***ENTWURF***

Stadt Ruhland



# SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG DER INNENSTADT RUHLAND

# (GESTALTUNGSSATZUNG)

Örtliche Bauvorschrift zur Wahrung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Ruhland

nach § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

# Inhaltsverzeichnis

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich ..... 5

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich ..... 5

§ 3 Dächer ..... 6

§ 4 Dachaufbauten ..... 8

§ 5 Fassadengestaltung ..... 11

§ 6 Fassadenmaterialien ..... 15

§ 7 Witterungsschutzanlagen, technische Anlagen und Ausstattungselemente ..... 17

§ 8 Werbeanlagen ..... 19

§ 9 Außenanlagen ..... 22

§ 10 Ausnahmen ..... 24

§ 11 Zuständigkeiten ..... 24

§ 12 Ordnungswidrigkeiten ..... 24

§ 13 Inkrafttreten ..... 24

Anlage 1: Karte räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Gestaltung von Solaranlagen

Anlage 3: Ordnungswidrigkeiten

Anlage 4: Erläuterung fachlicher Begriffe

# VORBEMERKUNGEN

## ANLASS

Die Entwicklung von Städten ist ein ständiger, meist diskontinuierlicher Prozess, der auch zu Veränderungen im Stadtbild führt. Bauliche Veränderungen des überkommenen Bildes im Ganzen wie die Überformung von Einzelteilen können die Stadtgestalt bereichernd ergänzen oder stadtbildstörend beeinträchtigen.

Besonders unter dem Blickwinkel zunehmender Uniformität der Städte durch ästhetische und bautechnische Trends und die verstärkte Angleichung bisher differenzierter lokaler oder örtlicher Bautraditionen sowie durch landesweit agierende Unternehmen und Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ist es wichtig, das Stadtbild der Orte und ihre Eigenheiten zu wahren. Um diesen Prozess bewusst zu steuern, dem Verlust stadtgestalterischer Werte zu begegnen und harmonische Ergänzungen zu befördern, erlässt die Stadt Ruhland diese Gestaltungssatzung.

## ZIEL

Ziel der Satzung ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt in den festgelegten Grenzen der Gebietskulisse. Diese umfasst den historischen Stadtkern mit angrenzenden Stadträumen.

Auf Grundlage des § 87 (1) der Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO) soll die Satzung als kommunales Recht die äußere Gestaltung von Gebäuden, baulichen und technischen Anlagen sowie Einrichtungen regeln. Zudem sind Art, Größe, Gestaltung, Farbe und Anbringungsort der Werbeanlagen und technischen Anlagen festzulegen. Ebenso sind Festsetzungen zu den Außenanlagen zu treffen. Bei Sanierungen, Um-, Aus- und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen sollen die Gestaltungsprinzipien angewandt und eine Überformung mit untypischen Bauformen und Materialien sowie stadtbildstörenden Eingriffen vermieden werden. Das gilt auch für technische und Werbe- sowie Außenanlagen.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zielen auf die Regelung unbedingt notwendiger Sachverhalte, um stadtbildstörende Eingriffe zu verhindern und die gewachsene örtliche Baukultur zu fördern und weiterzuentwickeln.

## RECHTLICHE REGELUNGEN

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gelten weitere rechtliche Festsetzungen, die von der Satzung unberührt bleiben. Dazu zählen vor allem das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz und die Satzung über die Sondernutzung öffentlicher Verkehrseinrichtungen der Stadt Ruhland (Sondernutzungssatzung).

## DENKMALSCHUTZ

Innerhalb der Gebietskulisse der Gestaltungssatzung befindet sich eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude und baulicher Anlagen. Dazu zählen der Marktplatz mit angrenzender Bebauung, die Kirche und die Schule sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser. Die Gebäude und baulichen Anlagen unterliegen dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmal-

schutzgesetz – BbGDSchG) vom 24.05.2004, zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2023 (GVBl I/04, Nr.09, Seite 215). In der Gebietskulisse befindet sich ein Bodendenkmalbereich gemäß § 4 BbgDSchG und Grabungsschutzgebiet gemäß § 5 BbgDSchG. Das heißt, Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Eingriffe in den Baugrund bedürfen neben Einhaltung der Festlegungen der Gestaltungssatzung zusätzlich der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 BbgDSchG.

### SONDERNUTZUNGSSATZUNG

Der Geltungsbereich der Sondernutzungssatzung umfasst ein Lichtraumprofil oberhalb öffentlicher Verkehrsflächen, bei Gehwegen 2,50 m und bei Straßen 5,00 m jeweils über Oberfläche der baulichen Anlage.

## Gestaltungssatzung Innenstadt Ruhland

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ruhland hat in ihrer Sitzung am …… auf Grundlage des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18] in Verbindung mit der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung – BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8]) die Satzung über die Gestaltung der Innenstadt Ruhland (Gestaltungssatzung) in der vorliegenden Form neu erlassen.

Die Karte des räumlichen Geltungsbereiches (Anlage 1), die Hinweise zur Gestaltung von Solaranlagen (Anlage 2) sowie die Auflistung der Ordnungswidrigkeiten (Anlage 3) sind Bestandteil der Satzung. Die Anlage 4 dient der Erläuterung und als Empfehlung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Gültigkeit dieser Satzung umfasst alle bebauten und unbebauten Grundstücke im Gebiet der Innenstadt Ruhland.

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der Karte (Anlage 1), die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

### Begründung § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist räumlich begrenzt. Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst den historischen Stadtkern mit angrenzenden Bereichen, wie diese sich seit der Entstehung des Ortes entwickelt haben. Deren stadträumliche Struktur sowie die erhaltenen Gebäude und baulichen Anlagen bestimmen die Stadtcharakteristik und Ortstypik sowie die städtebauliche Eigenart der Innenstadt von Ruhland und sind der wesentlichste Identifikationsort der gesamten Stadt.

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Der sachliche Geltungsbereich wird durch die vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäude und baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Außenanlagen [gemäß § 87 (1) BbgBO] innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gebildet.

(2) Als vom öffentlichen Raum aus einsehbar gelten: Frontal- und Schrägansichten von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Außenanlagen von den jeweils anliegenden, öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen, Plätzen und Freiräumen aus normal menschlicher Augenhöhe (ca. 1,60 m).

(3) Die Satzung ist anzuwenden bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren äußeren Veränderungen an Gebäuden, baulichen und technischen Anlagen sowie Werbeanlagen und privaten Außenanlagen vorsehen.

### Begründung § 2 – Sachlicher Geltungsbereich

Der **sachliche Geltungsbereich** erfasst alle dauerhaften baulichen Veränderungen von im räumlichen Geltungsbereich liegenden Gebäuden, baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Werbeanlagen, die von öffentlich zugänglichen Straßen, Plätzen, Wegen und Freiflächen aus durchschnittlicher menschlicher Augenhöhe einsehbar sind. Das heißt, die vom anliegenden öffentlichen Raum nicht einsehbaren Gebäude und Gebäudeteile, bauliche Anlagen und Außenanlagen sind nicht Bestandteil der Satzung. Durch den sachlichen Geltungsbereich soll sichergestellt werden, dass die bauliche Eigenart der Gebäude und baulichen Anlagen, der Werbe- und Außenanlagen im von der Öffentlichkeit einsehbaren Bereich gewahrt wird.

## § 3 Dächer

(1) 1 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer.
2 Für Nebengebäude sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.
3 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind in symmetrischer Form – mit mittig über dem Grundriss liegenden First – auszubilden.
4 Hauptdächer müssen mit einer Dachneigung größer 40° ausgebildet werden.

(2) 1 Für die Dachdeckung sind nicht oder nur matt engobierte Tondachziegel in den Farben rot bis braun zulässig. Unzulässig sind glänzende Dachziegel.
2 Dachflächen eines Hauptgebäudes müssen das gleiche Deckungsmaterial aufweisen.
3 Dachklempnerische Ausführungen sind in Kupfer- oder Titanzinkblech herzustellen.
4 Nebengebäude und Flachdächer können in Bitumendeckung sowie in Kupfer- und Zinkblech hergestellt werden. Unzulässig sind Falzbleche.

(3) 1 Vorhandene Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bei der Erneuerung von Bestandsdächern beizubehalten.
2 Zulässig sind Dachüberstände von maximal 40 cm einschließlich Gesims an der Traufe und von maximal 20 cm am Giebel (Ortgang).
3 Ortgänge sind traditionell zu vermörteln. Zulässig sind auch Ortgangformziegel mit eingezogenem Steg und Naturschiefer.

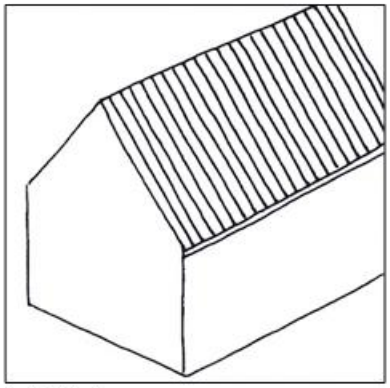
(4) Dächer mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen in Form und Deckungsmaterial sind von den Regelungen der Ziffern 1 – 3 ausgenommen.

## Begründung § 3 – Dächer

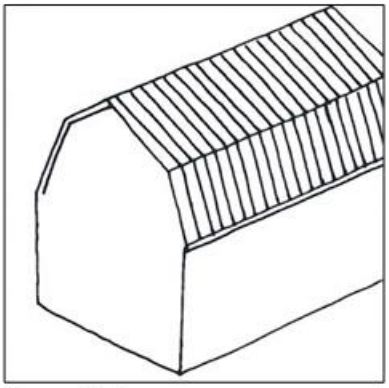
Dachform, Dachziegel, Farbe der Dachdeckung und Dachüberstände bestimmen das Erscheinungsbild von Gebäuden und baulichen Anlagen entscheidend. Die Dachlandschaft in Ruhland wird durch das symmetrische Satteldach dominiert. Des Weiteren sind Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer ortstypisch. In der Bautradition der Stadt sind Dachneigungen ab 40° (außer Mansarddach) bestimmend für die Ortstypik. Pultdächer bestehen hauptsächlich bei Nebengebäuden in den Hofbereichen. Diese Dachformen sind für die Innenstadt Ruhland bestimmend und daher zulässig.

