

Anlage 2

**Begründung zu den §§1 - 8 der örtlichen Bauvorschrift über
die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen
und Warenautomaten für den Bereich der historischen
Altstadt von Aschersleben
(Gestaltungssatzung)**

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
Einführung und Anlass	3
§ 1 Allgemeines	4 – 5
§ 2 Allgemeine Anforderungen	5 - 6
§ 3 Stadtgestalt	
§ 4 Gebäudegestalt im Bestand	6 - 14
Abs. 1 Fassaden im Bestand	
Abs. 2 Sockelbereiche und Treppenanlagen im Bestand	
Abs. 3 Wandverputze und Fassadenfarbigkeit im Bestand	
Abs. 4 Fenster im Bestand	
Abs. 5 Schaufenster im Bestand	
Abs. 6 Tore und Hauseingangstüren im Bestand	
Abs. 7 Sonnen- und Wetterschutz im Bestand	
Abs. 8 Einbruchschutz, Lichtschächte und Absturzsicherungen, Außentreppen und Briefkästen	
Abs. 9 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Windwandler	
Abs. 10 Dächer im Bestand	
Abs. 11 Satellitenempfangsanlagen u. andere technische Dachaufbauten	
§ 5 Neubauten	14
§ 6 Außenbereiche	14 - 16
Abs. 1 Einfriedungen, Mauern und Zäune	
Abs. 2 Boden- und Treppenbeläge	
Abs. 3 PKW-Stellplätze	
Abs. 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen	
Abs. 5 Plätze für bewegbare Wertstoff- und Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück	
Abs. 6 Bewegliche Möblierung	

§ 7 Werbung

16 – 17

Abs. 1 Werbeanlagen, Werbebildschirme und Warenautomaten

Abs. 2 Lichtinstallationen

Abs. 3 Schilder

§ 8 Schlussbestimmungen

17

Abs. 1 Ausnahmen

Abs. 2 Ordnungswidrigkeiten

Einführung und Anlass:

Die Altstadt von Aschersleben stellt ein bedeutendes Zeugnis einer über 1200-jährigen Bau- und Kulturgeschichte dar, dass es zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln gilt. Der Stadtkern hat bis heute seinen historisch geschlossenen Charakter bewahrt. Weitgehend erhalten blieben der mittelalterliche Stadtgrundriss sowie Gebäude und bauliche Anlagen aus dem 14. bis ins 21. Jahrhundert. Gemeinsam mit der historischen Stadtbefestigung bilden sie ein bedeutendes historisches Stadtensemble des Landes Sachsen-Anhalt von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher und baukultureller Bedeutung.

Die Verantwortung für die Bewahrung und Weiterentwicklung der historischen Altstadt liegt bei der Stadt Aschersleben und den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude. Die Analyse und Bewertung der charakteristischen Elemente des Ortsbildes war Voraussetzung für Auswahl und Formulierung der Satzungsinhalte.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Aschersleben schreibt die Gestaltungsfibel aus dem Jahre 2001 fort und stellt sie auf eine gesetzliche Grundlage. Dabei wurden sowohl die bisherigen Erfahrungen bei Stadtsanierung und Stadtumbau als auch die zunehmenden Anforderungen an energieeffizientes und altersgerechtes Bauen berücksichtigt.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die charakteristischen Gestaltungsmerkmale der historischen Altstadt dauerhaft zu sichern und ihre besondere Identität zu bewahren. Gleichzeitig sollen notwendige bauliche Veränderungen, Modernisierungen und Ergänzungen so gelenkt werden, dass sie sich in das historische Stadtbild einfügen und die gestalterische Qualität sowie die Eigenart des Gesamtensembles langfristig erhalten und stärken.

§ 1 Allgemeines

Die Satzung gilt im Kernbereich der historischen Altstadt, da sich hier die Zeugnisse jahrhundertelanger Stadtentwicklung konzentrieren.

Die Anforderungen der Satzung beziehen sich nur auf die äußerlich sichtbaren Teile baulicher Anlagen, da nur diese im öffentlichen Interesse der Stadtbildpflege stehen. Soweit höherrangiges Recht, insbesondere Vorschriften des Denkmalschutzrechts oder des Gefahrenabwehrrechts, entgegensteht, finden die Bestimmungen der Gestaltungssatzung keine Anwendung. Sie kann ergänzend als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Historische Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, werden in ihrer Gesamtheit durch die Regelungen des Denkmalschutzrechts erfasst.

Bei Werbeanlagen und Warenautomaten ergänzen und konkretisieren die Vorschriften dieser Satzung die bauordnungsrechtlichen Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Die baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung schließt die nach der Gestaltungssatzung erforderliche Genehmigung oder Abweichung ein und wird im Einvernehmen mit der Gemeinde vom Fachdienst Bauordnung des Landkreises erteilt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Speziell im Bild der Stadt, im Grundriss der Straßen und der äußeren Erscheinung ihrer Gebäude bringt die Stadt ihre geistigen und kulturellen Wurzeln, ihren Charakter und den Wechsel der Zeiten zum Ausdruck.

Deshalb müssen Sanierung und Umbau der Stadt mit Respekt vor dem historischen Ort und den vorhandenen Strukturen erfolgen.

Da die historische Altstadt vor allem durch deren bauliche Anlagen und ihre Gestaltung geprägt wird, ist deren Erhalt und Weiterentwicklung entscheidend für die Bewahrung ihres besonderen Charakters.

Dieser besondere Charakter hat sich in den Bauformen und verwendeten Materialien herausgebildet, so dass deren Erhalt und qualitätvolle Sanierung Grundlage seiner Bewahrung sein muss. Nur wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, ist eine Rekonstruktion/Wiederherstellung oder eine Neubebauung gerechtfertigt. Dabei sind jedoch die spezifischen Charakteristika des Ortes zu berücksichtigen.

