

## **Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode zur Gestaltung baulicher Anlagen (Lesefassung in der Form der 1. Änderungssatzung vom 21.06.2001)**

### **I Geltungsbereich und Grundsätze**

Auf der Grundlage:

- des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90 (GBl. 1 Nr. 50 S. 929) und
- des Einführungserlasses zur Bauordnung (Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung – VV BauO) vom 20.11.1990 und der Kommunalverfassung hat die Stadtverordnetenversammlung Wernigerode am 23.05.1991 die folgende Satzung beschlossen,
- der §§ 4 und 6 der GO LSA in Verbindung mit § 90 Abs. 1 und § 93 Abs. 3 BauO LSA in der jeweils gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner Sitzung am 21. Juli 2001 die 1. Satzung zur Änderung der Altstadtsatzung beschlossen

#### **§ 1**

#### **Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für den Altstadtbereich zwischen:

Hauptbahnhof – Harzquerbahntrasse bis Westerntorkreuzung, Zillierbach, Holfelderplatz, ehemaliger Tiergarten, Schloss, Lustgarten, Lindenallee, Rudolf-Breitscheid-Straße

Diese Satzung gilt weiterhin für unter Schutz stehende Straßenbereiche, Ensembles und Einzeldenkmale im Bereich von Hasserode und Nöschenrode.

- (2) Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist. Einzeldenkmale sind in der beigefügten Liste erfasst.
- (3) Die Straßen, welche in die im § 1 genannten Straßen einmünden, gehören in der Tiefe der Eckgrundstücke, mind. jedoch in einer Tiefe bis zu 10 m beidseitig, ebenfalls zum Schutzbereich.

#### **§ 2**

#### **Personeller Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für alle Eigentümer bzw. Nutzer von Grundstücken, Gebäuden oder baulichen Anlagen sowie für Entwurfsverfasser und Ausführungsbetriebe.

#### **§ 3**

#### **Gewährleistung des Denkmalschutzes**

- (1) Für Baudenkmale und Gebäude im Denkmalschutzgebiet gelten die Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung.
- (2) Bei Gebäuden im örtlichen Geltungsbereich gilt das v. g. für alle Arbeiten an den von Straßen und Plätzen einsehbaren Gebäudeteilen sowie für Arbeiten am nicht einsehbaren Fachwerk.

#### **§ 4**

#### **Genehmigungspflicht**

- (1) Die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderer Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.
- (2) Als bauliche Anlagen im Sinne dieser Satzung gelten mit dem Erdboden verbundene und aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

## § 5 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

- (1) Jedes Gebäude ist als eine in sich gestaltete Einheit zu betrachten und entsprechend durchzubilden. Wird bei Um- oder Neubau ein Gebäude über mehrere Parzellen errichtet, so sind in Anlehnung an den alten Zuschnitt Fassadenabschnitte zu markieren. Diese dürfen 18 m nicht überschreiten.

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 Gebäudeteile 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 Dachschleppen 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 m, bei Gebäuden über 8 m Trauflänge mindestens 1,50 m Abstand halten.
- (3) Einzelgauben sind durchgehenden Schleppen vorzuziehen.
- (4) Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge ein Drittel der Trauflänge und in ihrer Fensterhöhe 1 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 1,70 m über der Dachfläche liegen.
- (7) Sie sind mit demselben Material wie die Gesamtfläche 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 m einhalten und dürfen eine Breite von 4 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) Drempel sind unzulässig.
- (11) Dachbalkone (Einschnitte in der Dachfläche) sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
- (12) Straßenseitig auskragende 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 Präsentationen;
  - 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-, Roggen-, 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 Obergeschosszonen 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 Holzanstriche sind erlaubt.

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

Die auftragenden 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.

## **§ 10 Fassaden**

- (1) Gebäudefassaden müssen senkrecht gegliedert sein, diese vertikale Struktur des Gebäudes ist bis zum Erdgeschossfußboden zu führen. Waagerechte Gliederungen können je Geschosebene eingefügt werden. Die senkrechte Gliederung von, im Fachwerk ausgebildeten Geschossen, muss dem Rastermaß der historischen Gebäude mit etwa 1,25 m entsprechen und als Element mindestens 20 cm breit sein. Dabei ist die Zusammengehörigkeit der Geschosse zu wahren.
- (2) Ortsbildprägende Fachwerkfassaden in öffentlichen Bereichen dürfen nicht verkleidet werden. Dabei haben Einzeldenkmale noch einen besonderen Status. Bei Giebelverkleidungen sind Dachziegelbehänge, Verschieferungen (wenn diese vorhanden waren) oder Brettbeschläge (lotrechte Bretter, bei großer Höhe Stockwerkweise waagerecht unterteilt) zulässig.
- (3) Sichtbares Holzfachwerk ist bei Neubauten dann auszuführen, wenn dafür besondere städtebauliche Gründe bestehen. Die Gefache sind holzbündig zu verputzen (glatter Putz) bzw. zu mauern – Sichtmauerwerk.
- (4) Treppenstufen im Straßenraum vor Haus- und Ladeneingängen sind weitgehend zu vermeiden.
- (5) Loggien und Balkone sind für das Altstadtgebiet untypisch und daher nicht gestattet.