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind Tonziegel in roten bis braunen Farbtönen in einheitlichem Deckungsmaterial typisch für das Ortsbild. Glänzende Dachziegel wurden in der Bautradition des Ortes nicht verwendet und sind somit untypisch. Als glänzende Dachziegel gelten glasierte oder mit Glanz- oder Edelengobe versehene Dachziegel. Matt oder seidenmatt engobierte Dachziegel zählen nicht zu den glänzenden Dachziegeln. Entsprechend der örtlichen Bautradition können vor allem flach geneigte Dächer von Nebengebäuden mit einer Bitumendeckung oder mit Zinkblech versehen werden.

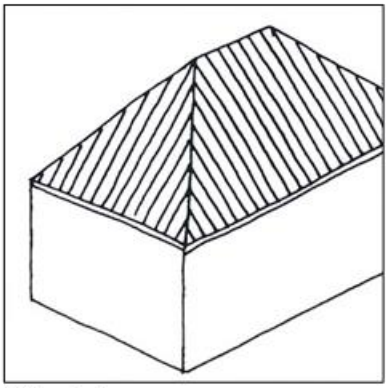
Dachüberstände an Traufe und Ortgang an den historischen Bestandsgebäuden sind gering und für die Innenstadt typisch. Daher sind diese in der Satzung begrenzt.



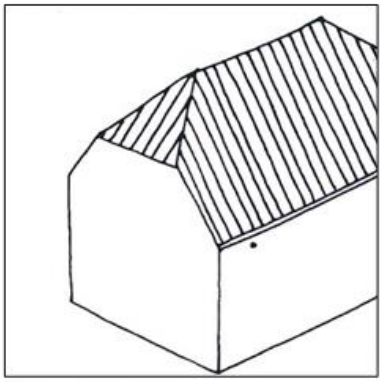
Satteldach



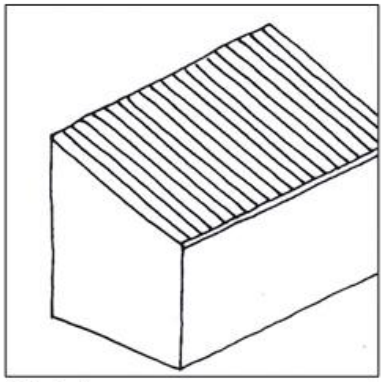
Mansarddach



Walmdach

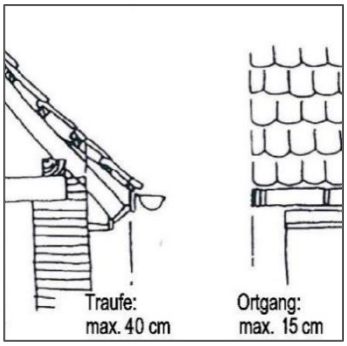


Krüppelwalmdach

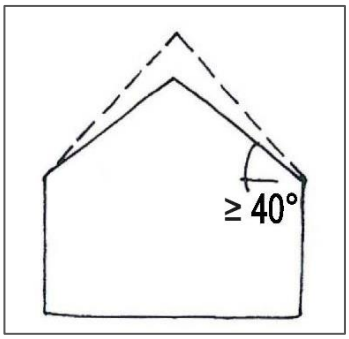


Pultdach

Geringe Überstände am Giebel (Ortgang) wie an der Traufe bestimmen das Ortsbild des Satzungsgebietes und sind deshalb zu erhalten. Bei neu errichteten Dächern sind zur Wahrung der Ortstypik Obergrenzen der Überstände am Ortgang von 15 cm und im Traufbereich von 40 cm einzuhalten.




Zulässige Dachüberstände




Symmetrische Dachneigung

## § 4 Dachaufbauten

(1) 1 Als Dachaufbauten sind zulässig: Gaube, Frontispiz (Giebeldreieck), Zwerchhaus und -giebel, Mansard-, Dachausstiegs- und Dachflächenfenster, Schornsteine, Schneefanggitter sowie technische Anlagen (siehe § 7).
2 Unzulässig sind Dacheinschnitte und -terrassen in geneigten Dachflächen.

(2) 1 Gauben sind in Form von Spitz-, Walm-, Schlepp-, Segmentbogen- und Fledermausgauben zulässig.
2 Gauben mit schräg stehenden Wangen (Trapezgauben) sind unzulässig.
3 Gauben mit ausreichend geneigten Dachflächen ($\geq$ 20°) sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken.
4 Die vertikalen Seitenflächen der Gauben sind im farbgleichen Putz der Fassade, mit Kupfer- oder Zinkblech, in Holz oder Naturschiefer auszuführen.

(3) 1 Gaubenfenster müssen kleiner als die Wohnfenster der Fassade sein.
2 Gauben dürfen zwei Sparrenbreiten (maximal 2,00 m) von Gaubenwand zu Gaubenwand nicht überschreiten.
3 Gauben müssen einen Abstand von mindestens vier Dachziegeln zur Traufe und zum First aufweisen.
4 Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens eine Gaubenbreite betragen.
5 Die Höhe der Gauben darf bei Schlepp-, Fledermausgauben und Segmentbögen maximal 1,50 m und bei Spitz- und Walmgauben maximal 2,00 m betragen.
6 Gauben dürfen bei Walm- und Krüppelwalmdächern die Falllinie des Firstpunktes nicht überschreiten.

(4) 1 Dachausstiegsfenster sind bis maximal 60 x 60 cm zulässig.
2 Dachflächenfenster müssen kleiner als die Wohnfenster der Fassade sein.
3 Gauben und Dachflächenfenster sind auf Fassadenachsen auszurichten oder gleichmäßig auf der Dachfläche einzuordnen.

(5) 1 Schornsteine sind ziegelsichtig herzustellen und dürfen vom First maximal 1,50 m Abstand haben.
2 Technisch erforderliche Abzüge von Verbrennungsanlagen sind mit Kupfer- oder Zinkblech zu verkleiden.

## Begründung § 4 – Dachaufbauten

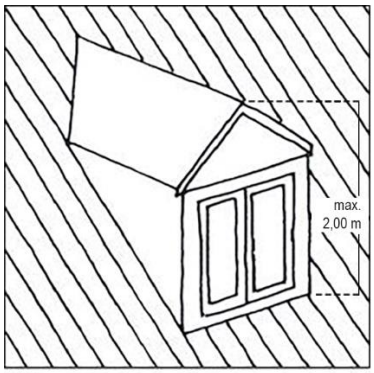
Ursprünglich wurden Dachräume zu Lagerzwecken oder anderen untergeordneten Funktionen genutzt und waren nicht dauerhaft in Anspruch genommene, unbeheizte, wenig belichtete und belüftete Räume. Die Dachflächen zeigten sich daher weitgehend geschlossen. Vereinzelt bestehen Zwerchhaus und -giebel sowie Frontispiz und Dachtürmchen und sind damit ortstypisch zulässig. Im Zuge der verstärkten Nutzung der Dachräume – vorrangig zu Wohnzwecken – ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung notwendig und üblich.

Für die Belichtung und Belüftung von Dächern fand man verschiedene Formen, vorrangig sind dies Gauben. Dabei gibt es in der Innenstadt von Ruhland vielfältige Gaubenformen, die von der historischen Fledermausgaube über Schlepp-, Spitz-, Walm- bis zur Segmentbogengaube reichen. Diese Vielfalt ist charakterisierend für das Ortsbild der Innenstadt. Für die Einheitlichkeit der Dachgestaltung sind

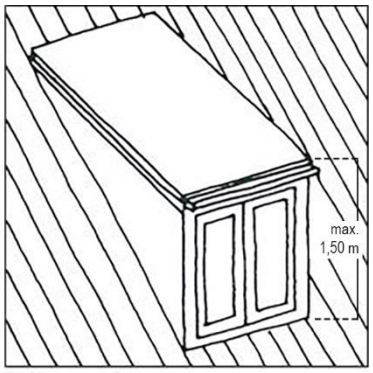
Gaubendächer mit ausreichender Neigung mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Für flach geneigte Schlepp- sowie Segmentbogengauben, Gaubenseitenwände, Kehlen und andere dachklempnerische Anschlüsse ist Zink- und Kupferblech ortstypisch. Die Gaubenseitenflächen sind auch in farbgleichem Fassadenputz, mit Holzverkleidung, Zink- oder Kupferblech sowie in Naturschiefer typisch für die Innenstadt.

Gauben sind überwiegend nachträgliche Einbauten und daher so zu gestalten, dass diese sich in die bestehende Gliederung des Gebäudes einordnen. Die Form der Gaube ist aus der Architektur des Bestandsgebäudes abzuleiten. Die geringere Fenstergröße als die Normgeschossfenster soll das Maß der Störung der Dachfläche begrenzen. Dachflächenfenster sind Eingriffe in die Dachfläche und daher in deren Größe zu begrenzen.

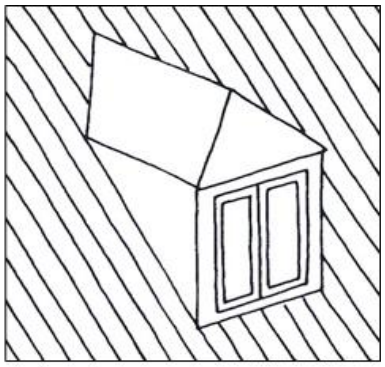
Ortstypisch sind ziegelsichtige Schornsteine. Um deren Größe zu begrenzen, ist der Abstand zum First möglichst gering zu halten.