Eine Stadt befindet sich in ständiger Veränderung und Erneuerung. Sie muss sich den wirtschaftlichen Verhältnissen und Lebensgewohnheiten ihrer Bewohner anpassen, wobei technische und baukulturelle Aspekte besonders zum Tragen kommen. Dabei ähnelt sie einem lebendigen Organismus. Neue funktionale Anforderungen und technische Entwicklungen sind grundsätzlich zulässig, sofern sie sich gestalterisch in das historische Stadtbild einfügen und dessen charakteristische Eigenart nicht beeinträchtigen. Dadurch

wird eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglicht, ohne die prägenden Merkmale des Ortsbildes zu beeinträchtigen.

Deshalb werden innerhalb dieser Bauvorschrift weitgehend nur generelle Regeln entwickelt, starre Reglementierungen durch einzelne Vorschriften werden, wo immer möglich, vermieden.

Die Stadt Aschersleben unterstützt Sie in Ihrem Anliegen. Im Amt für Stadtplanung finden Sie Ansprechpartner und weitere Unterstützung.

§ 3 Stadtgestalt

Neben dem Erhalt der gewachsenen mittelstädtisch-bürgerlichen Baukultur und der behutsamen Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude geht es auf den Brachflächen und in den Baulücken um die Reparatur der historischen Stadt.

Die weitgehende Erhaltung der mittelalterlichen Straßenführung sowie die Bewahrung und Wiederherstellung der Blockstruktur mit ihrer kleinteiligen Bebauung ist dabei eine Grundvoraussetzung.

Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist in seinen wesentlichen Teilen planvoll angelegt und hat sich über die Jahrhunderte erhalten, was in besonderem Maße seine Schutzwürdigkeit begründet.

Dabei unterscheiden sich Innenstadt und Vorstädte in Bauhöhe, Bauform und Materialien sowie in Straßen- und Platzgestaltungen ganz erheblich. Diese Differenzierungen sind ihrem Charakter nach nur zu erhalten, wenn die jeweilige Parzellenstruktur und Maßstäblichkeit der Bebauung berücksichtigt wird.

Bei Neubauten muss sich deshalb die Größe des Baukörpers an der prägenden Bebauung des Straßenzuges orientieren.

Da der Erhalt und die Sanierung der Gebäude und baulichen Anlagen in den Hofbereichen oftmals nicht möglich sind, ergibt sich umso stärker die Notwendigkeit, die bauliche Geschlossenheit der Straßenzüge zu bewahren bzw. wiederherzustellen. Nur so ist der historische Charakter der Straßenzüge und das besondere Flair der Altstadt zu erhalten.

Insbesondere die Innenstadt von Aschersleben ist durch das Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Bauzeit und Gebäudetypen gekennzeichnet, die jedoch in ihrer Gesamtheit die notwendige Homogenität im Erscheinungsbild gewährleisten. Diese Unterschiede herauszustellen ermöglicht es, die sozialen und wirtschaftlichen Entwicklungsprozesse der Stadt baulich ablesbar zu machen.

Stadtbefestigung und Promenadenring stellen seit ihrer Um- bzw. Neugestaltung im 19. Jahrhundert eine Einheit von hoher ästhetischer Qualität dar, zu der sowohl die verwendeten Materialien und Geometrien als auch die Pflanzen und Blickbeziehungen gehören. Diese Einheit in der Gestaltungsabsicht ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das Besteigen der Stadttürme sowie das ansteigende Gelände des Wolfsberges ermöglichen ein Wahrnehmen der historisch gewachsenen Dachlandschaft, die durch spezifische Form, Materialität und Farbigkeit gekennzeichnet ist. Diese ist in ihrem Grundcharakter nur zu erhalten, indem die Dächer gemäß ihrer Gebäudetypologie und mit bauzeitlichen Materialien saniert werden.

Bei Neubauten ist die grundsätzliche Einsehbarkeit der Dachflächen zu berücksichtigen.

§ 4 Gebäudegestalt im Bestand

Abs. 1 Fassaden im Bestand

Gliedernde oder schmückende Fassadendetails sind jeweils konstruktionsbedingt oder Ausdruck einer bestimmten Stilrichtung oder Bauepoche. Sie zeugen somit von den jeweiligen Bautechnologien und bevorzugten Schmuckformen und verorten ein Gebäude in seiner Bauzeit. Daneben zeugen die verwendeten Materialien und Oberflächen von lokal vorhandenen Baumaterialien (z.B. umfangreiche Bruchsteinvorkommen auf dem Wolfsberg in Aschersleben) und regionaltypischen Handwerkstechniken und -traditionen. So bekommen beispielsweise massive Sockelgeschosse aus Bruchstein oder Mauerwerk eine kräftigere Putzstruktur als die Ausfachungen der Fachwerkbauwerke.

Proben von Außenputzstrukturen und Farbgebung sind oftmals notwendig, um die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung sowie die Flächenwirkung einschätzen zu können.

Oft ist ein Rückbau nachträglich veränderter Öffnungen geboten (z.B. Toröffnungen oder historische Fenstergrößen), um den ursprünglichen Charakter des Hauses (z.B. eines Stadthofes) deutlich zu machen.

Wärmedämmsysteme können Proportionen von historischen Gebäuden auf unzulässige Weise verändern. Darum sind sie nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Strohdämmplatten oder Wärmedämmputze können z.B. an Giebelflächen oder nicht sichtbarem Fachwerk zum Einsatz kommen. Maßnahmen, die die Laibungstiefen verändern, müssen im Einzelfall besprochen und genehmigt werden. Zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei Gebäuden mit Bruchsteinwänden, Klinker- und Stuckfassaden oder Fachwerkhäusern mit Sichtfachwerk ist die Verwendung einer diffusionsoffenen, kapillaraktiven Innendämmung möglich. Vor der Ausführung von Innendämmungen sollte aber immer ein Fachmann mit bauphysikalischen Kenntnissen konsultiert werden.

