Öffnungen. Des Weiteren gibt es Mansarddächer, und Pultdächer „bedecken“ hauptsächlich Nebengebäude in den Hofbereichen.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude hat mit Tonziegeln in roter bis rotbrauner Dachfarbe zu erfolgen, um das einheitliche Ortsbild, welches überwiegend von rötlicher-brauner Tondeckung geprägt ist, zu wahren bzw. wiederherzustellen. Ausnahmsweise ist eine Schiefer- bzw. anthrazitfarbene Tonziegeldeckung zulässig. Traditionell sind bei den Gebäuden einfach gebrannte Tonziegel verwendet worden, der dabei entstehende matte Ton mit teilweise farblichen Nuancen soll erhalten bleiben. Veredelte Dachziegel, die glänzen, sind keine ortstypische Bautradition und verändern das Erscheinungsbild der Dachflächen wahrnehmbar und sind daher auszuschließen.

Entsprechend der örtlichen Bautradition können vor allem flach geneigte Nebengebäude, die vielfach auch vom öffentlichen Raum einsehbar sind (und deshalb in den sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung fallen) mit einer Weichdeckung (Dachpappe) versehen werden und sind nicht an obige Material- und Farbvorgabe gebunden. Glänzende Dachziegel wurden in der Bautradition des Ortes im Sanierungsgebiet nicht verwendet und sind somit untypisch.

Sowohl die geringen Überstände am Giebel (Ortgang) wie an der Längsfassade bzw. an der „Tropfkante des Dachs“ (Traufe) bestimmen das Gesamtbild des Satzungsbereichs maßgeblich und sind deshalb zu erhalten. Bei Neubauten und Dacherneuerungen sind zur Wahrung der Ortstypik Obergrenzen der Überstände am Ortgang von 20 Zentimeter und im Traufbereich von 40 Zentimeter angegeben. Traufgesimse sind ein wichtiges Gestaltungs- und Gliederungselement des Gebäudes und in deren meist profilierten bauzeitlichen Ausführung ein prägendes Bauelement im Übergang von Fassade und Dach und deshalb zu erhalten. Handelsübliche Ortgangziegel stehen diesen Gestaltungsabsichten entgegen und sind deshalb im sachlichen Geltungsbereich der Satzung ausgeschlossen.

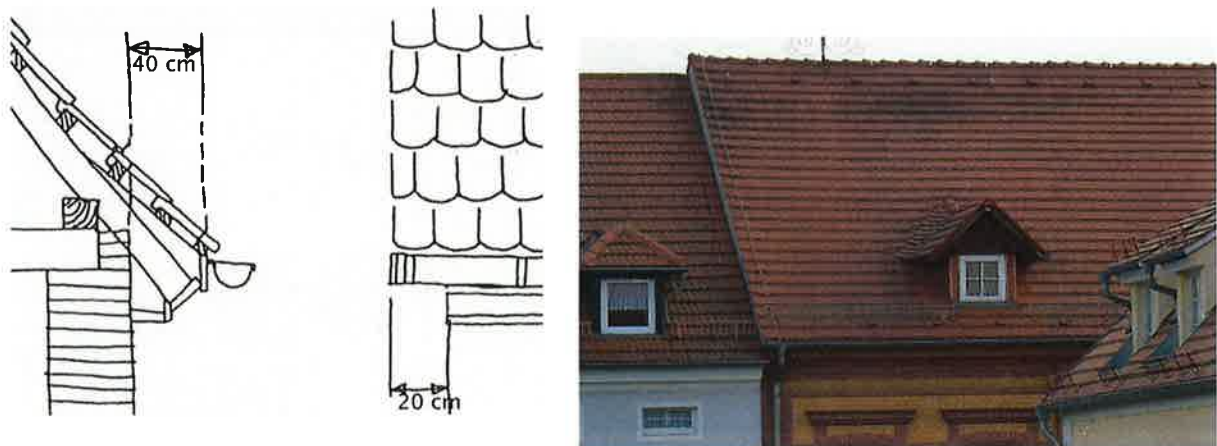


Abb. 1a, 1b: Angaben für maximale Dachüberstände an Traufen und am Ortgang (links. Typische Dachform ist das symmetrisch aufgebaute Satteldach mit Tonziegeldeckung in rötlich-braunem Farbton (rechts).