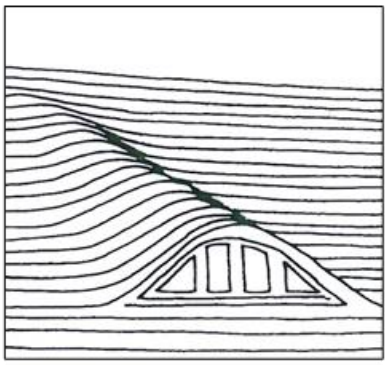

Spitzgaube



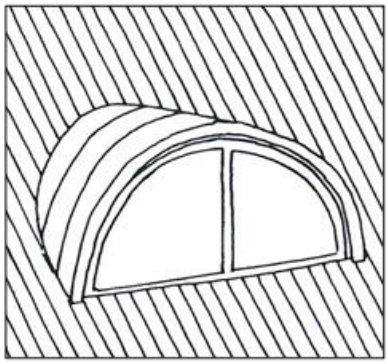

Schleppgaube



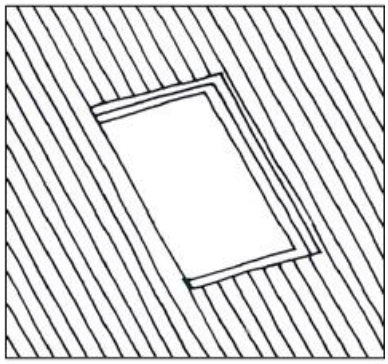
Walmgaube



Fledermausgaube



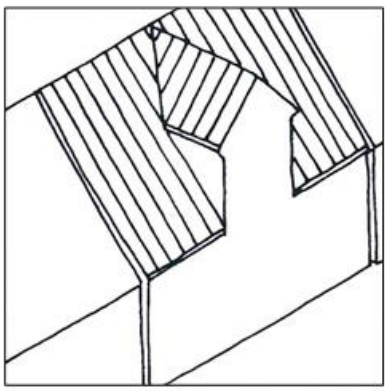
Segmentbogengaube



Dachfenster



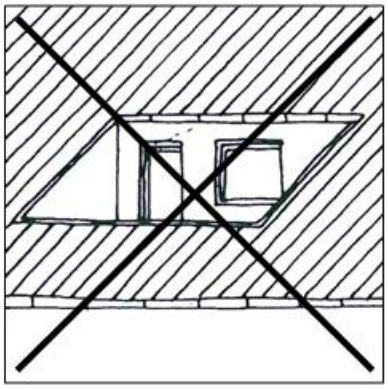
Zwerchgiebel



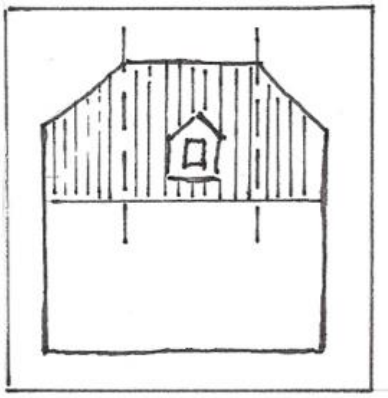
Zwerchhaus



Frontispiz



Dacheinschnitte sindnicht zulässig.



Falllinien vom Firstpunkt

## § 5 Fassadengestaltung

(1) 1 Fassaden von Bestandsgebäuden sind in nachweisbarer bauzeitlicher Fassung herzustellen.
2 Fassaden sind gestalterisch in Sockel, Geschoss(e)), Traufe zu gliedern.
3 Fassadenöffnungen für Fenster, Türen, Tore sind zu erhalten und dürfen in der Form und Größe nicht verändert werden, soweit die Fassadengliederung dadurch gestört wird.

(2) 1 Bei geschlossener Bebauung muss der Einzelhauscharakter betont werden. Benachbarte Gebäude sind mindestens durch zwei der genannten Kriterien wie unterschiedliche Gestaltung und Anordnung der Fassadenöffnungen und -elemente sowie die Farbgebung zu unterscheiden.
2 Neubauten mit einer Fassadenbreite über 12 m dürfen zur Wahrung der Kleinteiligkeit keine einheitliche Fassadengestaltung aufweisen. Die Fassadenansicht muss unterteilt werden und sich durch mindestens zwei der nachfolgenden Gestaltungselemente unterscheiden: Fassadenmaterial, Farbgebung, Fassadenöffnungen und -elemente.

(3) 1 Türen und Tore sind standortgerecht zu erhalten und dürfen nicht in das Gebäudeinnere zurückversetzt werden.
2 Glatte Türen sind unzulässig.
3 Der Abstand zwischen zwei Fassadenöffnungen muss mindestens 24 cm betragen.
4 Stürze von Öffnungen innerhalb eines Geschosses müssen auf gleicher Höhe liegen.

(4) 1 Fensteröffnungen sind als stehende Formate auszubilden sowie bestehende Rund- und Segmentbögen zu erhalten. Der obere Abschluss der Fenster muss den Wölbungen folgen.
2 Fenster mit einer Breite von mehr als 90 cm sind mindestens zweiflügelig auszuführen oder durch aufgesetzte Sprossen mit Setzholz (vertikal) und/oder Kämpfer (horizontal) mit einer Breite von $\geq$ 6,4 cm zu gliedern.
3 Der Kämpfer ist profiliert auszubilden.
4 Die Gliederung von Fenstern, Türen und Toren ist in der Ansicht axial symmetrisch zu gestalten.
5 Unzulässig sind Gliederungen zwischen den Fensterscheiben (innenliegend).
6 Müssen bestehende Fensteröffnungen (z. B. Drempelfenster) für eine zweckmäßige Nutzung geschlossen werden, sind diese als Blindfenster auszubilden.

(5) 1 Rollläden (Jalousien) sind hinter der Fassade oder als Jalousiekasten innerhalb der Leibung der Fenster anzubringen.
2 Fensterbänke sind in Putz oder mit Metallabdeckung herzustellen. Zulässig sind Klinker als Rollschicht und nicht polierter Naturstein.

(6) 1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen über dem Sockel von mindestens 30 cm enden.
2 Schaufenster sind auf den Achsenbezug der Fassade abzustimmen und als stehende bis quadratische Formate auszubilden.
3 Zwischen Schaufenster und einer weiteren Öffnung ist mindestens ein Mauerwerkspfeiler von 24 cm herzustellen. Hat das Erdgeschoss durchgängig Schaufenster, müssen Mauerwerkspfeiler mindestens 36,5 cm haben und in beiden Fällen 50 cm vor dem Gebäudeende abschließen.

(7) 1 Gliederungs- und Schmuckelemente wie Gesimse, Gewände, Faschen, Lisenen, Fensterspiegel und -bekrönungen sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
2 Für die Horizontalgliederung sind Traufgesimse bindend zu erhalten oder wieder herzustellen. Verlorengegangene Brüstungs- oder Gurtgesimse sind wieder anzulegen.

3 Bei Fassaden ohne Fassadenschmuck oder mit einer Außenwärmedämmung sind Fenster mit mindestens einer umlaufenden Fasche – erhaben, eingezogen oder als Rillenfasche farblich abgesetzt – auszubilden.

(8) 1 Sockel sind zu bewahren und bei Neubauten vorzusehen sowie bei Putz- und Fachwerkbauten farblich abzusetzen.
2 Sockel müssen einen Abstand von größer/gleich 40 cm zur Fensterbrüstung aufweisen.

(9) 1 Balkone, Loggien und Austritte sind nur hofseitig zulässig.
2 Erker sind bis 1,0 m Tiefe vor der Fassade mit abgeschrägten Seiten zulässig.

(10) 1 Historische Hauseingangsstufen und Freitreppen sind zu erhalten bzw. materialgerecht zu erneuern.
2 Hauseingangsstufen sind als Blockstufen auszubilden.
3 Unzulässig sind bei Hauseingangsstufen glänzende und mehrfarbige Materialien wie Mosaiksteine, Terrazzo, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitate.

## Begründung § 5 – Fassadengestaltung

Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Satzungsgebiet besitzt schlichte, durch Öffnungen einfach gegliederte sowie durch Fassaden- und Architekturelemente gestaltete Ansichten zum öffentlich einsehbaren Raum.

Als wichtigste Fassadenelemente sind alle Hauptgebäude durch Traufgesims und Sockel zu gliedern, die farblich von der Fassadenfläche abzusetzen sind. Sockel bilden den „Fuß“ der Fassade und vermitteln optisch zwischen Hochbau und Terrain. Sockel sind daher durch Material oder Farbe – vorrangig Grautöne – von der Fassade abzusetzen. Auch Ton-in-Ton-Fassungen mit zwei Hellwertstufen dunklerer Sockelfarbgebung sind möglich.

Öffnungen in den Fassaden sind in jedem Geschoss vorhanden. Die symmetrische oder geordnete Anordnung sowie Form und Größe der Öffnungen prägen die jeweilige Fassadenansicht und sind wesentlicher Bestandteil der Eigenart des Gebäudes und dürfen nicht verändert werden, wenn sie die Fassadengliederung stören.

Um bei geschlossener Bebauung den altstadttypischen Einzelhauscharakter zu erhalten, sind benachbarte Gebäude durch Größe und Anordnung der Fassadenöffnungen, Gestaltungselemente sowie Farbe zu differenzieren.

Fassaden von mehr als 12 m Breite sind zur Wahrung der Kleinteiligkeit der Innenstadt gestalterisch zu unterteilen. Dabei sind die Fassadenabschnitte durch Farbe, Material, Öffnungsgrößen von Fenstern und Türen sowie von Gestaltungselementen zu unterscheiden.

Die Fassadensymmetrie wird wesentlich durch eine einheitliche Sturzhöhe der Öffnungen in jedem Geschoss geprägt und ist daher für die Fassadengestaltung bindend.

Gemauerte Tür- oder Fensterstürze wurden oft als Segment- mitunter auch als Rundbogen ausgebildet. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, sind neue Tür- und Fensterrahmungen vollständig der vorgegebenen Öffnungsform anzupassen.

Für die Fassadengestaltung ist die Gliederung der Öffnungen von wesentlicher Bedeutung. Fenster waren grundsätzlich gegliedert, ursprünglich als Kreuzstockfenster, später als Stulpfenster vierflügelig mit außermittigem Fensterkreuz und seit der Gründerzeit auch dreiflügelig mit Oberlicht oder zweiflügelig. Dem Stadtbild werden vier- bis zweiflügelige Fenster am ehesten gerecht. Einflügelige Fenster ab einer Breite größer 90 cm sind durch Fenstergliederungen mit ausreichender Sprossenbreite als Fensterkreuz, Galgenkreuz (T-förmig) oder bei zweiflügeligen Fenstern möglich. Um eine ausreichende optische Wirkung der Fenstergliederung zu erreichen, sind in den bestehenden Breitenrastern Sprossen von mindestens 6,4 cm zu verwenden. Fenstergliederungen sind immer axial auszuführen. Unzulässig sind Aluminium-, Metall- und Kunststoffsprossen zwischen den Isolierglasscheiben, da dies keine innenstadtgerechten Gestaltungsformen sind.