Um das historische Erscheinungsbild der Fassaden zu erhalten, sind Verkleidungen und Schienen aus Kunststoffen unzulässig, da sie das bauzeitliche Erscheinungsbild des Gebäudes verfälschen.

Das Begrünen von Fassaden oder Fassadenteilen ist möglich und sollte auf intakten Oberflächen erfolgen. Begrünungen stellen einen Lebensraum für Vögel und Insekten dar und gleichen Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen auf natürliche Weise aus und schützen die Fassade vor Sonneneinstrahlung, Schlagregen und Erosion. Begrünungen benötigen allerdings eine intensive ständige Pflege und nicht jede Pflanze ist dafür geeignet.

Abs. 2 Sockelbereiche im Bestand

Da im 15. bis 18. Jahrhundert vor allem die Sockelgeschosse der Häuser in Aschersleben in Bruchsteinmauerwerk errichtet wurden, haben diese Gebäude mit aufsteigender Bodenfeuchte Probleme, die zuerst im Sockelbereich des Mauerwerks sichtbar werden.

Sinnvoll ist es deshalb, Sockelmauerwerk optisch von der Putzfassade zu trennen, um bei höherer Reparaturanfälligkeit in diesem Bereich den Fassadenputz nicht in Mitleidenschaft zu ziehen.

Steinsichtiges Bruchsteinmauerwerk kann mit Luftkalkmörtel, Hydraulischem Kalkmörtel oder Trass Kalkmörtel verfugt werden. Welcher Mörtel zu einem Bruchsteinsockel passt, hängt vom verbauten Naturstein ab. Ein offenerporiger Mörtel ermöglicht ein problemloses Ausdiffundieren von aufsteigender Wandfeuchte in der Sockelzone.

Das Motiv der mit Bruchstein verkleideten Sockel findet sich sehr häufig auch bei den Heckner-Bauten. Diese Sockel verleihen den Gebäuden einerseits eine optische Schwere, andererseits sind sie ein wirkungsvoller Schutz der Fassade im unteren Bereich und nehmen dazu noch ein für Aschersleben spezifisches Material auf.

Andere Sockelverkleidungen, wie Spaltverblender oder Fliesen, sind vor allem in der Gründerzeit angewendet worden.

Liegt kein bauhistorischer Befund vor, ist anzunehmen, dass der Sockel verputzt war.

Treppenanlagen bilden gemeinsam mit dem Sockel den Übergang zwischen Gebäude und öffentlichem Raum. Als wesentliche Bestandteile der Fassadengestaltung prägen sie das Erscheinungsbild historischer Gebäude, wie das Dach oder die Fenster, und tragen zur gestalterischen Qualität des Ortsbildes bei.

Der Erhalt bauzeitlicher Ausstattungsmerkmale sowie die Orientierung an überlieferten Materialien und Gestaltungsformen dienen der Sicherung des Ortsbildes und der gestalterischen Qualität der Gebäude.

Die Beschränkung zulässiger Materialien und Oberflächen gewährleistet eine ortsbildgerechte Einfügung neuer Treppenanlagen. Gleichzeitig werden gestalterische Beeinträchtigungen durch untypische Materialien oder Oberflächen vermieden.

Aufgrund der gewachsenen Stadtstruktur befinden sich bei einzelnen Gebäuden Treppenanlagen teilweise im öffentlichen Straßenraum oder unmittelbar an dessen Grenze. Die Regelung berücksichtigt diese überlieferten Gegebenheiten und ermöglicht in begründeten Fällen entsprechende Lösungen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass neue oder veränderte Treppenanlagen weder das Ortsbild noch die sichere und uneingeschränkte Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums beeinträchtigen.

Abs. 3 Wandverputze und Fassadenfarbigkeit im Bestand

Die Gesamterscheinung von Ortsbildern und Straßenzügen wird ganz wesentlich durch die Farbgestaltung und die Oberflächenstrukturen der Fassaden geprägt.

Mineralische Putze sind aufgrund ihrer hohen Wasserdampfdurchlässigkeit besonders geeignet, die bauphysikalischen Anforderungen historischer Mauerwerkskonstruktionen zu erfüllen und Feuchteschäden vorzubeugen. Gleichzeitig entsprechen sie in Materialität, Oberflächenwirkung und Alterungsverhalten den traditionellen Putztechniken der historischen Altbausubstanz. Dadurch tragen sie wesentlich zur Erhaltung eines authentischen und einheitlichen Ortsbildes bei und unterstützen die denkmalgerechte Weiterentwicklung der Altstadt.

Kunstharzgebundene Putzsysteme werden ausgeschlossen, da sie weder dem historischen Erscheinungsbild traditioneller mineralischer Putzfassaden entsprechen noch deren bauphysikalische Eigenschaften aufweisen. Im Gegensatz zu Kalk- und anderen mineralischen Putzen besitzen sie eine geringere Wasserdampfdurchlässigkeit und können dadurch die Feuchtigkeitsregulierung der Altbausubstanz beeinträchtigen. Zudem führen sie häufig zu einer untypisch gleichmäßigen, technisch wirkenden Oberflächenstruktur, die das historische Ortsbild beeinträchtigen kann.

Gemäß Gebäudetypologie und Entstehungszeit wurden unterschiedliche Oberflächen und bestimmte Farbgebungen bevorzugt. So wurden im Barock „erdige“ Farbtöne verwendet, im Klassizismus fast durchgängig „kühle“ Pastelltöne, in der Gründerzeit dann kräftigere Farben.

Sichtfachwerk wurde in Aschersleben, anders als beispielsweise im nahen Harz, mit einer einheitlichen Farbgebung, mitunter auch im Ton der Putzflächen, gestrichen.