## § 4 DACHAUFBAUTEN

- (1) Unzulässig sind Dacheinschnitte und Dachterrassen in geneigten Dachflächen.
- (2)
  - 1 Die Einordnung von Gauben ist aus der Fassadengestaltung zu entwickeln. Diese sind auf die Fensterachsen oder auf die Achse der Mauerfläche zwischen zwei Fensterachsen auszurichten oder gleichmäßig innerhalb der Dachfläche zu verteilen.
  - 2 Die vertikalen Seitenflächen der Gauben sind analog der Fassade, die des Gaubendaches analog der Dachfläche zu gestalten. Zink- und Kupferblechabdeckungen sind davon abweichend zulässig.
  - 3 Gauben mit schräg stehenden Wangen sind nicht zulässig.
  - 4 Unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind unzulässig.
  - 5 Dachgauben dürfen eine Breite von 2,00 m, Schleppgauben von 2,50 m nicht überschreiten.
  - 6 Die Gaube muss zur Traufe einen Abstand von mindestens zwei Dachziegeln aufweisen und mindestens drei Dachsteine unterhalb des Firstes in das Dach einbinden.
  - 7 Vom giebelseitigen Dachabschluss (Ortgang) muss die Gaube einen Abstand von mindestens 1,25 m aufweisen.
- (3) Die Schornsteinköpfe sind in Klinker auszuführen, die Verkleidung von Schornsteinen ist unzulässig.
- (4) Geordnet angelegte Dachliegefenster sind bis zu einer maximalen Größe von 90 x 60 cm zulässig. Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, die als Rettungswege dienen, sind davon ausgenommen.
- (5) Technische Anlagen sind im sachlichen Geltungsbereich nur zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit nachweislich nicht gegeben ist und kein ausreichender Wirkungsgrad erzielt wird. Photovoltaikanlagen (PV) sind zulässig, wenn diese farblich der Dachfläche angepasst sind und als geschlossene Rechtecke auf der Dachfläche gemäß Anlage 2 angeordnet werden. Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

## Begründung § 4 Dachaufbauten

Traditionell wurden Dachräume zu Lagerzwecken oder anderen untergeordneten Funktionen genutzt. Es waren nicht dauerhaft genutzte Räume, unbeheizt und wenig belichtet. Die Dachflächen zeigten sich deshalb geschlossen und in der Regel ohne Aufbauten, kleine Fenster am Giebel und Fledermausgaben oder Dachausstiegfenster genügten diesen Anforderungen. Im Zuge der stärkeren Nutzung der Dachräume, z. B. für Wohnzwecke, wurden Dachaufbauten bzw. Dachliegefenster – auch Dachflächenfenster genannt – zur Belichtung und Belüftung notwendig und üblich, was Ansprüchen an das Stadtbild widersprechen kann. Deshalb sind die Dachaufbauten bzw. Dachliegefenster geordnet und/oder mit Bezug zu Gliederungsachsen des Gebäudes auszurichten. Als Rettungsfenster müssen diese ausnahmsweise die Mindestmaße 90 cm x 120 cm erfüllen.

Form, Farbe und Material der Dachdeckung von Dachaufbauten haben der Dachhaut des Hauptdaches zu entsprechen, um ein geschlossenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu bewahren. Materialeitige Abweichungen (Zink- und Kupferblech) sind vor allem bei kleinen Seiten- und Dachflächen von Dachaufbauten sinnvoll und deshalb zugelassen.

Gauben mit schräg stehenden Seitenflächen (Wangen) sind nicht ortstypisch und werden deshalb als Bauform von Dachaufbauten ausgeschlossen.

Technische Anlagen wie Antennen, Satellitenanlagen und Photovoltaikanlagen auf Dächern beeinträchtigen das Straßenbild. Deren Anordnung soll deshalb auf den rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenland einsehbaren Bereich beschränkt werden, der nicht in den sachlichen Geltungsbereich der Satzung fällt. Ist die Funktionsfähigkeit nicht gegeben und wird kein ausreichender Wirkungsgrad erreicht, sind technische Anlagen ausnahmsweise im öffentlich einsehbaren Bereich zulässig. Photovoltaikanlagen müssen sich farblich der Dachfläche anpassen und als geschlossene Rechtecke gemäß Anlage 2 der Satzung angeordnet werden.