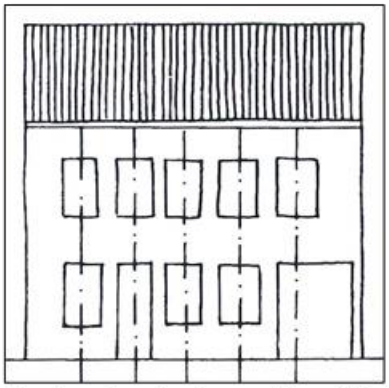
Jalousien (Rollläden) sind im Gegensatz zu Fensterläden zeitgemäße Anlagen zum Verschließen von Öffnungen, deren stadtbildstörende Rollkästen hinter die Fassade oder nur innerhalb der Leibungen anzubringen sind.

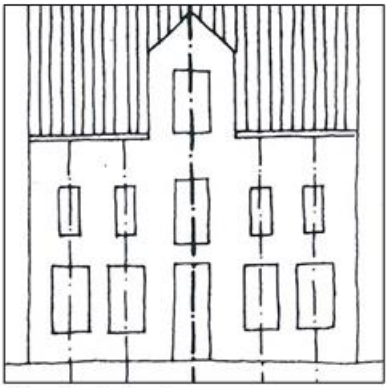
Schaufenster als besonders große Öffnungen sind nur im Erdgeschoss vorhanden und nur im Erdgeschoss zulässig. Diese sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit ausreichenden Wandflächen zur nächsten Öffnung sowie zum Ende der Fassade vorzusehen, um dem Erdgeschoss eine ausreichende Massivität zu erhalten. Daher sind die Öffnungen als stehende, maximal quadratische Formate auszubilden. Ab zweigeschossigen Gebäuden sind die historisch vorgegebenen Achs- und Öffnungsbezüge zu beachten.

Tore, Türen, Fenster bestimmen das Fassadenbild in ihrer Größe und Farbgliederung, ihrem Verhältnis von Konstruktionsflächen zu Glasteilen und unterstützen ihre Wirksamkeit durch Gewände, Faschen, Fensterbänke, -spiegel und -bekrönungen. Sie tragen wesentlich zur gestalterischen Eigenart des Stadtbildes bei und sind möglichst zu erhalten oder handwerklich stadtbildgerecht zu erneuern. Türen sind der Eingang in das Haus und ein wichtiges gestalterisches Bauteil. Daher sind diese nicht als glatte Fläche, sondern durch erhabene Rahmung oder Kassetten gegliedert zu profilieren.

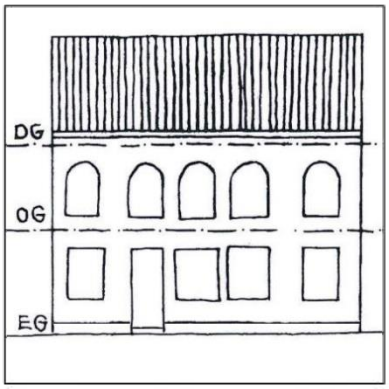
Neben der Gliederung der Öffnungen haben die architektonischen Gestaltungselemente wie Faschen, Gesimse, Lisenen, Fensterspiegel und -bekrönungen sowie der Sockel für die Individualität der Fassade einen entscheidenden Stellenwert. Deshalb sind bauzeitliche Gestaltungs- und Schmuckelemente zu erhalten wiederherzustellen. Deren individuelle Formen definieren insbesondere bei geschlossener Bebauung den Einzelhauscharakter, der bindend durch eine andersfarbige Gestaltung der Fassaden benachbarter Gebäude zu unterstützen ist. Die Fassadenöffnungen prägen Struktur und Gliederung des Gebäudes. Faschen sind daher ein häufiges Gestaltungselement zur Akzentuierung. Deren Ausprägung kann erhaben, als Flach- oder profilierte Fasche, negativ in eingezogener Form oder als Rille (1 – 2 cm) um die Öffnung erfolgen.

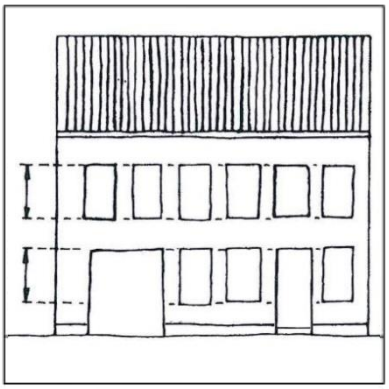
Die Hauszugänge sind in der Innenstadt fast ausnahmslos über Stufen zu erreichen, womit Hauseingangsstufen ein typisches Gestaltungselement bilden. Ortstypisch ist die Ausbildung als Blockstufe, ursprünglich meist aus Naturstein. Die Herstellung mit Terrazzo, Klinker- oder Mauerwerksimitaten ist ebenso nicht innenstadtgerecht wie das Belegen mit Mosaiksteinen, Keramikplatten oder Fliesen.



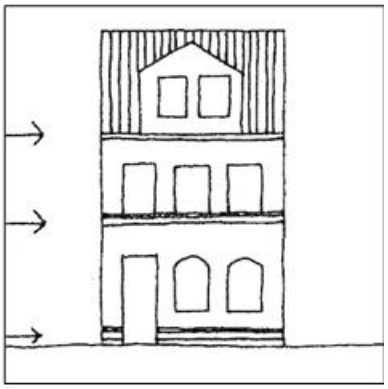


Fensterachsen bestimmen die vertikale Struktur der Gebäude.

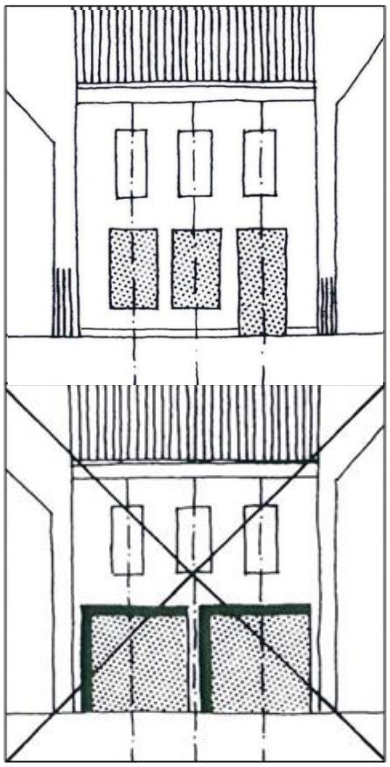


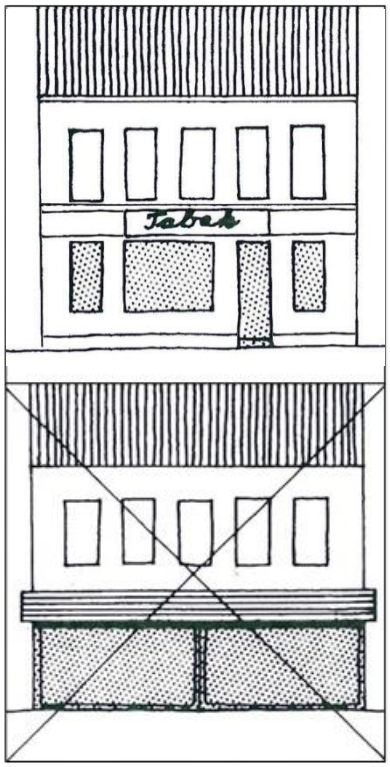
Gleiche Sturzhöhen und Fensterformen sind in jedem Geschoss auszubilden.



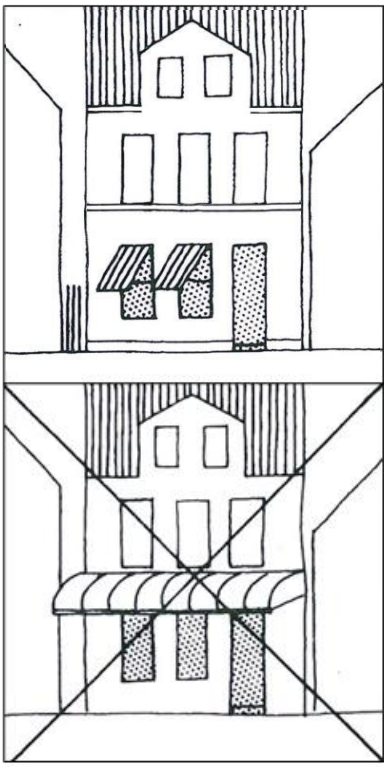
Horizontale Gliederungen erfolgen durch Trauf-, Gurt-, Brüstungsgesimse und Sockel.



Unmaßstäbliche Wandöffnungen im Erdgeschoss stören die Gestaltung der Fassade.




Das gesamte Erdgeschoss als Schaufensterfront führt zu einer horizontalen Trennung des Gebäudes.



Die Gestaltung der Markisen ist der Architektur des Gebäudes unterzuordnen.

## § 6 Fassadenmaterialien

(1) 1 Putzfassaden sind nur mit glatt ausgeriebenem oder schwach strukturiertem Putz bis maximal 1,5 mm Körnung zulässig.
2 Erdgeschoss und Obergeschosse sind als Putzfassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten
3 Unzulässig sind Waschbeton, Kunst- und Natursteinriemchen, Klinker- und Schieferersatzstoffe, Mauerwerks- und sonstige Imitate sowie glatte und glänzende Oberflächenmaterialien wie z. B. aus poliertem Werk- und Naturstein, Zementplatten, Glasbausteine, Fliesen, Metall und Kunststoffmaterialien.

(2) 1 Klinker- und Fachwerkfassaden sind in ihrer Materialität sichtbar zu erhalten.
2 Maßnahmen der Außenwärmedämmung haben sich dem unterzuordnen.

(3) 1 Fassaden sind einheitlich mit nicht glänzenden Anstrichen in hellen oder gedeckten Tönen zu gestalten. Unzulässig sind schwarze und stark dunkle sowie grell leuchtende Farben.
2 Architektur- sowie Fassadenelemente wie Gesimse, Faschen, Lisenen u. ä. sind farblich abzusetzen.
3 Für sehr schmuckreiche Fassaden ist auch eine monochrome Farbgebung zulässig.