Um den spezifischen Charakter des Gebäudes wiederherstellen zu können, sind Untersuchungen zur historischen Farbigkeit notwendig. Daneben ist aber auch die Farbgebung der Nachbarbebauung zu berücksichtigen. Ziel ist dabei eine abgestimmte Farbgebung benachbarter Gebäude. Dies kann durch farbliches Absetzen innerhalb eines Farbspektrums erfolgen.

Um ein ausgewogenes Fassadenbild zu erreichen, sind neben den Putz- und Holzflächen, auch solche Gestaltungselemente wie Fenster, Stuckaturen, Gesimse u.a. zu berücksichtigen. Geboten ist es zudem, an der Fassade angebrachte technische Anlagen (z.B. Lüftungsgitter) im Farbton der Fassade zu streichen.

Die historische Farbgebung bestand aus Mineralfarben und besaß eine matte Oberfläche. Deshalb sind auch heute nur matte Farben zulässig. Wandverputze können unterschiedlichste Oberflächen und Strukturen aufweisen. Untersuchungen können auch hier Aufschluss über die Beschaffenheit und das verwendete Material geben. In der Regel sollte der Verputz mit Kalkmörtel ausgeführt werden. Die Oberflächen können von sehr rau mit grobem Korn bis glatt gerieben oder mit Kelle geglättet sein. Hier ist die Sichtbarkeit von Werkzeugspuren (Kellenstrich, Fugenstrich) erwünscht. Frische Putzflächen mit dem Pinsel oder Quast stark zu überarbeiten (so genannter Pinselputz) sodass Zuschlagstoffe freigelegt und das Korn frei bewittert wird, ist zu vermeiden.

Für Putze wird die Verwendung von Kalk- und Silikatfarben empfohlen, letztere, da sie mit dem Untergrund verkieselt und dadurch eine höhere Alterungsbeständigkeit aufweisen. Kalkfarben sind ebenfalls zu empfehlen, da sie auf frischem Kalkputz im traditionellen Freskoverfahren (nass in nass) verarbeitet werden können. Durch die chemische Verbindung mit dem Putz entsteht ein besonders dauerhafter, diffusionsoffener und witterungsbeständiger Anstrich.

Deckende Anstriche auf Basis pflanzlicher Öle haben sich historisch und bauphysikalisch für Holzbauteile und Fachwerkkonstruktionen bewährt. Sie dringen tief in das Holz ein, erhalten dessen Diffusionsfähigkeit und folgen den natürlichen Quell- und Schwindbewegungen des Materials. Dadurch neigen sie deutlich weniger zur Versprödung und zum Abblättern als filmbildende kunstharzgebundene oder dispersionsgebundene Beschichtungssysteme. Dies erleichtert die regelmäßige Pflege und Instandhaltung historischer Holzbauteile und trägt zu deren langfristigem Erhalt bei. Gleichzeitig entsprechen Ölfarben dem traditionellen Erscheinungsbild historischer Holzkonstruktionen und Fachwerkgebäude und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes.

Bei Stahlbauteilen wird Eisenglimmerfarbe empfohlen, da sie neben Langlebigkeit gleichzeitig einen guten Korrosionsschutz bietet. Aber auch farbige Ölanstriche sind nach Befund möglich.

Abs. 4 Fenster im Bestand

Die Fenstergestaltung bestimmt erheblich das Aussehen des Gebäudes. Fenster werden deshalb auch als „Augen“ eines Hauses bezeichnet. Dabei sind Lage, Größe, Gliederung, Konstruktion und Material entscheidend für die Wirkung der Fenster in der Fassade. Wenn eine Restaurierung möglich ist, können bauzeitliche Fenster konstruktiv ertüchtigt und durch Vorsatzscheiben oder Winterfenster schall- und wärmeschutztechnisch deutlich optimiert werden.

Da aus Wärmeschutzgründen heute die historischen Einfachfenster oft durch Isolierglasfenster ersetzt werden, ist auf die Detailausbildung der neuen Fenster besonderes Augenmerk zu richten. Nur so kann die originale Wirkung der Fenster im Baukörper und im Straßenbild bewahrt bleiben.

Durch Kastenfensterkonstruktion lassen sich die historischen Dimensionierungen der Gliederungselemente erhalten.

Empfohlen wird bei der Ausbildung als Fluchtfenster (2. notwendiger Rettungsweg) die Verwendung von Scharnieren zum Herausnehmen von Pfosten und Kämpfer.

Bei kleinen Fensterformaten in historisch wertvollen sowie denkmalgeschützten Gebäuden können Kasten- oder Verbundfenster gegenüber Holzfenstern mit Isolierverglasung die denkmalverträglichere Lösung darstellen. Aufgrund des höheren Gewichts der Isolierverglasung sind bei diesen häufig stärkere Rahmen- und Flügelprofile erforderlich, wodurch die historischen Proportionen beeinträchtigt werden können.

Lasuren oder deckende Farbanstriche auf Basis von pflanzlichen Ölen haben sich gegenüber Kunststoff gebundenen Systemen durch ihre Haltbarkeit und einfache

Handhabung bewährt. Kunststoff gebundene Farbsysteme neigen durch das Einwirken von UV-Licht zum Verspröden und bilden dabei Risse und Farbschollen. Ergänzend wird auf die Begründung in Abs. 3 verwiesen.

Abs. 5 Schaufenster im Bestand

Erst seit der Gründerzeit wurden Schaufenster beim Bau von Gebäuden vorgesehen. Diese wurden oftmals mit aufwendigen Profilierungen, Schnitzereien oder unter Verwendung spezieller Gläser geschmückt und stellen dadurch einen historischen Zeugniswert dar, den es zu erhalten gilt.