Dachliegefenster in geringer Flächengröße (bis 90 x 60 cm), die Achsbezüge zum Gebäude berücksichtigen oder symmetrisch in der Dachfläche angeordnet werden, nehmen die Gliederung des Gebäudes auf und mindern die Störwirkung.

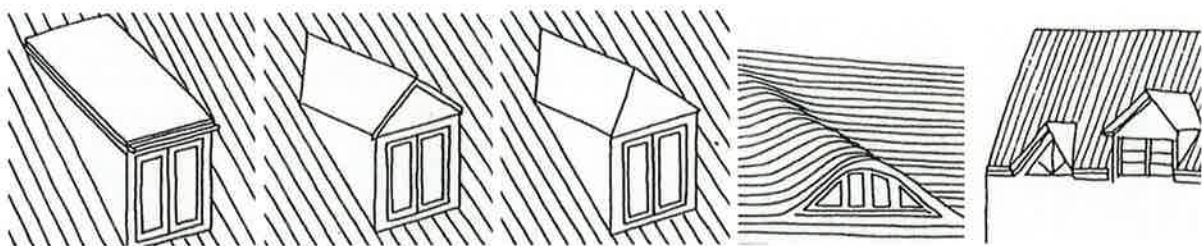


Abb.2a, 2b: *Schleppgaube, Spitzgaube, Walmgaube, Fledermausgaube, Zwerchhaus (oben v. l. n. r.).  
Die Gebäude am Markt zeigen eine Vielfalt von Dachaufbauten (unten).*

## § 5 FASSADENGLIEDERUNG

- (1)
  - 1 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Lochfassaden zu gestalten.
  - 2 Öffnungen sind in jedem Geschoss vorzusehen.
  - 3 Mindestens die Hälfte der Fassadenfläche ist als geschlossene Wandfläche auszubilden.
- (2) Gebäudefassaden sind so zu erhalten, dass ihre jeweiligen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe, die Achsenbezüge bzw. die Fassadensymmetrie sowie ihr Parzellenbezug deutlich ablesbar bleiben.
- (3) Bei geschlossener Bebauung müssen sich benachbarte Gebäude mindestens durch die Farbgebung des Putzes oder das Fassadenmaterial unterscheiden.
- (4) Fachwerkbauten sind mit sichtigem Fachwerk zu erhalten bzw. die Sichtigkeit des Fachwerks ist wiederherzustellen.
- (5) Die Fassadengliederung bestimmende Öffnungen wie Türen, Tore, Fenster sind zu erhalten und dürfen in der Größe nicht verändert werden, soweit die Fassadengliederung dadurch gestört würde.
- (6) Schaufenster liegen ausschließlich im Erdgeschoss und sind auf das Gesamtbild der Fassade abzustimmen. Diese dürfen nicht bis zur Geländeoberkante reichen.
- (7)
  - 1 Anlagen, die dem Witterungsschutz dienen wie Schaufensterüberdeckungen, Rollmarkisen etc. sind so anzuordnen und zu bemessen, dass sie der Fassadengliederung entsprechen.
  - 2 Die Überdeckung von Architekturelementen ist nicht zulässig.
- (8) Zier-, Schmuck- und Gliederungselemente sowie Sockel und Traufgesimse sind zu erhalten.
- (9) Ausstattungselemente wie Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder, Klingel- und Wechselsprechanlagen sind in die Fassadengliederung zu integrieren.

## Begründung § 5 Fassadengliederung

Der überwiegende Teil der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich besitzt schlichte, einfach gegliederte und gestaltete Fassaden. Vorherrschend sind Putzfassaden, einige Hauptgebäude und ein großer Teil der Nebengebäude besitzen Klinkerfassaden.

Ortstypisch sind auch Mischformen, bei denen geputzte Elemente den Klinkerbau bzw. Ziegel den Putzbau akzentuieren.

In der Vergangenheit ging an einer Reihe von Gebäuden der ursprünglich vorhandene Fassadenschmuck wie Gesimse oder Fenstergewände verloren. Die Proportionen, die Gliederung, die Anordnung von Schmuckelementen und die Farbe und Materialgestaltung ursprünglicher Fassaden zeugen von der traditionell gewachsenen örtlichen Baukultur.