(4) 1 Historische Tore und Türen sind zu erhalten. Die Erneuerung ist in Holz oder als Holzverbundsystem auszuführen.
2 Andere Materialien sind nur über den Nachweis eines historischen Bestandes zulässig.
3 Der Anteil der Glasflächen bei Haustüren darf maximal ein Drittel betragen.
4 Für Tür- und Torverglasungen sind gewölbte, verspiegelte, plastisch strukturierte, getönte Gläser und Milchglas unzulässig.
5 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig

(5) 1 Ortstypische Granit- oder Sandsteingewände für Tore, Türen und Fenster sind sichtbar zu erhalten oder zu erneuern.
2 Sockel sind in Putz, Klinker- oder Naturstein auszuführen. Vorhandene Klinker- oder Natursteinsockel sind zu erhalten und freizulegen.
3 Unzulässig sind Buntsteinputz, Mosaiksteine, Keramikplatten, Fliesen, Klinker- und Mauerwerksimitate als Sockelverkleidungen.

### Begründung § 6 – Fassadenmaterialien

Putz ist das dominierende Fassadenmaterial in der Innenstadt von Ruhland. Historisch sind glatt ausgeriebene Putzfassaden ortstypisch und bei Erneuerung oder Neubau wieder vorzusehen. Kratz-, Struktur-, Dekor- oder andere Putze sind nicht standortgerecht.

Fachwerk- und Klinkergebäude sind neben den Putzbauten die besondere Charakteristik des Stadtbildes und daher erhaltenswert und nicht durch andere Materialien (Außenwärmedämmung) zu überformen. Rustizierungen (Quadergliederungen), Eck- oder Randlisenen waren historisch üblich und sind zulässig.

Die Satzung schließt daher bestimmte Materialien aus. Das betrifft vor allem Kunststoffe und Materialimitate sowie neuzeitliche Oberflächengestaltungen wie Waschbeton und für die Innenstadt untypisches glänzendes oder poliertes Material. Materialien der Außenwärmedämmung haben sich dem stadtgestalterischen Vorrang unterzuordnen.

Die Fassadenansicht wird durch die Bauweise des Gebäudes bestimmt. Ziegelbauten werden geputzt oder erscheinen mit einer Klinkerfassade ziegelsichtig. Ausnahmsweise gibt es bei Gebäuden Mischformen von Putz- und Klinkerflächen.

Historische Bauteile wie Tore und Türen sind zu erhalten. Die Erneuerung dieser Bauteile ist materialgerecht auszuführen. Deshalb sind Türen und Tore in Holz zu erneuern.

Verglasungen von Toren und Türen erfolgten historisch ausschließlich mit Flachglas, deshalb sind neuzeitliche Formgestaltungen von Glas untypisch und unzulässig. Historisch war der Anteil der Glasfläche bei Türen und Toren sehr gering, womit sich der begrenzte Anteil begründet.

Zur Wahrung des Stadtbildes ist die Authentizität und Ursprünglichkeit der Materialien wesentlich. Klinker- und Mauerwerksimitate, Glasbausteine, Fliesen und Keramikkacheln sowie Natur- oder Kunststeinriemchen waren an Fassaden der Innenstadt historisch nicht vorhanden und sind stadtbildstörend und daher nicht zulässig.

Naturstein (Granit und Sandstein) für Gewände sind typisch für die Innenstadt und daher zu erhalten oder zu erneuern.

## § 7 Technische Anlagen, Markisen und Ausstattungselemente

(1) 1 Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Solar- und Klimaanlagen, Wärmepumpen) sind an Hauptgebäuden straßenseitig unzulässig. Nebengebäude sind davon ausgenommen.
2 Auf der straßenabgewandten Seite sind Solaranlagen in der in Anlage 2 dargestellten Anordnung zulässig. Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

(2) 1 Antennen und Satellitenanlagen sind nur im Dachbereich zulässig. Zulässigkeit besteht nur, wenn fachtechnisch nachweisbar im nicht öffentlich einsehbaren Bereich die Funktionsfähigkeit nicht gegeben oder kein ausreichender Wirkungsgrad vorhanden ist und die Farbgebung der Dachfarbe angepasst wird.
2 Abluft-/Abgas- und Klimaanlagen sowie feste Steigleitern sind nur auf der straßenabgewandten Seitig zulässig.

(3) 1 Markisen sind nur im Erdgeschoss an Schaufenstern zulässig, wobei die Breite der Markise der Schaufensterbreite entsprechen muss.
2 Alle Markisen eines Gebäudes müssen die gleiche Form und Farbe haben.
3 Zulässig sind nur matte und farblich zurückhaltende textile Stoffe.
4 Korbmarkisen sind nur bei Rundbogenfenstern zulässig.
5 Markisen dürfen die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen und keine Architekturelemente überdecken
6 Die lichte Höhe der Markise muss mindestens 2,20 m betragen und darf die Breite des anliegenden Gehweges nicht überschreiten.

(4) 1 Massive Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind unzulässig.
2 Ausstattungselemente wie Briefkästen, Hausnummern, Namensschilder mit Geschäftszeiten, Klingel- und Wechselsprechanlagen sind in die Eingangsbereiche des Gebäudes zu integrieren.

## Begründung § 7 – Technische Anlagen, Witterungsschutzanlagen, Ausstattungselemente

Mit dem technischen Fortschritt hat die Ausstattung – insbesondere von Gebäuden – mit technischen Anlagen, Witterungsschutzanlagen und Ausstattungselementen in Art und Anzahl erheblich zugenommen. Überwiegend sind diese Anlagen und Elemente sichtbar an den Gebäuden anzubringen und haben damit Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und baulichen Anlagen. Um die Beeinträchtigung, vor allem an Gebäuden in der historisch gewachsenen Innenstadt möglichst gering zu halten, sind für Form, Farbe, Art und vor allem den Anbringungsort einschränkende Regelungen getroffen worden.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels gilt es, die $CO_2$-Bilanz von Gebäuden und baulichen Anlagen deutlich zu reduzieren. Neben anderen Maßnahmen ist die Anbringung von Solaranlagen eine Möglichkeit der $CO_2$-Reduzierung, die jedoch mit einer großflächigen Überdeckung von Bauteilen – vorrangig des Daches – verbunden ist. Vor diesem Hintergrund erfolgten die einschränkenden Festlegungen zur Anbringung von Solaranlagen.

Technische Anlagen wie Antennen und Satellitenanlagen beeinträchtigen das Stadtbild. Deren Anordnung ist daher außerhalb des sachlichen Geltungsbereiches vorzusehen. Sind technische Anlagen nicht ausreichend funktionsfähig, ist das durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Zugenommen haben auch Umfang und Form von Witterungsschutzanlagen sowohl gegen Sonneneinstrahlung als auch Niederschläge. Da diese Anlagen teilweise eine sehr flächenhafte Größe und damit Raumwirkung erreichen und gleichzeitig eine sehr unterschiedliche Formenvielfalt haben, sind Regelungen zur Eingrenzung damit verbundener Beeinträchtigungen getroffen. Das gilt auch für den Anbringungsstandort an Gebäuden und baulichen Anlagen.

Zudem ist die Anzahl technischer Ausstattungselemente – vorrangig am Gebäudezugang – gewachsen. Briefkästen, Klingel- und Wechselsprechanlagen u. ä. Elemente sind Zutaten der gesellschaftlichen Entwicklung und so in die Fassade zu integrieren, dass diese die Gebäudegestaltung möglichst gering beeinträchtigen und keine Architekturelemente überdecken. Da es sich um kleinteilige Elemente handelt, ist die Einordnung am Gebäude in der Leibung sowie zwischen Eingangstür und der beidseitig nächsten Fassadenöffnung vorzusehen.

## § 8 Werbeanlagen

(1) 1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und bei Aufgabe des Gewerbes zurückzubauen.
2 Werbeanlagen dürfen architektonische Gestaltungselemente nicht verändern und überdecken.
3 Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der Gliederung der Fassade angebracht werden.
4 Zulässige Werbeformen sind Flachwerbeanlagen und Werbeausleger sowie Plakatwerbung und Schaufensterfolien.
5 Nicht zulässig sind großflächige Werbeanlagen wie Werbebanner und Großwerbetafeln.
6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
7 Zulässig sind maximal zwei Werbeanlagen je Gewerbeeinrichtung.
8 Werbeanlagen sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grell leuchtende Farben und hohe Farbbuntheit sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden:
1 oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses
2 in den Fenstern der Obergeschosse
3 auf Dächern, Dachaufbauten und Schornsteinen
4 an Einfriedungen, Stützmauern, Außentreppen sowie Masten
5 an Bäumen, Böschungen und Freiraummobiliar
6 auf unbebauten Grundstücken.

(3) 1 Werbeausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden und dürfen bis zu einem Meter vor die Gebäudefront ragen.
2 Je Gebäude ist nur ein Werbeausleger zulässig.
3 Die Transparent- bzw. Schildgröße darf nicht höher als 80 cm, nicht breiter als 60 cm und nicht stärker als 10 cm sein.
4 Transparente, handwerklich gestaltete Ausleger sind davon ausgenommen.

(4) 1 Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden.
2 Schriftzüge sind nur zulässig:
– als auf die Wand gemalte Schrift,
– als aufgesetzte Einzelbuchstaben, hinter- oder angeleuchtet,
– auf Schildern vor der Wand.
3 Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 50 cm sein und nicht mehr als 15 cm aus der Fassade herausragen.
4 Flachwerbeanlagen dürfen in der Fassadenbreite nicht über die äußere Seite der jeweils letzten Fensteröffnung hinausreichen.
5 Unzulässig sind Leuchtkästen und selbstleuchtende Einzelbuchstaben.

(5) 1 Bei der Werbung durch Folien, Plakate oder plakatähnliche Werbeträger in Schaufenstern darf von den Glasflächen maximal ein Viertel eingenommen werden.
2 Hinweisschilder unter 0,125 m² (Format A3) mit Namen, Beruf, Sprech- und Öffnungszeiten an Hauswänden und Einfriedungen gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne der Satzung.

(6) 1 Unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Mauern, Pfeilern auf nicht für Werbung vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.
2 Warenautomaten sind nur im Gebäude zulässig.