In historisch älteren Gebäuden wurden Schaufenster mitunter nachträglich eingebaut, indem man die in Aschersleben zumeist in massivem Bruchstein ausgebildeten Erdgeschosswände öffnete. Zum Teil wurden dadurch die Proportionen der Fassade sowie die massiven Erdgeschossbereiche aufgelöst.

Sollen solche Schaufensteranlagen wegen Nutzungsänderungen zurückgebaut werden, ist eine an die ursprüngliche Ausführung angelehnte Gestaltung zu wählen, um eine dem Bautyp und der Bauzeit gemäße Gestaltung der Fassade sicherzustellen. Dabei können dann durchaus historisch begründete Öffnungen (z.B. Toreinfahrten) wiederhergestellt werden.

Hierbei sind dann auch moderne Gestaltungselemente wie Stahl-Glas-Konstruktionen oder Ganzglasanlagen zulässig.

Empfohlen wird für Schaufensteranlagen, deckende Lackanstriche auf Basis pflanzlicher Öle zu verwenden. Sie haben sich für Holzbauteile bewährt, da durch sie ein Abblättern der Farbe verhindert wird. Ergänzend wird auf die Begründung in Abs. 3 verwiesen.

Geboten ist die Erhaltung oder der Wiedereinbau historischer Drückergarnituren.

Bei der Verwendung von Stoßgriffen sind diese in Material und Proportionen auf die Ladeneingangstür abzustimmen.

Abs. 6 Tore und Hauseingangstüren im Bestand

Hauseingänge wurden traditionell besonders aufwändig gestaltet, stellen sie doch den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum dar. Dabei gab es in den verschiedenen Epochen und bei den unterschiedlichen Bautypologien spezifische Gestaltungsmerkmale. Insbesondere für den in Aschersleben über Jahrhunderte verbreiteten Bautyp des Stadthofes waren Tordurchfahrten prägend. Diese waren mit geschlossenen Holz- und Drehpfortentoren versehen und verwehrten den Blick in den privaten Hofbereich. Bei neu zu errichtenden Toren ist diese Tradition zu berücksichtigen.

Das Verzinken von Stahlbauteilen stellt einen modernen Korrosionsschutz dar. Um das historische Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten, ist es deshalb notwendig, verzinkte Stahlbauteile zusätzlich farblich zu gestalten. Für Guss-, Eisen- und Stahlteile wird Eisenglimmerfarbe empfohlen, sofern kein anderer Befund vorliegt, da sie neben Langlebigkeit gleichzeitig einen guten Korrosionsschutz bietet.

Empfohlen wird, deckende Farbanstriche für Türen und Tore auf Basis pflanzlicher Öle zu verwenden. Sie haben sich für Holzbauteile bewährt, da durch sie ein Abblättern der Farbe verhindert wird. Ergänzend wird auf die Begründung in Abs. 3 verwiesen.

Geboten ist die Erhaltung oder der Wiedereinbau historischer Beschläge und Drückergarnituren, die in Form und Material der Stilepoche und dem Charakter der Tür entsprechen. Bei Verwendung von Stoßgriffen sind diese in Material und Proportionen auf die Ladeneingangstür abzustimmen.

Die Ausbildung von Eingangsstufen richtete sich immer nach der bauzeitlichen Gestaltung der Eingänge. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts wurde dafür ausschließlich Natursteinmaterial verwendet. Glänzende oder polierte Oberflächen sind deshalb untypisch für die Altstadt.

Abs. 7 Sonnen- und Wetterschutz im Bestand

Fensterläden sind als Sonnen- und Einbruchschutz in Aschersleben erst seit dem 19. Jahrhundert nachweisbar. Bei älteren Gebäuden wurden sie, insbesondere im Erdgeschoss, nachträglich angebracht.

Bei Heckner-Bauten dienten sie darüber hinaus auch als wichtige Gestaltungselemente der Fassade. Um den Charakter dieser Gebäude zu erhalten, ist der Erhalt oder Wiedereinbau von Fensterläden geboten.

Fensterläden bestanden aus deckend gestrichenem Holz. Um eine Einheitlichkeit des historischen Erscheinungsbildes sicherzustellen, sind bei der Erneuerung und dem Neueinbau von Fensterläden deshalb ausschließlich deckend gestrichene Holzwerkstoffe zu verwenden.

Empfohlen wird, deckende Lackanstriche für Fensterläden auf Basis pflanzlicher Öle zu verwenden. Sie haben sich für Holzbauteile bewährt, da durch sie ein Abblättern der Farbe verhindert wird. Ergänzend wird auf die Begründung in Abs. 3 verwiesen.

Rollläden wurden erst seit der Gründerzeit verwendet und befanden sich immer innerhalb der Putzflucht der Fassade. Deshalb dürfen nachträglich angebrachte Rollläden nur eingebaut werden, wenn sich die Rollladenkästen nicht auf der Fassade befinden.

Auch Markisen kamen erst mit der Einrichtung von Schaufenstern und dem damit notwendigen Bedürfnis nach Sonnenschutz für die ausgestellten Waren auf und waren historisch mit Stoff versehen. Sie bezogen sich in Form und Gestaltung immer auf die jeweilige Schaufensteranlage und nahmen deren Proportion und Gliederung auf.

Um den Fußgängerverkehr auf den Bürgersteigen nicht zu behindern, müssen bei der Anbringung von Markisen Mindestmaße eingehalten werden.

Um darüber hinaus das Erscheinungsbild der historischen Fassade nicht übermäßig zu beeinträchtigen, ist nur das Anbringen von Markisen oder das Aufstellen von Sonnenschirmen zulässig.

Vordächer sind bei Bestandsbauten in Aschersleben untypisch. Deshalb sind sie nur in begründeten Ausnahmefällen bei besonderer Beachtung des historischen Charakters des

Gebäudes zulässig. Detaillierte Ausführungspläne und Materialangaben sind bei Beantragung vorab einzureichen.

