

Auszug



Gestaltungssatzungen werden nur bei einer besonders gestalteten Ortslage erlassen, gemäß § 85 BauO LSA

Neuformulierung des § 8 Abs. 4 der Altstadtsatzung hinsichtlich PV-Anlagen u. ä. technischen Konstruktionen

Vorabinfo zur frühzeitigen Beteiligung



Die gesamte historische Innenstadt von Wernigerode steht unter Denkmalschutz und ist in Sachsen-Anhalt und Deutschland bekannt als Vorzeigestadt, bereits seit der DDR-Zeit. Ausdruck findet das vor allem in dem harmonischen Stadtbild, der florierenden Wirtschaft und bei den Tourismuszahlen. Selbst bei Fachtagungen wird Wernigerode als sehr gutes Beispiel hervorgehoben. Die Einwohner und Touristen schätzen Wernigerodes Erscheinungsbild mit **Wiedererkennungswert** und die Bürger haben mit Ihrem Geld und z.T. auch Fördermitteln ihre sehr alten Häuser vorbildlich saniert.

Ein wesentlicher Anziehungspunkt sind die Sehenswürdigkeiten; die historische Fachwerkstadt aus verschiedenen Zeitepochen mit dem Rathaus, dem Krummelschen -, Schiefen - aber auch dem Kleinsten Haus, das Schloß Wernigerode und weitere Baudenkmale einschließlich der Harzer Schmalspurbahn und dem Brocken. Die hohen Besucherzahlen dienen Handel, Gewerbe, Hotellerie und Gastronomie.

- 2019 vor Corona: 1,4 Mio. Übernachtungen (Quedlinburg knapp 500.000)
- 2,5 Mio. Tagesgäste (Quedlinburg 1,2 Mio),
- Wernigerode generiert erhebliche wirtschaftliche Einnahmen aus dem Tourismus
- 2023 – 1,2 Mio. Übernachtungen

An den verschiedenen Straßenzügen lässt sich das Alter des Fachwerks durch seine unterschiedliche Gestaltung ablesen. Wernigerodes **Dachlandschaft ist kleinteilig strukturiert mit verschiedenen Dachaufbauten und roten naturfarbenen matten Tonziegeln**, außerdem bei besonderen Gebäuden mit Schieferdeckung. Denkmalgeschützte Fachwerkhäuser haben eine sehr gute CO₂-Bilanz (Ausnahme vom Gebäudeenergiegesetz) und genehmigte bauliche Aufwendungen können abgeschrieben werden.



Anträge zu Solar- oder Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und im Denkmalbereich in den letzten 7 Jahren (histor. Innenstadt sowie Denkmalbereiche von Hasserode und Nöschenrode)

2018 - kein Antrag zu Solar- oder Photovoltaikanlagen

2019 - kein Antrag zu Solar- oder Photovoltaikanlagen

2020 - kein Antrag zu Solar- oder Photovoltaikanlagen

2021 - kein Antrag zu Solar- oder Photovoltaikanlagen

2022 – 10 Anträge zu Photovoltaikanlagen im o. g Geltungsbereich im rückwärtiger Dachbereich z.T. auf Flachdächern und Hintergebäuden, nicht von öffentlichen Flächen einsehbar und auch nicht von der Schloßterrasse
-> keine abgelehnten Anträge oder Widersprüche

2023 – 10 Anträge zu PV-und Solaranlagen auf nicht einsehbaren rückwärtigen Dächern, Hinter- und Nebengebäuden

2024 - 5 Anträge zu PV-und Solaranlagen auf nicht einsehbaren rückwärtigen Dächern, Hinter- und Nebengebäuden

- Die Altstadtsatzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung dieser besonders gestalteten Fachwerkstadt, mit der Orientierung an dem ortsüblichen Bestand. Dazu gehören die denkmalgeschützten **Fassaden und kleinteiligen Dachstrukturen als Identifikationsmerkmal** mit einem hohen **Wiedererkennungswert**.
- Eine Gestaltungssatzung bewahrt und entwickelt gezielt den besonderen baulichen Zustand hinsichtlich der Materialität und der typischen Gestaltungsmerkmale in einem bestimmten Geltungsbereich. Die Änderung dieser Satzungen hat denselben Verfahrensweg wie ein Bebauungsplan und es wird durch die öffentliche Auslegung geprüft, ob Widersprüche mit der gesetzlichen Grundlage durch eine Änderung auftreten.