In den meisten Fällen kommt ein hohes Maß an ästhetischem Empfinden und Kreativität zum Ausdruck, ebenso wie gestalterische Ausgewogenheit, genaueste Material- und Konstruktionskenntnis und die Ausprägung lokaler Bautraditionen durch solide handwerkliche Fähigkeiten.

Die Regelungen sollen hinsichtlich der Fassadengestaltung zum Erhalt und zur Entwicklung des harmonischen Ortsbildes beitragen. Traditionelle Gestaltungsprinzipien, wie die der einheitlich gestalteten Doppelhäuser sollen sichtbar bleiben.

Verkleidungen von Fassaden dürfen nicht zum Verdecken von wichtigen Gliederungs- und Schmuckelementen führen.



*Abb. 3: Der Einzelhauscharakter wird durch den Wechsel unterschiedlicher Gestaltungselemente erreicht. Trotzdem bildet die Häuserzeile ein harmonisches Ganzes durch die Wiederkehr gleicher Fassaden- und Öffnungsproportionen wie die gleichmäßige Reihung stehender Fensterformate.*

## § 6 FASSADENGESTALTUNG

- (1)
  - 1 Putzfassaden sind nur mit glatt ausgiebenem bis schwach strukturiertem Putz zulässig.
  - 2 Fassaden sind mit nicht glänzenden Anstrichen in gedeckten Tönen zu gestalten; unzulässig sind Sichtbeton, Waschbeton, Kunst- und Natursteinriemchen, Klinker- und Schieferersatzstoffe, Mauerwerks-, Klinker- und sonstige Imitate sowie glänzende Oberflächenmaterialien wie z. B. Glasbausteine, Fliesen, Metall und Kunststoffmaterialien.
  - 3 Stadtbildprägende Putzfassaden, Fachwerk und Klinkerfassaden sowie Fassaden aus Putz und Klinker sind in ihrer Materialität und Gliederung zu erhalten. Maßnahmen der Außenwandwärmeeisolation haben sich dem unterzuordnen.
  
- (2)
  - 1 Bei der Anfertigung von Fenstern ist die Verwendung glänzender Materialien unzulässig.
  - 2 Aus Sandstein oder Granit gefertigte Fenstergewände und Fensterbänke sind zu erhalten.
  - 3 Fenster mit einer Größe von mehr als 1,20 m<sup>2</sup> sind durch Kämpfer und Flügel zu gliedern.
  
- (3)
  - 1 Bauzeitliche Tore und Türen sind zu erhalten. Neue Tore, Haus- und Ladentüren sind in Holz auszuführen.
  - 2 Für Haustüren ist ein Anteil von maximal einem Drittel, bei Ladentüren maximal zwei Drittel an Glasflächen zulässig.
  - 3 Ortstypische Granit- oder Sandsteingewände für Tore und Türen sind aufzuarbeiten oder zu erneuern. Handwerklich gefertigte Beschläge, Türgriffe, Tor- und Türbänder sind zu erhalten.
  
- (4)
  - 1 Sockel sind als Gliederungselement der Fassade zu bewahren, dabei sind ausgeglichene Proportionen und der Geländeanschluss zu beachten.
  - 2 Sockel sind in Putz auszuführen und farblich von der Fassade abzusetzen. Ausnahmsweise können Sockel mit Klinker oder nicht glänzendem Naturstein ausgeführt werden. Buntsteinputz, Mosaiksteine, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitate sind als Sockelverkleidungen unzulässig. Vorhandene Feldsteinsockel sind zu erhalten bzw. freizulegen.
  
- (5) Bauzeitliche Hauseingangsstufen sind zu erhalten oder bei Erneuerungsbedarf als Blockstufen und in Naturstein (Granit, Sandstein) auszubilden. Die Verwendung von Mosaiksteinen, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitaten u. ä. ist unzulässig.
  
- (6) Loggien und Balkone sind im sachlichen Geltungsbereich nicht zulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
  
- (7) Im sachlichen Geltungsbereich der Satzung sind auf der Fassade aufgebrachte Klimaanlage unzulässig.