## § 11 Fenster, Tür- und Toröffnungen

### (1) Fenster

- (a) Für Bauwerke im Altstadtbereich sind prinzipiell stehende rechteckige Fensterformate zu wählen. Sie sind außen bündig einzusetzen, und die Rahmen müssen sich farblich in die Gesamtkonzeption des Hauses einpassen (Holzfenster z. B. farblos lasiert, weiß, braun). Die Fensterteilungen sind entsprechend denkmalpflegerischen Gestaltungsmerkmalen festzulegen. Auf jeden Fall sollte die ursprüngliche Fensterteilung beibehalten werden und als bevorzugtes Material Holz Verwendung finden.
- b) Schaufensteröffnungen (Erdgeschossöffnungen) sollten in ihrer Breite zwei Gefache des darüber liegenden Geschosses nicht überschreiten. Aus Gründen der Symmetrie und einer individuellen Gestaltung kann die Öffnung auch über drei Gefache reichen. Zwischen Schaufenstern sind Holz- oder Stahlstützen (verkleiden) mind. 16 cm, Mauerwerkspfeiler als Mittelpfeiler mind. 36,5 cm und als Eckpfeiler mind. 49 cm breit auszubilden.

Der Farbton hat dem Charakter der tragenden Konstruktion zu entsprechen. Bunt- und Strukturgläser sowie gewölbte Scheiben werden als historisch untypisch abgelehnt.

Schaufenster müssen zwischen die tragenden Teile der Konstruktion eingefügt werden.

### (2) Türen und Tore

Vorhandene Tür- und Tormaße sind zu erhalten. Historische Türen / Tore sind als Objekt zu erhalten, gegebenenfalls sind Teile zu ersetzen bzw. neue Türen dem Baustil entsprechend zu gestalten. Türen dürfen nur so breit sein, wie der Ständerabstand freigibt und müssen sich mit Standort und Breite in die Fassadenstruktur einordnen.

Ladentüren sind mit Teilverglasungen (2/3) herzustellen. Notwendige separate Oberlichter müssen der Sprossenverteilung der Tür entsprechend gegliedert sein. Briefkästen sind entweder in die Tür einzuarbeiten (mittels Briefkastenschlitz) oder im Hausflur anzubringen. Das Aufschrauben auf die Tür sowie das eigenmächtige Aufstellen von Sammelbriefkästen im Altstadtbereich ist unzulässig.

Schaufenster und Türrahmen sowie Türen sind aus Holz herzustellen.

## § 12 Erker, Vordächer, Markisen, Fassadenvorsprünge

### (1) Erker und Fassadenvorsprünge

Neuanlagen von Erkern sind unzulässig. Ausnahmen sind an städtebaulichen dominanten Stellen in Übereinstimmung mit der denkmalpflegerischen Zielstellung möglich. Erker dürfen dabei nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite einnehmen und nicht mehr als 1,80 m vor die Gebäudefront vorspringen. Bei der Ausbildung von Zwerchhäusern und sonstigen vorspringenden Gebäudeteilen darf das Maß von 50 cm nicht überschritten werden.

### (2) Markisen und Vordächer

Gliederungselemente der Fassade dürfen durch Markisen nicht überschritten oder beeinträchtigt werden. Markisen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Vordächer sind unzulässig.

Markisen dürfen nicht mehr als 1,50 m vor die Gebäudefront ausladen. Die lichte Höhe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante der Markise darf 2,50 m nicht unterschreiten.

Markisenbespannungen müssen aus textilem Material sein. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Korbmarkisen sind nicht zulässig. Markisen sind im Ton der Fassade zu halten und die Markisengehäuse sind den Fassadenelementen farblich anzupassen. Beschriftungen sind zu unterlassen.

Fensterläden sind im Gegensatz zu Jalousien bevorzugt anzubringen und müssen farblich zur Gesamtkonzeption des Hauses passen.

Außenrollläden sind zwischen den Fensterleibungen bzw. innen anzubringen und farblich auf die Fassade abzustimmen (dunkelbraun oder dunkelgrün). Sie dürfen keine wesentlichen Teile des Fachwerks abdecken oder ansonsten verunstaltet wirken.

