

## **Sanierung Stadtkern Bitterfeld**

### **städtische Gestaltungsrichtlinie**

Konkretisierung der Ziele zur Gestaltung der Baukörper, Werbeanlagen  
und Freiflächen im Sanierungsgebiet

#### **Inhaltsverzeichnis**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Ziel und allgemeine Grundsätze
- § 3 Gebäudestellung
- § 4 Baukörper und Parzellenbezug
- § 5 Fassaden
- § 6 Erker und Balkone
- § 7 Fassadenöffnungen
- § 8 Fenster, Schaufenster und Türen
- § 9 Dächer und Dachaufbauten
- § 10 Sonnen- und Wetterschutzanlagen
- § 11 Nebengebäude und sonstige Anlagen
- § 12 Außenanlagen
- § 13 Vorgärten und Einfriedungen
- § 14 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 15 Antrag, einzureichende Unterlagen
- § 16 Ausnahmen und Befreiungen
- § 17 Inkrafttreten

2. Fensteröffnungen (mit Ausnahme von Schaufenstern) und Türen dürfen nur ein eindeutiges stehend – rechteckiges Format aufweisen. Ausnahmen sind gestattet, entsprechend § 16 Abs. 1 und 2\_ und soweit dies dem ursprünglichen Zustand entspricht.
3. Vorhandene gemauerte Rund-, Ellipsen-, Korb-, Spitz- und Flachbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen, Fensterüberdachungen, Umrahmungen von Fenstern und Türen sowie verzierende Reliefs und Schlusssteine über Fenstern und Türen sind zu erhalten.
4. Tordurchfahrten sind zu erhalten bzw. in eine geplante Überbauung gestalterisch einzubeziehen.
5. Vergitterungen an Gebäudeöffnungen sind zulässig, wenn sie sich in Material, Konstruktion und Anbringung an den historischen Vorbildern orientieren.

### § 8 Fenster, Schaufenster, Türen

1. Neue Fenster, Eingangstüren und Tore sind in ihrer Ausführung dem Baustil des Hauses anzupassen. Fenster sind vertikal und horizontal zu gliedern und bei Öffnungsbreiten von mehr als einem Meter mehrflügelig auszubilden. Nicht mehr vorhandene Gliederungen sind bei Fenstererneuerungen in Anpassung an das historische Vorbild wiederherzustellen. Typische Gliederungselemente sind Kreuzstock, Kämpfer und Pfosten oder Stulpanschlag, die wiederherzustellen oder durch konstruktive oder zumindest aufgesetzte Sprossen nachzugestalten sind. Dabei sind Rahmen und Sprossen (annähernd) wie die überlieferten Vorbilder zu dimensionieren. Ehemals vorhandene Stichbögen im Oberlicht sind wieder herzustellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einem waagerechten oberen Anschluss des Fensterrahmens / Oberlicht dieser maximal vier cm unter dem Bogen des Sturzes sichtbar bleibt. Im Glaszwischenraum liegende Sprossen sind nicht zulässig. Auf den Fassaden ist jeweils ein einheitliches Gliederungsprinzip der Fenster anzuwenden.
2. Fenster, Türen und Tore sind mindestens 0,12 m hinter der Fassade zurückzusetzen (Leibungstiefe). Vorhandene Fenster in bündiger Anordnung sind entsprechend ihrem baugeschichtlichen Ursprung zu erhalten.
3. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werden an einer Fassade mehrere Schaufenster nebeneinander errichtet, so sind sie durch Mauerpfeiler zu unterbrechen. Ein Auflösen der Erdgeschossfronten in Glas ist unzulässig. Schaufensterformate müssen stehend-rechteckig bis quadratisch sein, in Einzelfällen können spezielle Bogenformen zugelassen werden. Das stehend rechteckige Format darf bei Fenstern bis zu 3 m Breite durch einen Pfosten erzeugt werden, bei Schaufenstern ab einer Höhe von 2 m sind diese im oberen Drittel durch einen Kämpfer zu gliedern.
4. Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen und Tore sind zu erhalten, ebenso in Holzrahmen eingefasste Ladenzonen mit Schaufenster und Ladentür. Diese Lösung darf auch ähnlich den historischen Vorbildern bei Neubauten oder neuen Ladeneinbauten angewandt werden.
5. Für Fensterrahmen und Türen ist die Verwendung blanker oder glänzender Materialien unzulässig. Tore sind vorzugsweise in Holz auszuführen, es sei denn, ursprünglich waren andere Materialien eingesetzt. Farbige getönte oder reflektierende Fensterscheiben und gewölbte Fenster- und Türverglasungen sind nicht zulässig. Weiße Haustüren sind nicht zulässig.