## Begründung § 6 Fassadengestaltung

Neben der grundsätzlichen Fassadengliederung – ihrem Aufbau aus Wandflächen und Öffnungen (siehe § 5) – bestimmen Fassadenelemente und deren Materialität die Erscheinung der Gebäudeoberflächen wesentlich. Die Erhaltung wichtiger Fassadenelemente und die dezente Ausführung der Putzflächen tragen zur Harmonisierung des Stadtbildes ebenso bei wie die Farbwahl bzw. die Materialität. Die Satzung schließt hier bestimmte Materialanwendungen aus. Maßnahmen der Wärmedämmung sollen nicht ausgeschlossen werden. Ein sensibler Umgang im Verhältnis zu überkommenen Fassadenelementen und Erhaltung der Sichtbarkeit von Klinkeroberflächen entscheidet über die Integration solcher Maßnahmen.

Tore, Türen, Fenster bestimmen das Fassadenbild in ihrer Farbe, Größe und Gliederung. Vor allem das Verhältnis von Wandfläche zu Glasteilen und deren Feingliederung sind prägende Elemente, deren Wirksamkeit durch Gewände, die nicht selten aus Naturstein sind, unterstützt wird. Aber auch bauzeitliche Beschläge, Türgriffe, Bandeisen etc. sind stadtbildwirksame Details.

Sockel bilden den „Fuß“ der Fassade und vermitteln optisch zwischen Hochbau und Terrain. Sockel sind daher von der Farbigkeit der Fassade abzusetzen. Vorrangig sind zur Fassadenfarbe abgesetzte Grautöne zu verwenden. Auch Ton-in-Ton-Fassungen mit zwei Hellwertstufen dunklerer Sockelfarbgebung sind möglich. Hauseingangsstufen erhalten ihren markanten Charakter in der Ausführung als Blockstufen.

Sowohl die bauhistorische Vorprägung als die vorherrschenden kleinstädtischen Gebäudedimensionen und Proportionen in der Ortrander Innenstadt begründen den Ausschluss von Loggien und Balkonen im rechtlichen Geltungsbereich der Satzung.



Abb. 4a, 4b: Fensterfaschen, Lisenen sowie Eckbetonungen akzentuieren die sonst als Putzfassade ausgebildeten Wandflächen (links), markante Türgestaltung und Türrahmung durch Natursteingewände (rechts).

## § 7 WERBEANLAGEN

- (1)
  - 1 Werbeanlagen haben sich in Form, Farbe und Größe in die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung einzufügen.
  - 2 Zulässige Werbeformen sind Flachwerbeanlagen und Ausleger sowie Plakatwerbung.
  - 3 Nicht zulässig sind Werbefahren, großflächige Werbeanlagen wie Werbebanner und Großwerbetafeln.
  - 4 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
  
- (2)
  - 1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.
  - 2 Diese 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 Freiraummobilien.
  
- (3)
  - 1 Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden und dürfen bis zu einem Meter vor die Gebäudefront ragen.
  - 2 Die Transparent- bzw. Schildgröße darf nicht höher sein als 80 cm, nicht breiter als 60 cm und nicht stärker als 20 cm.
  - 3 Schmiedeeiserne Verzierungen zählen nicht zur Schildgröße.
  
- (4)
  - 1 Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden.
  - 2 Dabei sind die Schriftzüge nur in folgender Form zulässig:
    - als auf die Wand gemalte Schrift
    - in aufgesetzten Einzelbuchstaben, ggf. hinterleuchtet
    - auf Schildern vor der Wand.
  - 3 Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 60 cm und nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen. Ihre Länge ist auf zwei Drittel der Fassadenbreite beschränkt – mit einem Mindestabstand von einem Meter zur benachbarten Fassade.
  
- (5) Bei der Werbung durch Plakate oder plakatähnliche Werbeträger darf von Glasflächen maximal ein Viertel für diese Werbeform eingenommen werden.

## Begründung zu § 7 Werbeanlagen

Werbung für gewerbliche Einrichtungen ist erforderlich und muss durch den Leistungserbringer zielgerichtet eingesetzt und qualifiziert werden. In Bereichen, die für das Ortsbild wichtig sind, kann der Konflikt entstehen, dass Werbung auffällig sein will und sich nicht in das Stadtbild einfügt. Der Einsatz standardisierter Werbeträger, Firmenlogos etc. ohne Wahrung des Bezugs oder der Proportionen zum Umfeld ist eine Gefahr für das Ortsbild. Insofern muss auch die Werbegestaltung auf die lokale Prägung der lokalen Architektur eingehen. Größe, Form, Farbe, Beleuchtung und Einordnung von Werbeträgern haben so zu erfolgen, dass die Architektur des Gebäudes und das Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

Temporäre Werbung durch Plakate, Zettel sollte auf oder in eigens dafür vorgesehenen Werbeträger wie Litfaßsäulen, Schaukästen, Vitrinen etc. erfolgen.