### **§ 13 Einfriedungen, Stellplätze**

Zur Wahrung des denkmalgeschützten historisch gewachsenen Stadtbildes werden folgende Anforderungen in der Altstadt an Einfriedungen, Stellplätze, Vorgärten und Lagerplätze gestellt:

- Einfriedungen als bauliche Anlagen haben sich in der Höhe benachbarten Einfriedungen anzupassen. Als Materialien sind mit Holzschutzmitteln behandeltes und eventuell damit eingefärbtes Holz, Natursteine, verputztes Mauerwerk oder Ziegelmauern zu empfehlen. Mauern können mit immergrünen Rankgehölzen bepflanzt werden. Natursteinmauern sind grundsätzlich zu erhalten.
- Einfriedungen vor den im Straßenbild sichtbaren Baulücken sind als geschlossene Holzzäune zu errichten. Ihre Höhe muss mindestens 1,60 m betragen.
- Holzzäune sind bevorzugt aufzustellen. Zäune in guss- und schmiedeeiserner Ausführung unterliegen der Genehmigung.
- Zu den Einfriedungen gehörende Türen und Tore müssen aus Holz gefertigt sein, Stahlrahmen sind zulässig.
- Durchfahrten und Garagentore sind entsprechend alter Toreinfahrten zu gestalten; eine Reihung ist nicht zulässig. Eine nachträgliche Überdachung kann höchstens aus Holz erstellt werden.
- Traditionelle Zäune sind zu erhalten.
- Blumenkästen sind den Fensterbreiten anzupassen und die Halterungen zurückhaltend zu gestalten.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Aufstellung genehmigt das Bauordnungsamt.

Alle Straßen und Gassen sind als traditioneller Straßenraum mit Fahr- und Gehbahn auszubauen. Geh- und Fahrbahnen sollten entsprechend der Gebietstypik mit Naturstein gepflastert bzw. der Gehweg mit Steinplatten belegt werden. Eventuelle Mischverkehrsflächen sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Bei der Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraumes mit Straßenbelägen, Blumenkästen, Pergolen, Brunnen, Hinweisschildern, Plakatträgern, Beleuchtungen u.ä. ist auf den jeweils vorhandenen, durch Maßstab, Form und Farbe gebildeten historischen Charakter des Straßenbildes Rücksicht zu nehmen.

Zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes sollen Glühlampen bzw. Stromsparlampen (gelbweißes Licht) verwendet werden. Die Leuchten sollen einheitlich gestaltet und vorwiegend an den Gebäuden auf der Grundlage von Vorgaben der Denkmalpflege angebracht werden.

### **§ 14 Hofräume**

Die Gestaltung von Wohnhöfen ist zugunsten von Freiräumen mit natürlichen Mitteln anzustreben. Hofräume sind mit Bepflanzungen zu empfehlen, wenn die Größe der Fläche es zulässt mit Bäumen, sonst mit Rankgewächsen an den Mauern.

### **§ 15 Fliegende Bauten**

Container, Verkaufsstände u.ä. gelten gemäß Bauordnung als bauliche Anlagen und sind im Altstadtbereich grundsätzlich unzulässig.

### **§ 16 Bäume und Gehölze**

- (1) Bei Verwendung von Bäumen und Gehölzen dürfen Architekturformen nicht überdeckt werden.
- (2) Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume dürfen durch Bepflanzung in ihrer Wirkung nicht eingeschränkt werden.
- (3) Im öffentlichen Bereich des Satzungsgebietes dürfen nur Laubbäume und -sträucher zur Anpflanzung gelangen.
- (4) Vorhandene Bäume und Gehölze am öffentlichen Verkehrsraum sind bei Verlust zu ersetzen, wobei heimische Gewächse zu bevorzugen sind.
- (5) Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind mit Abdeckungen möglichst in Gusseisen auszuführen.

### **§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Ausführungsbetrieb vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme im Sinne des § 4 Abs. 1-3 dieser Satzung ohne Genehmigung durchführt oder durchführen lässt.
- (2) Ordnungswidrig handelt gleichfalls, wer im Zusammenhang mit einer Genehmigung erteilte Auflagen nicht erfüllt. Im Falle eines Verstoßes im o. g. Sinne ist die Maßnahme auf Kosten des Verursachers rückgängig zu machen und die Wiederherstellung des Zustandes bzw. den Festlegungen dieser Satzung entsprechend zu realisieren.
- (3) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro gemäß § 6 Abs. 7 GO LSA geahndet werden.
- (4) Baumaßnahmen, die entgegen den Bestimmungen begonnen oder durchgeführt worden sind, müssen nach Aufforderung und Entscheidung der Bauverwaltung abgebrochen werden und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

### **§ 18 Übergangs- und Schlussbestimmungen**

- (1) Die Altstadtsatzung tritt mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.
- (2) Die Altstadtsatzung gilt auch rückwirkend für alle Baumaßnahmen in ihrem Geltungsbereich, die nach dem 30.06.1990 begonnen oder durchgeführt wurden.
- (3) Sofern die Altstadtsatzung nicht anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung GBI. I Nr.50 vom 20.07.1990 und des Einführungserlasses zur Bauordnung VVBauO LSA vom 20.11.1990.

Hoffmann  
Oberbürgermeister

#### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die „Altstadtsatzung“ wurde als Gestaltungssatzung der Stadt Wernigerode am 3. August 1991 veröffentlicht.

Die 1. Satzung zur Änderung der Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode wurde am 21. Juni 2001 vom Stadtrat beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Nr. 07/2001, Juliausgabe vom 28. Juli 2001 bekannt gemacht.