## Begründung § 8 – Werbeanlagen

Werbung für gewerbliche Einrichtungen ist erforderlich und zulässig. Insbesondere in für das Ortsbild wichtigen Bereichen kann sich ein Konflikt zwischen der Auffälligkeit der Werbung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Stadtbildes ergeben. Werbegestaltung sollte auf den Standort (Bezüge, Achsen, Proportionen, Material etc.) eingehen und die Prägung der lokalen Architektur berücksichtigen. Anzahl, Größe, Form, Farbe, Beleuchtung und Einordnung von Werbeträgern haben so zu erfolgen, dass die Architektur des Gebäudes und das Straßenbild nur eine geringe Beeinträchtigung erfahren.

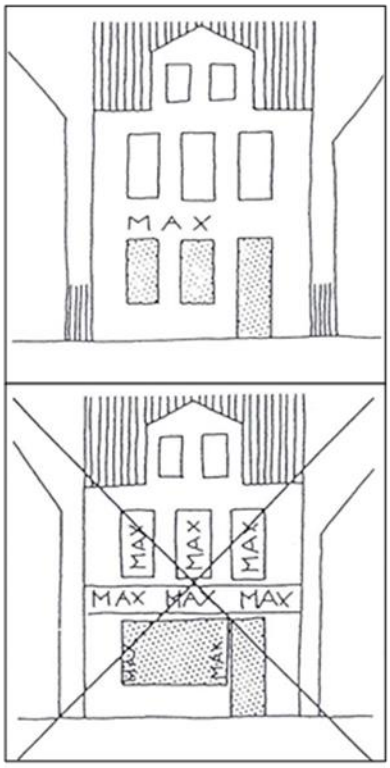
Für Werbung sollte der Grundsatz gelten: so viel wie nötig, nicht so viel wie möglich. Deshalb sind für Werbeanlagen Anzahl, Größe, Form, Farbe, Standort und deren Erscheinung zu regeln. Die Werbung ist grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig. Für gewerbliche Einrichtungen im Erdgeschoss schließt das die Fassadenfläche bis unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses ein. Auf anderen Gebäudeteilen sind Werbeanlagen wegen ihrer stadtbildstörenden Wirkung auszuschließen.

Werbeanlagen als Ausleger haben eine Raumwirkung, weshalb die Schildergrößen zu begrenzen sind. Transparente Werbeausleger, die wie frühere Zunftzeichen handwerklich oder künstlerisch gestaltet wurden, sind von den festgelegten Abmessungen ausgenommen. Flachwerbeanlagen, die parallel zur Fassade angebracht werden, sind filigran auszuführen, um die Fassadengestaltung möglichst wenig zu stören. Das erreicht man durch auf die Wand aufgemalte Werbung oder durch Einzelbuchstaben. Flachwerbeanlagen als Schilder beeinträchtigen das Fassadenbild und sind deshalb in ihrer Größe (Länge, Breite und Tiefe) einzuschränken.

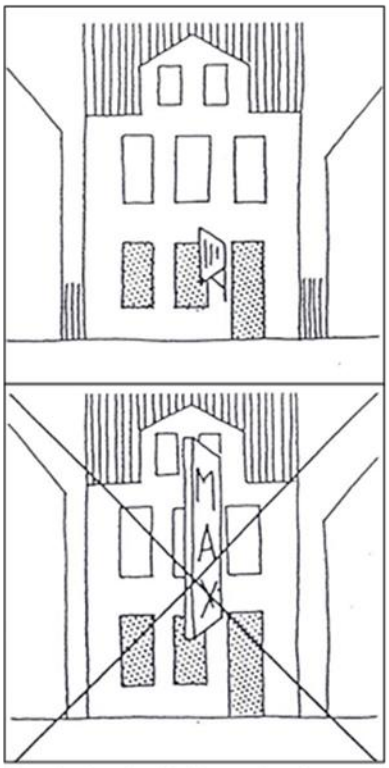
Werbung durch Plakate, Zettel und Anschläge ist geordnet auf oder in eigens dafür vorgesehenen Werbeträgern wie Litfaßsäulen, Schaukästen, Vitrinen etc. unterzubringen, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Temporäre Werbung zu besonderen Anlässen ist zeitlich begrenzt (maximal 6 Wochen) zulässig.

Werbebanner und Großtafeln beeinträchtigen oftmals durch ihre Größe das Erscheinungsbild der Straßenräume, da sie Blickbeziehungen stören, Sichten verstellen oder Räume dominieren. Daher sind diese unzulässig.

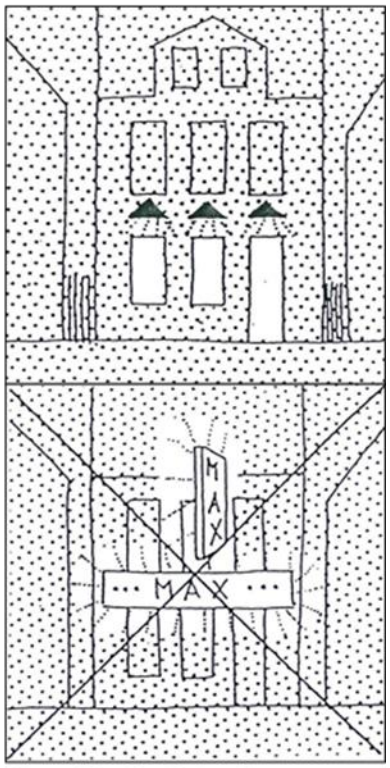
Warenautomaten sind das Stadtbild beeinträchtigende Anlagen und als störendes Element wahrnehmbar. Diese sind im öffentlichen Raum des Satzungsbereiches nicht anzuordnen. Deren Aufstellung ist nur im Gebäude zulässig.



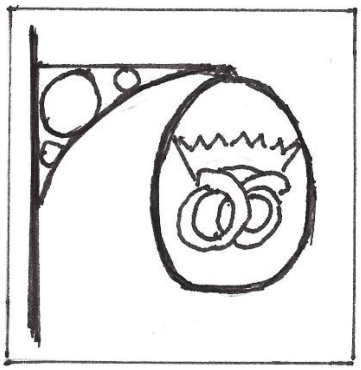

Flachwerbeanlagen über die gesamte Fassadenbreite und ein vollflächiges Bekleben der Fensterflächen sind nicht zulässig.




Ausstecker sind in ihrer zulässigen Fläche begrenzt.




Die großflächige Beleuchtung von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht ist unzulässig.



Transparenter Werbeausleger

## § 9 Außenanlagen

(1) 1 Vegetationsflächen auf Grundstücken sind zu bepflanzen. Es sind Baumarten, Gehölze und Kletterpflanzen, welche standortgerecht, virenresistent und nicht insektentötend, vorzugsweise trocken- und hitzeresistente Arten, zu pflanzen.
2 Fassadenbegrünungen und notwendige Kletter- und Rankhilfen sind zulässige Außenanlagen, wenn diese gliedernde oder schmückende Fassadenteile nicht vollständig überdecken.

(2) 1 Vorgärten sind einzufrieden und gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist das Anlegen von „Schottergärten“.
2 Vorgärten dürfen nicht als gewerbliche Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
3 Die Einfriedungen von Vorgärten an Straßenräumen sind in Form eiserner Gitter (senkrechte Stäbe), in Holz mit senkrechter gleichlanger Lattung oder als Hecke jeweils mit waagerechtem Abschluss bis 1,50 m zulässig.

(3) 1 Mauern und Pfeiler sind in Klinker und/oder Putz auszuführen. Als Abdeckung sind außerdem Dachziegel oder Zinkblech zulässig.
2 Einfriedungen durch Holz- und Metallzäune sind in gedeckten Farben auszuführen.
3 Historische Holz- oder Metalltoranlagen in Hofzufahrten sind zu erhalten oder materialgerecht zu erneuern.

(4) 1 Grundstückseinfahrten, Kfz-Stellflächen und sonstige befestigte Flächen, die an den öffentlichen Raum grenzen, sind mit Natur- oder Betonstein sowie kleinteiligem Oberflächenmaterial bis maximal 40 cm x 40 cm zu befestigen. Unzulässig ist das Anlegen geschlossener Beton- und Asphaltflächen.
2 Bewegliche Abfallsammel- und Wertstoffbehälter sind so aufzustellen, dass diese das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

## Begründung § 9 – Außenanlagen

Bei nicht geschlossener Bebauung oder von einer Straße zurückgesetzten Baulinie haben Freiflächen und deren Einfriedungen Einfluss auf das Stadtbild und wirken in den Straßenraum. Es bestehen Einblicke in Vorgärten, Freiflächen und Zufahrten. Ebenso werden Einfriedungen der Grundstücke Bestandteil des Straßenraumes und des Stadtbildes. In ihrer Bedeutung für den Straßenraum und das Ortsbild begründen sich die gestalterischen Festlegungen und die Beschränkung der Höhe auf 1.50 m.
Vor dem Hintergrund von Klima- und Umweltschutz sowie der BbgBO sollen private Freiflächen einen hohen Anteil an Vegetationsfläche haben. Ebenso kann Fassadenbegrünung vorgesehen werden, wobei stadtbildprägende Architekturelemente nicht vollständig zu überdecken sind.

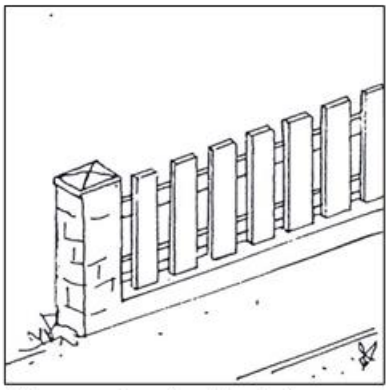
Zur Wahrung des gestalterischen Zusammenhangs zwischen privatem und öffentlichem Raum sind befestigte Flächen mit kleinteiligem Oberflächenmaterial zu belegen. Als kleinteiliges Oberflächenmaterial gelten rechteckiges Naturstein- oder Betonpflaster sowie kleinteilige Plattenbeläge bis maximal 40 x 40 cm. Flächiger Beton (Ortbeton) und Asphalt werden wegen Großflächigkeit, Versiegelungsgrad und fehlender Flächenstrukturierung ausgeschlossen.

Vor den privaten Freiflächen haben Vorgärten die größte Wirkung für den städtischen Raum, weshalb der gärtnerische Charakter durch Pflege zu erhalten ist und Fehlnutzungen auszuschließen sind.