Wir stehen **im Vergleich mit den UNESCO-Welterbestätten**: Quedlinburg und Goslar (die eine denkmalrechtl. Sonderrichtlinie bzgl. PV-Anlagen erhalten, denn sie könnten Ihren Schutzstatus sonst verlieren).



Geltungsbereich der Altstadtsatzung

Zu dem historischen Stadtzentrum gehören die Bau- und Denkmale und Denkmalbereiche von Hasserode (z.B. die Friedrichstraße) und Nöschenrode (mit z.T. dem Mühlen- und Christianental)

In Sachsen-Anhalt gibt es ein nachrichtliches Denkmalverzeichnis, gemäß § 18 DSchG. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung oder dem Eintrag in das Denkmalverzeichnis ab.



Sinn einer Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzungen werden für die Weiterentwicklung einer besonders gestalteten Ortslage erlassen.

- **Gestaltung des Ortsbildes (Fassade, Dach, Quartiere, Verkehrsraum, Erhaltung des besonderen Charakters)**
- **der Baukultur,**
- **Werbeanlagen,**
- **Abstandsflächen,**
- **Begrünung**

Erlassen als Satzung im eigenen Wirkungskreis (für verschiedene Städte sind unterschiedliche Gestaltungen ortsüblich). Daher sind die markanten Merkmale festzustellen, die eine Stadt prägen. Werden diese mit zeitgenössischen Zutaten, starken baulichen Veränderungen bzw. untypischen Baumaterialien überdeckt, ist es nicht mehr eine besonders gestaltete Ortslage.

2. Satzung zur Änderung der Altstadtsatzung frühzeitige Beteiligung mit Zusammenfassung der Einwänden

Eingebrachter Änderungsbeschluss:

„Das Anbringen von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und ähnlichen zweckgebundenen Anlagen auf Dächern ist zulässig. Baufachliche Voraussetzungen bleiben davon unberührt.

Für Einzeldenkmale bleiben die Regelungen des § 8 Abs. 4 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 21.06.2001 in Kraft, welche lautet: Das Anbringen von Sonnenkollektoren u. ä. Konstruktionen ist auf Dächern und an den von öffentlichen Flächen aus sichtbaren baulichen Anlagen unzulässig.

Die 2. Satzung zur Änderung der Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode zur Gestaltung baulicher Anlagen tritt am Tage nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.“

Widersprüche aus privaten Stellungnahmen und von dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie benannt:

- PV-Anlagen sind nicht aus ortsüblichen natürlichen Materialien, die in § 9 der Altstadtsatzung festgesetzt sind
- Plattenstrukturen sind nicht kleinteilig wie z.B. Tonziegel, Biberschwänze oder Schiefer (Veränderung der Dachlandschaft)
- PV-Paneele oder PV-Ziegel (letztere sehr kostenintensiv) glänzen, was nicht ortsüblich ist und das Stadtbild stört (lenkt den Blick darauf, verfremdend, Blendwirkung für Nachbarn), selbst Mattengoben sind wegen ihres Glanzes nicht als Dachdeckung in der histor. denkmalgeschützten Altstadt zulässig
- Bürger weisen darauf hin, dass nicht unsere vorbildlich sanierte Altstadt diese PV-Paneele erhalten muss -> Schutz der Kulturdenkmale, für PV-Anlagen gibt es Neubau- und Gewerbegebiete mit vielen freien Flächen
- Es ist auch keine Benachteiligung der Bürger, denn steuerliche Abschreibungen für ein Baudenkmal kann ebenfalls nicht jeder Hausbesitzer genießen
- Der Schutz der Außenhaut des Gebäudes (Dach und Fassade) gilt für Baudenkmale und Denkmalbereiche
- Des weiteren wird die Befestigung der PV-Anlagen die Dachhaut durchstoßen bzw. anheben und es gibt erhebliche Lasteinträge bis hin zur Brandlasterhöhung auf meist jahrhundertalten z.T. steilen historischen Dachstühlen, wo kaum eine regelmäßige Wartung möglich ist (keine Betretung der freiwill. Feuerwehr im Brandfall, wegen Restspannung)
- Die unregelmäßige Dachlandschaft mit Dachfenstern, Gauben, Zwerchhäusern, Schornsteinen, Verschattungen höher stehender Häuser oder Bäume machen unter Beachtung der Abstandsflächen eine effektive und rentierliche Nutzung nur bedingt möglich

Widersprüche der 2. Satzung zur Änderung der Änderungssatzung

Fassadenabschnitte sind durch:

- Breite der Gebäudeabschnitte
- Gliederung der Fassade
- Verhältnis Wandfläche zu Öffnungen
- Ausbildung der Fenster
- Art und Maß der Plastizität
- Dachgestaltung gemäß § 6 und § 7
- Gestaltung der Oberflächen
- Farbgestaltung

so auszubilden, dass ihre Individualität erreicht wird.