Werbepänder und Großtafeln beeinträchtigen oftmals bereits durch ihre Größe das Erscheinungsbild der Straßenräume, da sie Blickbeziehungen stören, Sichten verstellen oder Räume dominieren. Eine gelungene Werbegestaltung zeichnet sich dadurch aus, dass diese auf die Besonderheiten des Ortes eingeht (Bezüge, Achsen, Proportionen, Material etc.).



Abb. 5a, 5b: Beispiel für Flachwerbeanlagen in Einzelbuchstaben, die auf die Fassadengestaltung abgestimmt sind - hier mit einem deutlichen Mittebezug (links); Werbung soll sich ins Stadtbild einpassen und kann dabei sehr wirkungsvoll sein (rechts).



## § 8 AUSSENANLAGEN

- (1)
  - 1 Vorgärten sind einzufrieden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - 2 Vorgärten dürfen nicht als gewerbliche Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
  - 3 Die Nutzung als Freisitze an gastronomischen Einrichtungen ist zulässig.
  - 4 Bewegliche Abfallsammel- und Wertstoffbehälter sind so aufzustellen, dass diese das Stadtbild nicht beeinträchtigen.
- (2) Grundstückseinfahrten, Kfz-Stellflächen und sonstige befestigte Flächen, die an den öffentlichen Raum grenzen, sind mit kleinteiligem Natur- oder Kunststeinmaterial zu pflastern.
- (3) Fassadenbegrünung an Gebäuden ist zulässig. Notwendige Kletter- oder Rankhilfen dürfen gliedernde oder schmückende Fassadenteile nicht überdecken.
- (4)
  - 1 Die Einfriedung von Vorgärten ist in Form eiserner Gitter (senkrechte Stäbe), in Holz mit senkrechter gleichlanger Lattung oder als Hecke jeweils mit waagrechtem Abschluss bis 1,50 m zulässig.
  - 2 Einfriedungen von Hof- und Lagerflächen sind als vom öffentlichen Raum nicht einsehbare, sichtdichte Holzzäune oder Mauern bis 2,00 m zu gestalten.
  - 3 Mauern und Pfeiler können in Klinker und Putz sowie teilweise in Klinker mit Putz ausgeführt werden.
  - 4 Mauerabdeckungen sind traditionell in Klinker, Dachziegeln (Biberschwanz), Zink- oder Kupferblech auszuführen.
  - 5 Historische Tore sowie Tor- und Zaunsäulen sind zu erhalten.

## Begründung zu § 8 Außenanlagen

Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Raum ohne Grenzbebauung erfolgte durch Einfriedungen. Diese sind Bestandteil des lokalen Ortsbildes und beizubehalten.

Private Außenanlagen und Einfriedungen wirken in den öffentlichen Raum und prägen den Straßenraum sowie das Stadtbild.

Die offene Bebauungsform – vorrangig zwischen Altstadt und Bahnhof – ermöglicht Einblicke in Vorgärten und Nebenflächen sowie Zufahrten und erfordert zusätzliche Einfriedungen von Grundstücken. Die baulichen Anlagen und Freiflächen sind Bestandteil des Straßenraumes sowie des Stadtbildes und unterliegen somit den Gestaltungsprinzipien dieser Satzung.

Grundprinzip der Gestaltung privater Freiflächen sollte sein: so wenig Befestigung wie nötig, so viel Begrünung wie möglich. Zur Wahrung des gestalterischen Zusammenhangs zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind befestigte Flächen zu pflastern. Zulässig sind Naturstein- und Betonpflaster. Flächiger Beton (Ortbeton) und Asphalt werden wegen Großflächigkeit, Versiegelungsgrad und fehlender Flächenstrukturierung ausgeschlossen.

Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern und Hecken ortstypisch. Zäune sind als Holzstaketenzäune, sichtdichte Bretterzäune, schmiedeeiserne Zäune, Klinker- und geputzte Mauern zulässig.