Das Verzinken von Stahlbauteilen stellt einen modernen Korrosionsschutz dar. Um das historische Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten, ist es deshalb notwendig, verzinkte Stahlbauteile zusätzlich farblich zu gestalten.

Für Guss-, Eisen- und Stahlteile wird Eisenglimmerfarbe empfohlen, wenn die Farbuntersuchung keinen anderen Farbbefund liefert.

Abs. 8 Einbruchschutz, Lichtschächte und Absturzsicherungen, Außentreppen, Feuerleitern und Briefkästen

Historische Fenster- und Balkongitter sind Zeugnisse handwerklichen Könnens und haben historischen Wert. Früher waren sie integraler Bestandteil der Fenster- und Fassadengestaltung. Ihr Erhalt ist für die Bewahrung historischer Fassaden unabdingbar. Das nachträgliche Anbringen von Ziergittern mit unhistorisch barockisierenden Formen entspricht nicht dem Charakter der Gebäude und verfälscht deren Authentizität. Auch Lochbleche und Abdeckungen aus Streckmetall sind unzulässig, da sie erst in unserer Zeit ins Baugeschehen Einzug fanden.

Historische Außentreppen wurden bauzeittypisch gestaltet und sind in Material, Oberfläche und Form zu erhalten. Sofern keine Befunde vorliegen, können Guss-, Eisen- und Stahlteile mit Eisenglimmerfarbe gestrichen werden, da sie langlebig ist und guten Korrosionsschutz bietet.

Außenbriefkästen und Briefkastenanlagen sind erst in den letzten Jahrzehnten im Stadtbild erschienen. Es wird empfohlen, Briefkästen flächenbündig in Mauerwerk oder andere Bauelemente wie Türen oder Tore einzulassen oder als separate Anlagen vor dem Gebäude anzuordnen. Eine farbliche Anpassung an die Fassade ist zu berücksichtigen.

Abs. 9 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Windwandler

Der Ausbau erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaikanlagen, ist ein zentrales Ziel im Sinne des Klimaschutzes. Gleichzeitig unterliegt das Stadt- und Ortsbild, insbesondere in denkmalgeschützten Bereichen oder historisch gewachsenen Strukturen einem besonderen Schutz. Die Installation von PV-Anlagen im denkmalgeschützten oder gestalterisch sensiblen Bereich kann erhebliche Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden und das Ortsbild insgesamt haben. Aus diesem Grund sieht die geltende Rechtslage – etwa § 10 Abs. 2 DenkmSchG LSA – eine Genehmigungspflicht vor.

Die Gestaltungssatzung ergänzt diese Vorgaben durch gestalterische Anforderungen, schafft Transparenz und unterstützt die fachliche Bewertung. Zentrale Voraussetzung ist dabei stets eine Einzelfallprüfung. Diese ist deshalb unerlässlich, weil jedes Gebäude in seiner architektonischen Gestaltung, seiner städtebaulichen Einbindung sowie seiner denkmalpflegerischen Bedeutung einzigartig ist und entsprechend individuell bewertet werden muss. Darüber hinaus bestehen häufig mehrere technische und gestalterische Möglichkeiten zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen, die unterschiedlich stark in das Erscheinungsbild des Gebäudes und seines Umfelds eingreifen. Eine pauschale Regelung

würde der erforderlichen Abwägung zwischen dem Schutz historischer Bausubstanz und dem berechtigten Interesse an der Nutzung erneuerbarer Energien nicht gerecht. Nur durch die Prüfung des konkreten Einzelfalls kann eine ausgewogene und verantwortungsvolle Entscheidung im Sinne des Denkmalschutzes und der Klimaziele getroffen werden.

Abs. 10 Dächer im Bestand

Die gestalterische Qualität historischer Stadtanlagen wird maßgeblich von der Dachlandschaft geprägt. Hohe Sattel- und Walmdächer, meist mit roten Ziegeln gedeckt, prägen zusammen mit den Fassaden das Stadtbild. Besonders aus der Ferne entsteht durch das einheitliche Ziegelmateriale und die Vielfalt der Formen ein typischer Gesamteindruck. Gealterte Ziegel wirken dabei durch ihr Farbspiel besonders reizvoll. Bei heutigen Dämmmaßnahmen können wiederverwendbare Ziegel problemlos auf Unterdächern eingesetzt werden. Empfehlenswert sind Ton-Sonderziegel für technische Durchführungen, da Kunststoffteile mit der Zeit unansehnlich werden.

Im Kontrast zu den Hauptdächern sind hofseitige Anbauten, Garagen, Schuppen und Nebengebäude oftmals als Flach- oder leicht geneigte Pultdächer ausgebildet. Hier sind Tonziegel ungeeignet (< 20 Grad Dachneigung), so dass Abdichtungsbahnen sowie Zinkdeckungen Anwendung finden können. Kunststoffplatten hingegen sind moderne Materialien und somit für die historische Bebauung ungeeignet.

Ortgänge wurden traditionell durch Zahnleisten aus Holz oder filigran gestaltete Windfedern auf Unterbrethern gestaltet. Erst in jüngerer Zeit kamen Ortgangziegel für den Giebelabschluss von Ziegeldächern auf. Diese verfälschen den historischen Charakter der Dachabschlüsse und sind deshalb im Geltungsbereich unzulässig.

Die historische Verwendung von Ziegeldekorationen (z.B. Tierfiguren) ist für Aschersleben nicht nachweisbar und daher ihre nachträgliche Anbringung unzulässig.

Auch straßenseitig sichtbare Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind moderne Bau- und Gestaltungselemente, die das historische Bild der Dachflächen negativ beeinflussen.