- (2) Sichtbar bleibende Grenzwände müssen den übrigen Außenwänden in Farbe und Material entsprechen. Eine provisorische Bebauung von Baulücken ist unzulässig.
- (3) Bauteile von wissenschaftlicher, handwerklicher, künstlerischer oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sollen an ihrem Standort erhalten und gepflegt werden.
- (4) Die historischen Baufluchten (Baukanten) werden unbedingt festgesetzt, im Zweifelsfall gilt die letzte Bebauung.
- (5) Neue Plattenbauten sind unzulässig.
- (6) Die Verwendung von Kunststoffen oder Imitationen natürlicher Baustoffe ist unzulässig.

II. Besondere Bestimmungen über die Durchführung von Baumaßnahmen

§ 6 Dächer

- (1) Die Dachlandschaft ist in ihrer Kleinmaßstäblichkeit zu erhalten. Sofern kein Bebauungsplan besteht oder durch einen Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf die Traufhöhe von Neu- und Umbauten nicht mehr als 9 m betragen bzw. darf bei durchgehend gleicher Traufhöhe, die Traufhöhe eines Neu- oder Umbaus oder die der Nachbargebäude nicht mehr als 5% unter- oder überschreiten.
- (2) Es ist grundsätzlich die Traufstellung, d. h. die Gebäude stehen parallel mit den Traufen zur Straße mit einem Dachneigungswinkel von 45° bis 50°, zu wählen. Eventuell zugelassene giebelständige Satteldächer sind nur mit einer symmetrischen Dachneigung zulässig.
- (3) Für Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen können Abweichungen als Ausnahme zugelassen werden. Ausnahmsweise und sofern nicht einsehbar (auch von den erhobenen Punkten der Stadt), sind andere Dachformen und -neigungen für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäude Teile zulässig. Neu gebaute Flachdächer sollten begrünt werden und sind konstruktiv so auszubilden, dass für die Begrünung ausreichend Erdreich aufgebracht werden kann. Technisch notwendige Dachaufbauten (Schornsteine, Lüftungsrohre u.ä.) sind so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen.

§ 7 Dachgauben

- (1) Dachgauben und Dachscheppen müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art der umliegenden Bebauung bezogen sein. Sie müssen in gestalterischem Bezug zur Fassade des Gebäudes stehen.
- (2) Dachgauben müssen von den Giebeln bei Gebäuden bis zu 8 m Trauflänge mindestens 1,0 m, bei Gebäuden über 8 m Trauflänge mindestens 1,5 m Abstand halten.
- (3) Einzelgauben sind durchgehenden Schleppen vorzuziehen.
- (4) Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge ein Drittel der Trauflänge und in ihrer Fensterhöhe 1,0 m nicht überschreiten.
- (5) Gauben und Schleppen sollten eine Dachneigung von mindestens 30° haben.
- (6) Die Traufe einer Gaube darf senkrecht gemessen, nicht höher als 1,7 m über der Dachfläche liegen.
- (7) Sie sind mit demselben Material wie die Gesamtläche zu decken. Die Wangen der Dachgauben sind mit natürlichen Baumaterialien wie Holz, Biberschwänzen, Schiefer zu verkleiden oder passend zum Hausputz zu verputzen. Gesimse und Dachüberstände sind zu vermeiden.

- (8) Zwerchhäuser müssen von den Giebeln einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten und dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.
- (9) Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von drei Reihen Dachsteinen nicht unterschreiten, wobei Dachsteinreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind – SchlepPGAuben sind mindestens drei Dachsteinreihen unter dem First einzubinden.
- (10) Drempe sind unzulässig.
- (11) Dachbalkone (Einschnitte in der Dachfläche) sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
- (12) Straßenseitig ausragende Flachdächer, welche die Fassade zerschneiden, sind nicht zulässig.