Die Einfriedung von Vorgärten und gestalteten Freiflächen sollen für die Einsehbarkeit nicht höher als 1,50 m sein. Ungestaltete Nebenflächen können durch sichtdichte Einfriedungen bis 2,00 m eingefasst werden.



Abb. 6a, 6b Einfriedung eines Vorgartens in Form eines schmiedeeisernen Zaunfelders und schmuckvollen Pfeilern (links); einfacher Holzzaun zwischen Granitsäulen, wobei die Werbung den Gesamteindruck schmälert (rechts).

## § 9 ABWEICHUNGEN

- (1) In begründeten Ausnahmefällen können Befreiungen von einzelnen Festsetzungen dieser Satzung gewährt werden, wenn diese mit den Zielen der Satzung vereinbar sind und nachbarschaftliche Interessen gewahrt werden.
- (2) Nachbarschaftliche Interessen sind bei der Befreiung zu wahren.

## § 10 ZUSTÄNDIGKEITEN

- (1) Soweit Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, genehmigungsfrei sind (nach § 61 BbgBO), entscheidet das Amt Ortrand. Anträge sind schriftlich einzureichen.
- (2) Soweit Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, der Baugenehmigungspflicht unterliegen, entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit dem Amt Ortrand.
- (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 Euro geahndet werden.

## § 12 INKRAFTTRETEN

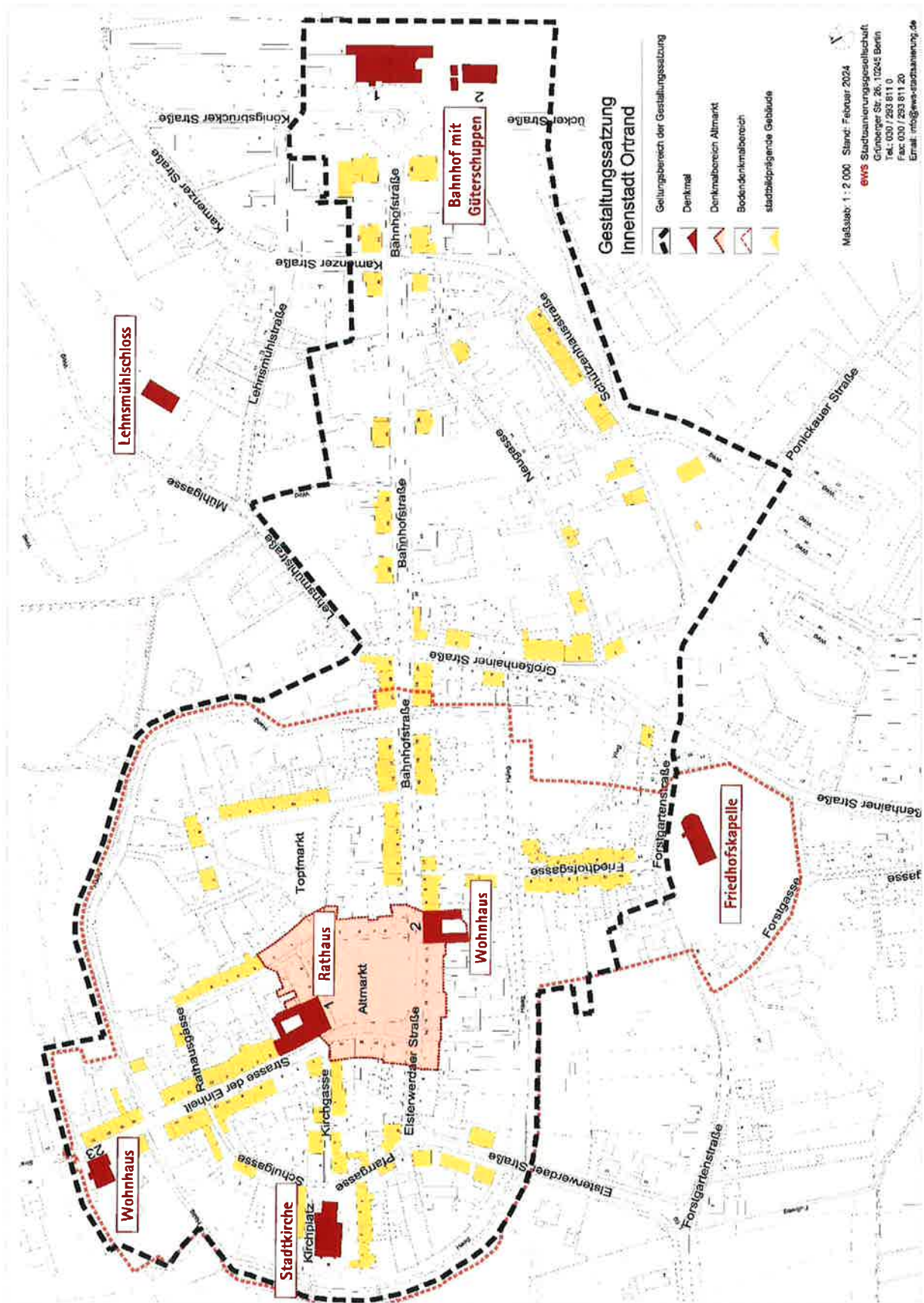
- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit der Bekanntmachung tritt die Gestaltungssatzung Innenstadt Ortrand, rechtskräftig seit dem 2. März 2007, außer Kraft.