### § 9 Dächer und Dachaufbauten

1. Bestehende Dachformen- und neigungen sowie Firstrichtungen sind grundsätzlich beizubehalten. Die Dachneigung von Satteldächern muss zwischen 35 und 65 Grad liegen. Im Falle des Neubaus sind die Firstrichtungen und Dachgestaltung den Nachbargebäuden anzupassen, soweit diese noch dem ursprünglichen Zustand entsprechen oder entsprechend der im Straßenabschnitt überwiegenden Gestaltungsformen der Dächer auszuführen. Die Hauptfirstrichtung der Baukörper verläuft i.d.R. parallel zur Straße (Traufstellung). Ausnahmen bilden Quartierecken, an denen die Giebelflächen der Gebäude zur Straße gerichtet sind.
2. Dachflächen dürfen nur mit naturfarbenen oder durchgefärbten roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen gedeckt werden. Dabei sind zur Wahrung des Einzelhauscharakters benachbarte Gebäude in unterschiedlichen Farben bzw. Farbtönen einzudecken. Für Dächer unter 20 qm Grundfläche sind Bekiesung / Besplittung und geringere Dachneigung als bei 1. zulässig.

3. Ortgang und Traufgesimse sind in geschlossener Ausführung herzustellen. Die aus dem Klinker oder Putzbau entwickelten Gesimsformen sind zu übernehmen. Große Sparrenüberstände (>50 cm) sind unzulässig.
4. Ortgänge sind bei geförderten Maßnahmen entsprechend dem historischen Bestand und der Umgebung auszubilden. Historische Ortgangformen sind: vermörtelte Ortgänge, Zahnleisten, Ortgangbretter, Ortgangbleche. Der Dachüberstand an Giebeln darf 15 cm nicht überschreiten.
5. Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Walm- oder Schleppgauben, als Fledermausgauben und als Zwerchgiebel zulässig.  
Im Rahmen von Dachbaumaßnahmen sollen die ursprünglichen Dachgaubenformen unter Einhaltung der Anforderungen der Bauordnung wiederhergestellt werden.  
Außer den oben genannten Gauben kommen vereinzelt abgewandelte Gaubenformen (geschwungene Gauben und Zwerchgiebel) aus der Zeit des Jugendstil vor, die in besonderer Weise zu erhalten sind. Insbesondere handelt es sich um die Gebäude W.-Rathenau-Straße 1 und 1a, Burgstraße 22/24 und 42, Ratswall 8 und 22, Dessauer Straße 8/9.
6. Gauben mit Flachdach, Trapezgauben, Dacheinschnitte und versetzte Dachflächen sind nicht, Dachflächenfenster nur untergeordnet (max. 1 Fenster je lfd. 4 m Dach) zulässig.  
Die Anordnung der Dachfenster straßenseitig unterliegt den gleichen Festlegungen wie die bei den Gauben in 8. und 9. Die Fläche eines Fensters darf 1,5 qm nicht überschreiten.  
Verglaste Ausstiegsöffnungen müssen sich in Größe und Anzahl auf das notwendige Minimum beschränken.
7. Dachaufbauten sind bei Neubau nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung an dem Bestand des umliegenden Bereiches auszurichten. Ihre Lage muss auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
8. Der Abstand der Gauben zu den Giebeln muss mindestens 1,00 m oder 1 Binderabstand betragen. Bei Eckhäusern soll vom Dachende oder Walmgrat ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden.  
Dachgauben dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen - ausgenommen sind historisch verbürgte lange Schleppgauben wie z.B. in der Burgstraße 19. Unterhalb der Gauben muss die Länge der Dachfläche mindestens zwei Dachsteinreihen betragen.
9. Die Gauben und Zwerchhäuser sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken. Die seitlichen Gaubenflächen sollen vorzugsweise verputzt werden. Eine Verschieferung oder Bretterverkleidung ist ebenfalls zulässig, dafür sind entweder naturbelassenes unbehandeltes Holz (Nachdunklung) oder eine farbige vorzugsweise dunkle Lackierung gestattet, kein Klarlack. Nicht zulässig sind jedoch Verkleidungen mit roten oder hellfarbigen Kunststoff- oder Kunststeinplatten sowie Blech. Die aufgehende Fassade der Zwerchgiebel ist wie die Fassade des übrigen Gebäudes auszuführen.
10. Schornsteine sind vorzugsweise in Klinkermauerwerk auszuführen oder zu verputzen.
11. Technische Anlagen wie Austritte und feste Steigleitern sind auf Mindestmaße auszulegen und, wie auch Blitzableiter, vorzugsweise auf der straßenraum-abgewandten Seite anzubringen. Solarheizungselemente dürfen nicht auf vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen verlegt werden. Dachrinnen und Fallrohre sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen. Sie sollen aus Titanzink, Kupfer oder farblich wie die Fassadenfarbe gestaltet sein. Fallrohre dürfen nur senkrecht, nicht aber quer über die Fassade geführt werden. Schneefangeinrichtungen sind als Metallgitter auszuführen, Balken sind nicht zulässig.
12. Antennen und Parabolantennen sind auf straßenzugewandten Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Parabolantennen dürfen darüber hinaus die Firstlänge nicht überschreiten.