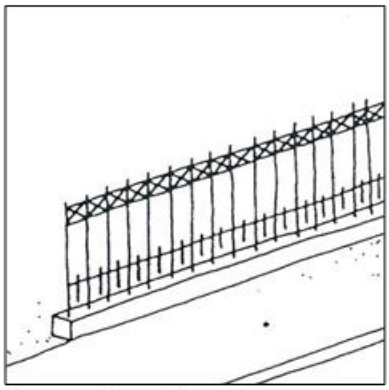
Als Einfriedungen sind Zäune, Mauern und Hecken ortstypisch und als Holzstaketenzäune, sichtdichte Bretterzäune, schmiedeeiserne Zäune, Klinker- und geputzte Mauern zulässig. Einfriedungen von Vorgärten und gestalteten Freiflächen sind so auszuführen, dass eine öffentliche Einsehbarkeit und eine stadträumliche Wahrnehmung gegeben sind.

Hofbereiche, Flächen für private Freizeitnutzung und ungestaltete Nebenflächen sind durch sichtdichte, nicht einsehbare Einfriedungen vom öffentlichen Raum abzuschirmen. Die Einfriedungen können als Mauern, sichtdichte Holzzäune oder Hecken in ortstypischer Gestaltung ausgebildet werden.

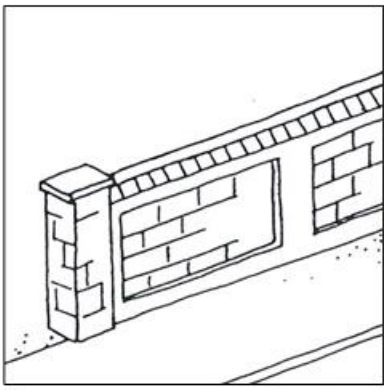
Um das Stadtbild nicht durch private Abfall- und Wertstoffsammelbehälter zu beeinträchtigen, sind diese so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht direkt eingesehen werden können.



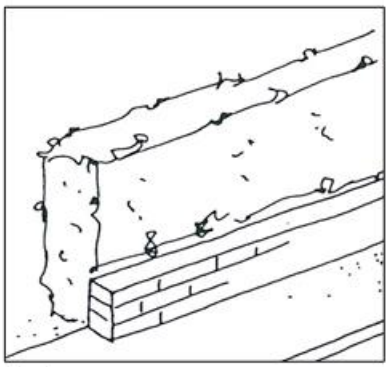
Holzzaun mit senkrechter Lattung



Zaun aus Eisengitter



Mauer



Hecke

## § 10 Ausnahmen

(1) In begründeten Fällen sind Abweichungen von einzelnen Festsetzungen dieser Satzung zulässig, wenn dies mit den öffentlichen Belangen und den Zielen der Satzung vereinbart ist.

(2) Abweichungen müssen nachbarschaftliche Interessen wahren.

## § 11 Zuständigkeiten

(1) Soweit Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, genehmigungsfrei sind (nach § 61 BbgBO) entscheidet das Amt Ruhland, handelnd für die Stadt Ruhland.

(2) Soweit Vorhaben, die die Vorschriften dieser Satzung betreffen, der Baugenehmigungspflicht unterliegen, entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit dem Amt Ruhland.

(3) Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

(4) Für Einzeldenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale gelten neben den Regelungen dieser Satzung die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Bei jeglichen baulichen Veränderungen ist der Eigentümer für die Einholung der Denkmalrechtlichen Erlaubnis zuständig.

(5) Die Anforderungen dieser Satzung gelten unabhängig von anderen Genehmigungspflichten.

## § 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gemäß § 85 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 10.000,00 € geahndet werden. Mindestens sind die Mehr- oder Minderkosten zur satzungsgerechten Herstellung als Geldbuße fällig

(3) Als Ordnungswidrigkeit gelten die in Anlage 3 aufgeführten Tatbestände. Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.

## § 13 Inkrafttreten

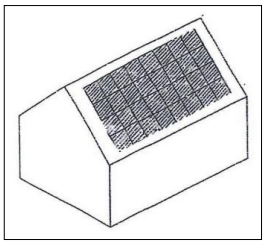
1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Satzung vom ……..., bekannt gemacht am ……..., tritt damit außer Kraft.

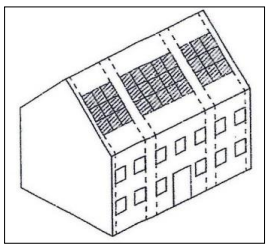
# ANLAGE 1: Karte räumlicher Geltungsbereich

# ANLAGE 2: Gestaltung von Solaranlagen

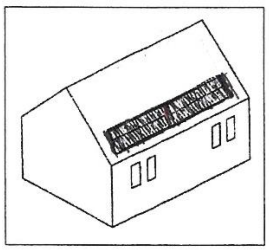
Solaranlagen unterscheiden sich in Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren. Auf einer Dachfläche ist nur eine Form der Solaranlage zulässig.



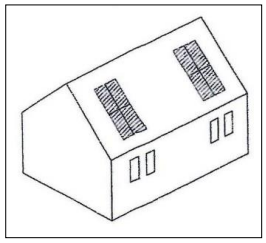
Photovoltaikanlagen können vollflächig auf das Dach aufgebracht werden. Auf das Dach montierte Solaranlagen müssen zu First und Traufe einen Abstand von mindestens einer Dachziegellänge haben. Zu den Ortgängen sowie sonstigen Dachrändern ist ein Abstand von mindestens zwei Ziegelbreiten einzuhalten.



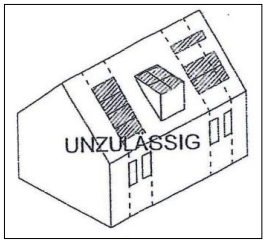
Mehrere Solaranlagen sind geordnet auf einer Höhenlinie mit Achsbezug zur Fassade oder symmetrisch auf dem Dach anzubringen.



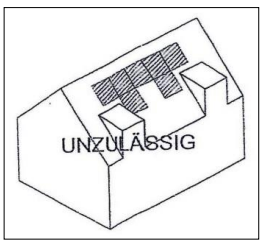
Einzelne Solaranlagen sind als Band parallel der Traufe bis maximal zur Hälfte der Dachfläche anzuordnen.



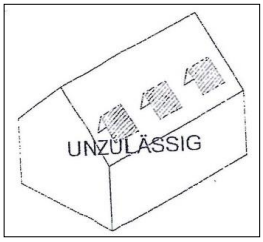
Einzelne Solaranlagen sind auf der Dachfläche als stehende Formate mit Achsbezug zur Fassade anzulegen.




Solaranlagenmodule sind nicht ungeordnet und nicht mit wechselnder Gestaltung anzubringen.




Abstufungen oder Einschnitte sind bei Solaranlagenflächen nicht zulässig.




Aufgeständerte Module sind auf geneigten Dachflächen unzulässig.

# ANLAGE 3: Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 85 BbgBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift widersprechen.

**Dächer**

| | |
|---|---|
| § 3 (1) | Dächer in einer anderen Dachform und unsymmetrisch sowie mit abweichenden Neigungen ausführt |
| § 3 (2) | Dächer mit unterschiedlichem Dachdeckungsmaterial, mit glänzenden Dachziegeln oder abweichenden Farbtönen deckt sowie abweichende Materialien verwendet |
| § 3 (3) | abweichende Dachüberstände an Ortgang und Traufe ausführt. |

**Dachaufbauten**

| | |
|---|---|
| § 4 (1) | abweichende Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und -terrassen errichtet |
| § 4 (2) | andere Gaubenformen ausführt und Gaubendächer mit anderen Dachziegeln als das Hauptdach deckt |
| § 4 (2) | die Gaubenseitenwände nicht senkrecht ausführt oder andere Materialien verwendet |
| § 4 (3) | Höhe und Breite der Gauben und die Fenstergrößen sowie Abstände von First, Traufe und Ortgang nicht einhält |
| § 4 (3) | bei Anordnung der Gauben auf Krüppelwalmdächern die Falllinie des Firstpunktes überschreitet |
| § 4 (4) | größere Dachausstiegs- und Dachflächenfenster einsetzt sowie Fassadenachsen bzw. eine gleichmäßige Anordnung ignoriert |
| § 4 (5) | für Schornsteine und technisch erforderliche Abzugsanlagen abweichende Materialien verwendet und den Abstand vom First überschreitet. |

**Fassadengestaltung**

| | |
|---|---|
| § 5 (1) | Änderungen an den Fassadenöffnungen vornimmt, die Achsbezüge oder Fassadengliederung stören und auf Gliederung von Sockel, Geschoss(en) und Traufe verzichtet |
| § 5 (2) | die Ausbildung des Einzelhauscharakters ignoriert und eine einheitliche Fassadengestaltung über 12 m ausführt |
| § 5 (3) | Türen und Tore ins Gebäudeinnere zurückversetzt |
| § 5 (3) | unprofilierte Türen einbaut |
| § 5 (3) | ungleiche Sturzhöhen und einen geringeren Abstand von 24 cm zwischen zwei Fassadenöffnungen vorsieht |
| § 5 (4) | Fenster nicht als stehende Formate herstellt und ab 90 cm Breite einflügelige Fenster nicht gliedert oder Sprossen zwischen den Scheiben anordnet |
| § 5 (4) | Kämpfer nicht profiliert ausbildet |
| § 5 (4) | Fenster, Türen und Tore nicht axial symmetrisch gestaltet |
| § 5 (4) | für die Symmetrie notwendige Blindfenster nicht ausbildet |
| § 5 (5) | Rollläden entgegen den zulässigen Standorten anbringt |
| § 5 (5) | Fensterbänke entgegen der vorgegebenen Materialien ausführt |
| § 5 (6) | Schaufenster nicht im Erdgeschoss und mit abweichenden Formaten sowie den vorgegebenen Mauerwerkspfeilern ausführt |
| § 5 (7) | historische Schmuck- sowie Gliederungselemente beseitigt und nicht wieder herstellt sowie keine Form der Fasche ausbildet |

§ 5 (8) keinen Sockel erhält oder herstellt und keine 40 cm Abstand von der Brüstung einhält
§ 5 (9) Balkone, Loggien, Austritte und Erker straßenseitig ausführt
§ 5 (10) historische Stufen nicht erhält oder materialgerecht erneuert oder nicht zulässige Materialien einsetzt sowie keine Blockstufen ausbildet.