### Ausfertigungsvermerk der Gestaltungssatzung Innenstadt Ortrand

Die Gestaltungssatzung Innenstadt Ortrand wurde hiermit ausgefertigt

Ortrand, 06.12.2024

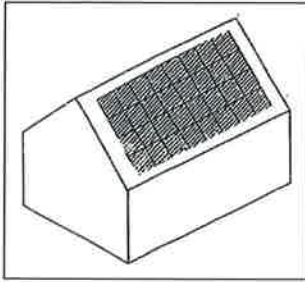
.....  
Niko Gebel  
Amtdirektor



Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt Ortrand und Darstellung des Denkmalbereichs Marktplatz sowie der Einzeldenkmale und des Bodendenkmalbereiches

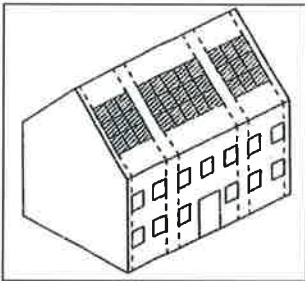
## Gestaltung Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind auf einer vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachfläche nur in der nachfolgenden Gestaltung zulässig:

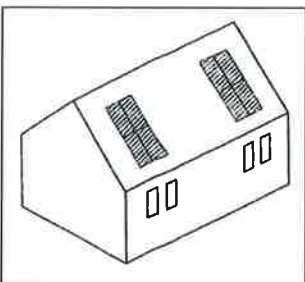


Zusammenhängende Module sind auf Dachflächen jeweils als geschlossene rechteckige Flächen auszubilden

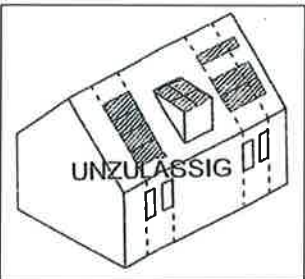
Vollflächige Solaranlagen müssen zu First und Traufe einen Abstand von mindestens einer Dachziegellänge haben. Zu den Ortgängen sowie sonstigen Dachrändern ist ein Abstand von mindestens zwei Ziegelbreiten einzuhalten.



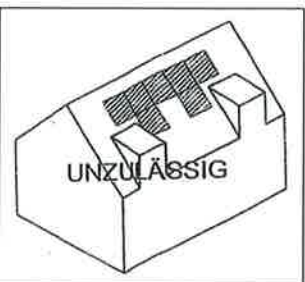
Mehrere Solaranlagen sind geordnet auf einer Höhenlinie mit Achsbezug zur Fassade oder symmetrisch auf dem Dach anzubringen.



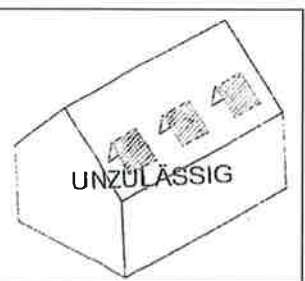
Einzelne Solaranlagen sind auf der Dachfläche als stehende Formate anzulegen.



Solaranlagenmodule sind nicht ungeordnet anzubringen. Auf Dachaufbauten sind Solaranlagen unzulässig.



Abstufungen oder Einschnitte sind bei Solaranlagenflächen nicht zulässig.



Aufgeständerte Module sind auf geneigten Dachflächen unzulässig.