#### § 10 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

1. Eingangsüberdachungen in Form von Krag- oder Vordächern als Wetterschutz sind ortsuntypisch, können aber ausnahmsweise an Gebäuden mit historisch dokumentiertem Bestand zugelassen werden.
2. Als Sonnenschutz sind Markisen zulässig, wenn sie nicht aus grellfarbigen, das sind alle Signaltöne wie  

RAL-Nr. 1020 – Leuchtgelb,	2005 - Leuchtorange,
2007 - Leuchthellorange,	3024 - Leuchttrot,
3026 - Leuchthellrot,	4003 - Erikaviolett

und glänzenden Materialien bestehen und sich unter Berücksichtigung von Anordnung, Farbe und Größe harmonisch in die Fassade einfügen.  
Zusammenhängende Markisen über mehrere Fassadenöffnungen sind unzulässig.

## § 16 Ausnahmen und Befreiungen

1. Von den Vorschriften, die als Regel oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden:
  - wenn der zu schützende Aussagewert im Wesentlichen erhalten bleibt,
  - bei Sicherungsmaßnahmen, wenn sie der Erhaltung von baulichen Anlagen dienen,
  - wenn besonders öffentliche Belange im Einzelfall höher zu bewerten sind als die Bedeutung der einzelnen baulichen Anlagen für die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.
2. Weitere Ausnahmen sind möglich, wenn damit grundlegende Sanierungsziele der Stadt Bitterfeld gesichert werden. Dies betrifft zum Beispiel besondere künstlerische Formen der Gestaltung oder ansprechende Beispiele moderner Architektur.
3. Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu stellen und zu begründen. Über die Ausnahmen und Befreiungen entscheidet der Bauausschuss.

## § 17 Inkrafttreten

Diese städtische Richtlinie als Konkretisierung der gestalterischen Festlegungen der Sanierungsziele für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Freiflächen tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Erläuterungen:

- \*) Unter historischer Bauflucht wird die Linie verstanden, die im Rahmen vorhandener Fluchtversprünge am öffentlichen Straßenraum zwischen den Fluchtlinien der benachbarten Hauptgebäude mit Bauzeit vor 1950 verläuft bzw. die die Bauflucht der ehemaligen Gebäude zum öffentlichen Straßenraum mit Bauzeit vor 1950 markiert. Gegebenenfalls sind, soweit vorhanden, Baufluchtpläne u.ä. heranzuziehen.