**Fassadenmaterialien**

§ 6 (1) Putzfassaden grobkörniger ausführt, in Material und Farbe geschossweise differenziert
§ 6 (1) an Fassaden unzulässige Materialien anbringt
§ 6 (2) Fachwerk- und Klinkerfassaden nicht sichtbar erhält
§ 6 (3) keine nicht glänzenden, hellen und gedeckten Farbtöne verwendet
§ 6 (4) zu erneuernde Tore und Türen nicht in Holz herstellt
§ 6 (4) den Glasanteil bei Haustüren überschreitet und nicht zulässige Gläser oder Glasbausteine vorsieht
§ 6 (5) ortstypische Granit- und Sandsteingewände nicht erhält und Sockel mit nicht zugelassenen Materialien herstellt.

**Technische Anlagen, Witterungsschutz und Ausstattungselemente**

§ 7 (1) Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien entgegen den Vorgaben anbringt
§ 7 (2) Antennen- und Satellitenanlagen entgegen den Festsetzungen installiert und nicht der Dachfarbe anpasst
§ 7 (2) Abluft-/Abgas- und Klimaanlagen nicht auf der straßenabgewandten Seite installiert
§ 7 (3) Markisen und Witterungsschutzanlagen in Größe, Form, Farbe und Standort in Abweichung der Vorgaben anbringt
§ 7 (3) Markisen und Witterungsschutzanlagen die Fassadengestaltung beeinträchtigen und Architekturelemente überdecken sowie die Mindesthöhe unterschreiten
§ 7 (4) massive Kragplatten, Baldachine und auskragende Konstruktionen anbringt und Ausstattungselemente nicht in die Fassadengliederung und Eingangsgestaltung integriert.

**Werbeanlagen**

§ 8 (1) Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung und unzulässige Werbeanlagen anbringt
§ 8 (1) durch Werbeanlagen Gestaltungselemente überdeckt oder verändert und die Fassadengliederung nicht berücksichtigt
§ 8 (1) Werbeanlagen in Abweichung von Anzahl und Größe vorsieht
§ 8 (2) Werbeanlagen an oder auf den unzulässigen Standorten errichtet
§ 8 (3) Werbeausleger nicht in der vorgegebenen Art und Größe anbringt
§ 8 (4) Flachwerbeanlagen nicht in den vorgegebenen Formen, Art und Größe installiert
§ 8 (5) Werbeträger abweichend von der Art und Weise sowie Größe verwendet
§ 8 (6) an unzulässigen Standorten Werbung anbringt und Warenautomaten außerhalb von Gebäuden aufstellt.

**Außenanlagen**

§ 9 (1) Vegetationsflächen nicht bepflanzt
§ 9 (1) stadtbildprägende Fassadenelemente durch Fassadenbegrünung überwachsen lässt
§ 9 (2) Vorgärten nicht gärtnerisch anlegt und Einfriedungen abweichend ausführt

§ 9 (3) Einfriedungen abweichend von den genannten Materialien und der Farbgebung ausführt und historische Toranlagen entfernt oder nicht materialgerecht erneuert

§ 9 (4) befestigte private Flächen nicht mit kleinteiligem Material ausführt sowie Abfall- und Wertstoffbehälter stadtbildstörend aufstellt.

# ANLAGE 4: Erläuterung fachlicher Begriffe

**Bauliche Anlagen** sind aus Bauprodukten hergestellte und mit dem Boden verbundene Anlagen. Dazu zählen Gebäude, Einfriedungen, Stützmauern, Lager-, Stall- und Abstellplätze sowie Gerüste, Aufschüttungen und Abgrabungen. Gemäß § 9 BbgBO müssen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Baumassenverhältnis und Bauteilen zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass diese nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

**Werbeanlagen** sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung, der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie Säulen, Tafeln und Flächen für Bogen- und Zettelanschläge. Nach § 10 BbgBO dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen- und Ortsbild verunstalten. Ebenso ist die störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig.

**Außenanlagen** sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bestehende unbebaute und bebaute Flächen von Grundstücken. Gemäß § 8 BbgBO sind Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Zu den Außenanlagen im Sinne der Satzung zählt auch die Einfriedung dieser Flächen sowie die Fassadenbegrünung.

| | |
|---|---|
| Ausleger | senkrecht zur Hausfront hervortretender Werbeträger, früher oft kunstvoll gestaltete Zunftzeichen mit schmiedeeisernen Verzierungen |
| Blindfenster | sind um Ziegelsteinbreite in der Fassade zurückgesetzte geschlossene Scheinfenster ohne Glas |
| Blockstufe | massive Stufe mit rechteckigem Querschnitt, meist aus Sandstein oder unpoliertem Granit |
| Brüstung | waagerechte, brusthohe Sicherung von Fenstern, Balkonen und Terrassen |
| Drempel | werden die Umfassungsmauern des Gebäudes höher geführt als der Dachfußboden, entsteht ein Drempel (Kniestock) |
| Engoben | sind (gefärbte) als Schlämme aufgelöste Tonmehle, die zusätzlich auf den noch ungebrannten Ziegel aufgebracht werden; Glanz- oder Edelengoben enthalten glasbildende Zusätze und sind für die Innenstadt untypisch |
| Faschen | Umrahmung von Fenster, Tür- und Toröffnungen in der Fassade mittels profilierter oder glatter Putzstreifen; es gibt erhabene und zurückliegende (negative) Faschen, historisch auch als Sandsteingewände gestaltet |
| Fensterbank (Sohlbank) | unterer Abschluss des Fensters, mitunter als Fensterbankgesims über die gesamte Fassade ausgebildet |
| Fensterbekrönung | außen über dem Fenstersturz angebrachte, oft sehr freie Schmuckform |
| First | die obere waagerechte Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen |
| Frontispiz (Frontspieß) | Giebeldreieck über einem Risalit eines Gebäudes, auch über Türen und Fenstern |

| | |
|---|---|
| Gaube | Dachaufbauten mit senkrechtem Fenster und senkrechten Seitenwänden, die nach der Dachform unterschiedlich bezeichnet werden, z. B. Spitzgaube bei Satteldach, Walmgaube bei Walmdach; eine Ausnahme ist die Fledermausgaube, die ein senkrechtes Fenster in einer geschwungenen Erhebung in der Dachfläche bildet |
| Gesims | meist horizontales aus der Fassade hervorstehendes, schmales, bandförmiges Bauelement, das eine Fassade in Abschnitte gliedert; die Grundform sind glatte oder profilierte, teilweise verzierte Fassadenbänder, meist geputzt, teilweise aufgemalt; je nach Lage unterscheidet man Sockel-, Gurt-, Brüstungs- und Traufgesims |
| Giebel | abschließender Außenwandteil eines Gebäudes mit Satteldach, in der Regel als Dreieck, kann aber auch eine andere Form annehmen z. B. Stufengiebel |
| Kämpfer | Querholz zur Unterteilung eines Fensters, das zusammen mit dem Setzholz das Fensterkreuz bildet; früher feststehend, später durch Fensterflügel gebildet, heute oft als glasteilende stärker dimensionierte Sprosse |
| Kehle | der einspringende Winkel, den zwei aufeinanderstoßende Dachflächen bilden |
| Kreuzstockfenster | früher feststehender Kreuzstock mit waagerechtem Kämpfer und senkrechtem Setzholz, die ein Fensterkreuz bildeten |
| Leibung (Laibung) | senkrecht in die Fassade eingeschnittene Wandung von Tor, Tür und Fenster |
| Lisenen | schwach hervortretende vertikale Mauerverstärkung ohne Basis bzw. Kapitel |
| Loggia | offener oder verglaster Raum im Obergeschoss, der im Unterschied zum Balkon in der Bauflucht liegt |
| Markisen | aufrollbares Sonnendach aus Stoff über Fenstern, Balkonen und dergleichen |
| Mezzaninfenster (Drempelfenster) | sind kleine Fenster in der bestehenden Fensterachse eines Gebäudes, meist im abschließenden Halbgeschoss (Drempel) zum Dach |
| monochrom | einheitliche farbliche Fassung |
| Ortgang | Begrenzung der Dachfläche an der Giebelseite |
| Parzelle | vom Katasteramt vermessene Grundstückseinheit, die nummeriert und im Grundbuch eingetragen wird |
| Rillenfasche (auch Putzrille) | ist ein einfaches Gestaltungselement, das 1 – 2 cm breit und vertiefend in den Putz als optische Umrandung um Fenster und Türen ausgeführt wird |
| Risalit | vor die Flucht des Hauptbaukörpers vorspringendes Bauteil, das mindestens eine Öffnung der Fassade, in der Regel Tor-, Tür- oder Fensterachse gestalterisch betont |
| Rundbogen | Halbkreisbogen; der Bogenmittelpunkt liegt auf der Kämpferlinie |
| Rustizierungen | vom Bossenmauerwerk adaptiertes Gestaltungselement; bei Putzfassaden zur Gestaltung einer Quadergliederung eingesetzt |
| Setzholz | früher feststehender senkrechter Mittelpfosten des Fensters, später durch Fensterflügel als Stulp gebildet oder bei einflügeligen Fenstern als Sprosse ausgeführt |
| Segmentbogen | flacher Rundbogen bei dem der Bogenmittelpunkt unterhalb der Kämpferlinie liegt |
| Sichtbeton | nichtverputzte oder -verkleidete Betonflächen |
| Sockel | der Unterbau eines Gebäudes, einer Säule oder einer Statue |

| | |
|---|---|
| Sprosse | Unterteilungsholz einer Glasfläche |
| Sturz | oberer Abschluss einer Tor-, Tür- oder Fensteröffnung |
| Traufe | untere waagerechte Begrenzung eines Daches |
| Waschbeton | kieselsichtige Betonfläche nach spezieller Behandlung bei der Herstellung |
| Zwerchhaus, -giebel | ein über einen Teil der Fassade aufsteigender, nicht zurückgesetzter Dachaufbau, einem Zwerchdach abgeschlossen wird; im Gegensatz zum Zwerchgiebel hat das Zwerchhaus zwei senkrechte seitliche Begrenzungen von mindestens einer Geschosshöhe. |