§ 8

Fernseh-, Funk- und Empfangsanlagen, Blitzableiter, Freileitungen, Sonnenkollektoren

- (1) Vor dem Kauf und der Anbringung von Antennen ist es lohnenswert, sich bei der Post zu erkundigen, ob eine Verkabelung vorgesehen ist.
- (2) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter dem Dach zu installieren. Im Übrigen sind diese unauffällig und von der Straßenseite entfernt anzubringen. Ebenso dürfen Leitungen nicht auf der Straßenseite der Gebäude in Erscheinung treten.
- (3) Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden.
- (4) Das Anbringen von Sonnenkollektoren u.ä. Konstruktionen ist auf Dächern und an den von öffentlichen Flächen aus sichtbaren baulichen Anlagen unzulässig.

§ 9

Materialien und Farbe

- (1) Alle von öffentlichen Flächen aus sichtbaren baulichen Anlagen sind mit ortsüblichen Materialien zu gestalten. Ortsübliche Materialien sind:
 - a) Bruch- und Werksteine mit rauen Oberflächen;
 - b) Putz ohne farbliche Kunststoffzusätze (fein bis mittelkörnig);
 - c) Holz als konstruktives Fachwerk, als Material für Fenster, Türen, Tore, Verkleidungen;
 - d) Naturschiefer zur Dachdeckung und Verkleidung historischer Repräsentationsbauten;
 - e) rote, naturfarbene Tonziegel bzw. Betondachsteine als Dachdeckung und Fassadenverkleidung;
 - f) im Sockelbereich – Naturstein, Holzschalung und verputztes Mauerwerk;
 - g) bei Hauseingangstreppen und öffentlichen Freitreppen – Naturstein (Sand-, Rogen-, Kalk- oder Granitblockstufen); andere Materialien sind für die Stufen nur zulässig, wenn sie in Farbe und Oberflächenstruktur den Steinarten entsprechen;
 - h) Zur Bekleidung geschlossener Gebäudeflächen dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden:
 - glänzende Wandbauteile
 - glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten
 - Mauer- oder Bruchsteinimitationen
 - Metall, Kunststoff, Bitumenplatten, Asbestzementelemente, Faserzementelemente
 - Glänzende Anstrichstoffe für Holz, Putz- und Mauerwerksflächen
 - Glasbausteine – soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind
 - Verglasung von Gefachen – sofern sie einsehbar sind
- (2) Die Erd- und Obergeschossezonen sind im Material und in der Farbe als Einheit zu gestalten.
- (3) Die Farbgebung des Gebäudes ist entsprechend nachgewiesenen Funden bzw. Stilmerkmalen zu wählen. Für Putzflächen sind helle Farbtöne wie weiß – beige abgetönt, für Holzkonstruktionen des Fachwerkes dunkelbraune bis schwarze Farbtöne zu verwenden. Nichtdeckende Holzanstreiche sind erlaubt.

Andere Farbgebungen von Fassaden sind vom Bauordnungsamt und der Denkmalpflege genehmigen zu lassen.

Die aufragenden Farben müssen nach dem Trocknungsprozess matt wirken, filmbildende und glänzende Anstrichstoffe sind unerwünscht.

Es ist möglich, Schnitzwerk und andere Schmuckelemente in Abstimmung mit dem Gesamtanstrich der Fassade hervorzuheben. Mauerziegel können mit Kalk- und Silikatfarbe bei sichtbar bleibenden Ausfachungen überstrichen werden. Prinzipiell sind Fugen nicht nachzuziehen.



Umgang mit Diskrepanzen bei der Änderung des § 8 Abs. 4 der Altstadtsatzung hinsichtlich der Zulässigkeit von PV-Anlagen ohne gestalterische Einschränkungen

- Großflächige glänzende und z.T. noch andersfarbige Silikatglasplatten sind keine ortsüblichen Baumaterialien - Verstoß gegen § 9 der Altstadtsatzung
- Bei Plattenstrukturen ist die Kleinmaßstäblichkeit der Dachlandschaft (vorgeschriebene Ziegelgröße) und die im Verband verlegten Dachdeckungsmaterialien (Schieferverlegearten) nicht mehr gewahrt. – Verstoß gegen § 6 Abs. 1 der Altstadtsatzung
- Gauben und die Hauptdachflächen sind mit demselben Material zu decken. – Verstoß gegen § 7 Abs. 7 der Altstadtsatzung

Resultate aus der frühzeitigen Beteiligung:

Der neue Paragraph 8 Abs. 4 der AS aus der frühzeitigen Beteiligung, mit einer allgemeinen Zulässigkeit von PV-Anlagen kann nicht gelten, denn er steht im Widerspruch zu den anderen Festsetzungen der Altstadtsatzung und berührt damit die [Grundzüge der Planung / Satzung](#), der histor. Gestaltung der Altstadt, einschließlich der unter Denkmalschutz stehenden Ensemble und Einzeldenkmale von Hasserode und Nöschenrode – was unzulässig ist. Weiterhin gab es gerechtfertigte Einwände einzelner Träger öffentlicher und privater Belange.