Beim Ausbau von Dachräumen müssen in Aschersleben deshalb straßenseitig Dachgauben in traditioneller Ausführung ausgebildet werden. Die Profilierung der Gliederungselemente muss sich dabei an Bauzeit und Typologie des Gebäudes orientieren, so dass der Kontrast von historischem Gebäude und neuer Dachgaube so gering wie möglich ausfällt.

Aus diesem Grund haben auch die Bekleidungen der Seiten und Giebeldreiecke bei Gauben traditionell zu erfolgen. Neuzeitliche Materialien werden deshalb hier ausgeschlossen. Bei der Verwendung von streichfähigen Platten sind diese mit einem quarzsandhaltigen Anstrich zu versehen, um die Oberfläche einer historischen Putzstruktur anzugleichen.

Für Putzflächen wird die Verwendung von Silikatfarben empfohlen, da sie mit dem Untergrund verkieseln, diesen dadurch festigen und eine längere Alterungsbeständigkeit aufweisen. Kalkfarben sind ebenso zu empfehlen, da sie nass in nass (frescal) gestrichen werden können.

Deckende Farbanstriche auf Basis pflanzlicher Öle haben sich insbesondere für stark beanspruchte Holzbauteile im Dachbereich bewährt, da durch sie ein Abblättern der Farbe verhindert wird. Ergänzend wird auf die Begründung in Abs. 3 verwiesen.

Empfohlen wird, auf Regenfallrohre an Gauben zu verzichten und das Regenwasser auf die Dachfläche des Hauptdaches abzuleiten.

Abs. 11 Satellitenempfangsanlagen und andere technische Dachaufbauten

Satellitenempfangsanlagen, Antennen und sonstige technische Dachaufbauten gehören nicht zur historischen Dachlandschaft und können die Wirkung der Dachflächen sowie das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Durch eine unauffällige Anordnung, insbesondere auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen oder als Unterdachanlagen, lassen sich die technischen Anforderungen mit den Zielen des Ortsbildschutzes vereinbaren.

Sofern eine Anordnung auf Flachdächern erforderlich ist, trägt eine möglichst zurückgesetzte Platzierung dazu bei, die Sichtbarkeit im Straßenraum zu minimieren.

§ 5 Neubauten

Bei Neubauten soll eine detaillierte Reglementierung, wie sie bei Bestandsgebäuden in dieser Satzung vorgenommen wird, vermieden werden, um auch eine zeitgemäße architektonische Weiterentwicklung der Altstadt zu ermöglichen. Hierbei kommt es vielmehr darauf an, dass sich neue Gebäude und bauliche Anlagen in Größe und Proportion in ihr historisches Umfeld einfügen.

Zeitgemäße Architektur zeugt auch heute von Anspruch und Gestaltungswillen des jeweiligen Bauherrn und den Fähigkeiten seines Planers. Die hohe Qualität der historischen Bauten sollte dabei Ansporn für eine ebenso hohe Baukultur bei Neubauten sein. Hierbei sollten die ortstypischen Bautraditionen und Materialien berücksichtigt werden. Die für Aschersleben charakteristische Trennung des öffentlichen Straßen- und privaten Innen- bzw. Hofraums ist beispielsweise durch weitgehend geschlossene Torkonstruktionen sicherzustellen. Auch sind Nebengebäude und einfache bauliche Anlagen so in den Hofräumen anzuordnen, dass sie die geschlossene Blockrandbebauung der historischen Straßenzüge nicht beeinträchtigen.

§ 6 Außenbereiche

Abs. 1 Einfriedungen, Mauern und Zäune

Einfriedungen als Grenzen zwischen dem öffentlichen und privaten Raum stellen für die historische Stadt seit Jahrhunderten ein Wesensmerkmal dar. Besonders deutlich wird das bei den ummauerten Stadthöfen und den durch schmiedeeiserne Zäune umgrenzten Vorgärten gründerzeitlicher Villen. Dabei bezieht sich der Charakter der Einfriedung immer auch auf den Charakter der Gebäude.

Bei neu zu errichtenden Mauern und Zäunen lassen sich oftmals die einst sehr aufwendigen Handwerkstechniken nicht realisieren, so dass hier moderne Konstruktionen aus Holz oder Stahl zur Anwendung kommen können.

Diese müssen allerdings einfach und zurückhaltend gestaltet werden, um nicht auffälliger als das historische Gebäude zu wirken.

Schranken als Durchfahrtsperre in Einfriedungen stellen Fremdkörper in der historischen Stadt dar und sind deshalb nicht zulässig.

Empfohlen wird, bei verputzten Mauern eine Abdeckung aus Naturstein zu verwenden, bei unverputztem Klinkermauerwerk kann eine Rollschicht als oberer Abschluss ausgebildet werden.

Bei Einfriedungen aus Stahl empfiehlt sich die Verwendung von Eisenglimmerfarbe, da sie neben Langlebigkeit gleichzeitig einen guten Korrosionsschutz bietet.

Bei Abbruchmaßnahmen bestehender Gebäude ist es geboten, die Mauern der Erdgeschossfassade als Einfriedung stehen zu lassen und zu sanieren, um die Geschlossenheit des Straßenraumes zu erhalten.

Abs. 2 Boden- und Treppenbeläge

Historische Boden- und Treppenbeläge sind Bestandteil des Eingangsbereiches und stehen in engem gestalterischem Zusammenhang mit der Fassade und dem Gebäude. Insbesondere die für Aschersleben typische Verwendung unpolierter Natursteine wie Sandstein, Kalkstein, Granit oder Terrazzo (Kunststein) prägt das Erscheinungsbild historischer Gebäude und ist zu bewahren.

Glänzende oder polierte Oberflächen entsprechen nicht dem überlieferten Erscheinungsbild und können die gestalterische Wirkung historischer Bereiche beeinträchtigen.