Daraus folgende Möglichkeiten:

1. Derzeitig ursprünglich gültige Formulierung bleibt bestehen mit Regelung über Abweichungen. – oder –
2. Es erfolgt eine Umformulierung des Paragraphen, dass PV-Anlagen, grundsätzlich auf der von öffentlichen Straßen abgewandten Seite der Häuser und auf nicht einsehbaren Hintergebäuden zulässig sind, wenn es die Statik und andere techn. Bestimmungen sowie die Denkmalschutzbehörde gestatten. Ist dieses Dach aber von der Schloßterrasse einsehbar, dann ist eine matte, monochrome Ausführung und eine dem [Untergrund angepasste Farbgebung](#) der PV-Anlage zu wählen.

**§ 8 Abs. 4 der Altstadtsatzung, einer Gestaltungssatzung der Stadt Wernigerode
(Solarparagraph) nach frühzeitiger Beteiligung**

Bestand der Altstadtsatzung

Das Anbringen von Sonnenkollektoren u. ä. Konstruktionen ist auf Dächern und an den von öffentlichen Flächen aus sichtbaren baulichen Anlagen unzulässig.

Neufassung der Altstadtsatzung

Das Anbringen von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und ähnlichen zweckgebundenen technischen Anlagen auf Dächern ist gestattet, bei nicht Einsehbarkeit von öffentlichen Straßen und Plätzen.

Ist das Gebäudedach von öffentlichen Straße und Plätzen nicht einsehbar, aber von der Schloßterrasse (wie z.B. ein Innenhof), sind die Sonnenkollektoren, PV-Anlagen u. ä. technische Anlagen genehmigungsfähig, wenn sich die Farbe der technischen Anlage, dem Bestand bzw. Untergrund anpasst und monochrome, matt (nicht glänzend) ausgeführt wird.

Der Schlosskomplex mit seinen Flächen und der Außenhaut der Gebäude ist eines der herausragenden Baudenkmale Sachsen-Anhalts und daher von den vorab genannten technischen Anlagen frei zu halten.

Neufassung des Solarparagrafen

Bestand Altstadtsatzung

Die Gemeinde darf im eigenen Wirkungskreis Abweichungen mit Begründung erteilen.

Zweistufiges Verfahren: Nach der Genehmigung des Abweichungsantrages kann der normale Antrag auf Genehmigung nach der Altstadtsatzung gestellt werden.

Über Abweichungsanträge im nicht einsehbaren Bereich wurden Genehmigungen für PV-Anlagen erteilt.

Seit 1991 keine Widersprüche, Klagen oder Ablehnungen – einsehbare histor. Stadtgestaltung bewahrt

PV-Anlagen dürfen auch von der Schlossterrasse nicht erkennbar sein, es gibt aber bereits einzelne Ausreißer.

Den Bürgern war evtl. nicht sofort klar, dass im nicht einsehbaren Bereich, PV-Anlagen zulässig sind, wenn keine anderen Belange (Statik, Abstandsflächen, Leistungsleistung, Blendwirkung, Verschattung) dagegensprechen. Letztere Punkte muss der Eigentümer prüfen lassen.

Neufassung Altstadtsatzung

Die Gemeinde darf im eigenen Wirkungskreis Abweichungen mit Begründung erteilen.

Einstufiges Verfahren: Es muss nur ein Antrag gemäß der Altstadtsatzung gestellt werden. Separate Abweichungsanträge dürften kaum noch erforderlich sein.

Separate Abweichungsanträge dürften kaum noch erforderlich sein.

Historische Stadtgestaltung wird im einsehbaren Bereich von öffentlichen Flächen erhalten.

Von der Schloßterrasse sind die angepassten PV-Anlagen oft noch erkennbar, stechen aber aus der Dachlandschaft bzw. Fassade nicht heraus.

Diese Formulierung erklärt den Bürgern was genehmigungsfähig ist. Zusätzlich werden Möglichkeiten eingeräumt bei einer weiteren Entfernung von der Blickachse, der Schlossterrasse unter gewissen Anpassungsvorgaben.



Wernigerode

Blick von der Schloßterrasse