Historische Details wie Radabweisungen, Fahrspuren oder Schuhabstreifer dokumentieren die frühere Nutzung und Technikgeschichte der Gebäude und ihrer Freiräume und sind daher erhaltenswerte Bestandteile des Ortsbildes.

Abs. 3 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze, Carports und Garagen wirken als bauliche Anlagen wesentlich auf die Erscheinung des öffentlichen Straßenraums ein. Der Konflikt zwischen den funktionalen Anforderungen des ruhenden Verkehrs und dem Erhalt des historischen Ortsbildes kann durch eine reduzierte Sichtbarkeit dieser Anlagen gemindert werden. Auch einsehbare Hof- und Brachflächen bedürfen einer ortstypischen Einfriedung, um die für Aschersleben charakteristische Geschlossenheit der Bebauung entlang der historischen Straßenzüge zu bewahren oder wiederherzustellen. Maschendraht-, Stabmatten- und Streckmetallzäune entsprechen diesem historischen Erscheinungsbild nicht und beeinträchtigen die gestalterische Qualität des Straßenraums.

Abs. 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen prägen das Straßen- und Ortsbild wesentlich mit. Gepflegte Freiflächen und ortstypische Einfriedungen tragen zu einem geordneten und harmonischen Erscheinungsbild bei und sichern die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums.

Abs. 5 Plätze für bewegbare Wertstoff- und Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück

Mülltonnen und Wertstoffbehälter stören das Straßenbild und sind deshalb an nicht einsehbaren Orten abzustellen.

Abs. 6 Bewegliche Möblierung

Außenmöblierung von Geschäften und gastronomischen Einrichtungen beleben den öffentlichen Raum und sind Bestandteil einer attraktiven Innenstadt. Gleichzeitig können sie das historische Erscheinungsbild sowie die Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraums beeinträchtigen. Die Regelung gewährleistet, dass diese Sondernutzungen mit den Belangen des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der geordneten Nutzung des öffentlichen Raums in Einklang gebracht werden.

§ 7 Werbung

Abs. 1 Werbeanlagen, Werbebildschirme und Warenautomaten

Der Handel spielte und spielt in der historischen Stadt eine zentrale Rolle. Werbung war und ist ein wesentlicher Bestandteil gewerblicher Nutzungen. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen beschränken sich daher auf das erforderliche Maß und dienen dazu, einen angemessenen Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen der Gewerbetreibenden an einer wirksamen Außendarstellung und den Belangen des Ortsbildschutzes herzustellen. Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums in besonderem Maße. Ohne gestalterische Vorgaben können sie die historische Fassadengliederung überlagern und das Stadtbild beeinträchtigen. Die Regelungen stellen deshalb sicher, dass sich Werbeanlagen hinsichtlich Größe, Anzahl, Gestaltung, Anordnung und Beleuchtung dem Gebäude und seinem historischen Umfeld unterordnen und bauzeitliche oder gestaltungsprägende Bauteile nicht verdecken oder beeinträchtigen. Die Beschränkung der Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone, die Begrenzung ihrer Anzahl und Größe sowie die Vorgaben für Ausleger, Schriftzüge und Beleuchtung dienen dazu, eine Überfrachtung der Fassaden zu vermeiden und den historischen Charakter des Straßenbildes zu bewahren. Historische Zunftzeichen können aufgrund ihres orts- und baugeschichtlichen Wertes im Einzelfall abweichend beurteilt werden. Die Regelungen tragen dazu bei, die besondere städtebauliche und gestalterische Qualität des historischen Stadtkerns dauerhaft zu sichern.

Nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind Werbeanlagen von über 1m² Größe, Lichtinstallationen und Warenautomaten bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig.

Abs. 2 Lichtinstallationen

Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtinstallationen prägen das Erscheinungsbild der Altstadt insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Die Regelungen dienen dazu, störende Lichtwirkungen, insbesondere blinkende, wechselnde oder blendende Beleuchtung sowie eine Beeinträchtigung der Anwohner durch übermäßige Lichtimmissionen zu vermeiden. Gleichzeitig soll eine dem historischen Stadtbild angemessene, ruhige und zurückhaltende Gestaltung der Beleuchtung sichergestellt werden.

Abs. 3 Schilder

Historische Text- und Gedenktafeln sind bedeutende Zeugnisse der Stadt-, Bau- und Kulturgeschichte. Ihr Erhalt bzw. ihre Wiederanbringung am ursprünglichen Standort bewahrt den authentischen historischen Zusammenhang und trägt zur Vermittlung der Stadtgeschichte bei.

Neue Textschilder sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und gestalterisch zurückhaltend auszuführen. Sie dienen der Information und Orientierung, ohne das historische Erscheinungsbild der Gebäude oder des Stadtraumes zu beeinträchtigen.

§ 8 Schlussbestimmungen

Abs. 1 Ausnahmen

Örtliche Gegebenheiten können immer dazu führen, dass Ausnahmen von den Regelungen dieser Satzung notwendig sind. Mögliche Ausnahmen sind in den einzelnen §§ der Gestaltungssatzung abschließend aufgeführt. Sie sind schriftlich zu beantragen und unterliegen der Prüfung/Entscheidung durch die Verwaltung. Es wird allen Hauseigentümern, Planern, Bauunternehmen und Handwerkern empfohlen, vor Beginn von Arbeiten, die diese Satzung betreffen, das Gespräch mit der Stadt Aschersleben zu suchen. Abweichungen widersprechen den Anforderungen der Satzung und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Sie sind schriftlich bei der Verwaltung zu beantragen. Über Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung entscheidet die Stadt Aschersleben.

Abs. 2 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Satzungsvorschriften können mit einem Bußgeld belegt werden, um die Durchsetzbarkeit der Vorschriften sicherzustellen.