

## **Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift der Hansestadt Stendal über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“**

Stendal, als alte Hansestadt, Stadt der Backsteingotik und Geburtsstadt Johann Joachim Winckelmanns ist die größte Stadt der Altmark. Bereits im 15. Jahrhundert entstanden die charakteristischen Backsteinbauten Dom, Marien- Jakobi- und Petrikerche, Annen- und Katharinenkirche sowie Rathaus, Tangermünder und Uenglinger Tor. In diesem Stadtbild, das sich bereits von weitem einprägsam darstellt, verkörpert sich die Geschichte der Stadt und ihrer Bürgerschaft.

Die örtliche Bauvorschrift soll einerseits die stadtgestalterischen Qualitäten sichern helfen, gleichzeitig soll sie eine behutsame zeitgenössische Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns sowie der Bahnhofsvorstadt ermöglichen. Dazu regelt sie das äußere Erscheinungsbild baulicher Maßnahmen mit dem Ziel, bei Neubauten einfügungsorientiert und bei Anpassungen historischer Bausubstanz an heutige Bedürfnisse die stadtbildprägenden Besonderheiten des Satzungsgebietes zu erhalten.

### **Teil I – Allgemeines**

#### **zu § 1 Geltungsbereich**

##### **Punkt (1) – Örtlicher Geltungsbereich**

Aus dem Gesamtstadtgebiet sind nur die Bereiche erfasst, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestalt besondere Beachtung verdienen. Ausschlaggebend für die Aufnahme in die ausgewählten Schutzbereiche sind die Gesamtcharakteristik eines Straßenzuges unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsvielfalt.

Der Bereich A (Altstadt) umfasst die historisch gewachsene Altstadt und schließt somit auch das Sanierungsgebiet der Stadt Stendal mit ein. Dieses, aus vier Ursprungsdörfern entstandene Gebiet, wurde durch eine mittelalterliche Stadtmauer begrenzt, welche auch heute noch ablesbar ist.

Das Bild der Altstadt wird u. a. geprägt durch die beiden überregional bedeutsamen historischen Stadttore, die Sakralbauten sowie eine Vielzahl von Einzeldenkmälen. Bereich A erfasst somit Straßen und Plätze, die durch eine herausragende historische Bausubstanz oder eine besondere Atmosphäre ausgestattet oder gekennzeichnet sind. Darüber hinaus sind im Bereich A Straßen gelegen, die von städtebaulicher und historischer Bedeutung sind und gleichzeitig auch von einem gewissen Flair städtischer Einzelhandelsstruktur mit bestimmt werden.

Der Bereich B (Bahnhofsvorstadt) ist eng mit der Entwicklung des Stendaler Eisenbahnknotenpunktes ab ca. 1850 verbunden. Die überwiegend gut erhaltene Gründerzeit- und Historismusbebauung macht den besonderen Reiz der Bahnhofsvorstadt als eigenständiges historisches Baugebiet Stendals aus, das geschützt und bewahrt werden soll.

Das Straßenbild wird durch die Gesamtheit der Bebauung einschl. der vorhandenen Freiraumgestaltung gebildet. Die Festsetzungen der Werbesatzung gelten daher für alle Grundstücke beidseitig der in Bereich A und B genannten Straßen, so wie jeder Betrachter das Straßenbild auch wahrnimmt.

##### **Punkt 2 - Sachlicher Geltungsbereich**

Ziel dieser Regelungen ist die Sicherung, dass auf die Beseitigung und Änderung von Gebäuden in städtebaulich wichtigen Situationen Einfluss genommen werden kann. Damit wird die Erhaltung des Stadtgrundrisses, der im wesentlichen durch Gebäudefluchten, Gebäudestellungen und straßenbegleitende Bebauung gebildet wird, unterstützt und eine Störung der Einheit stadtbildprägender Gebäude verhindert.

Weiterhin soll die Satzung für alle Anlagen der Außenwerbung Anwendung finden, die unter den Begriff einer Werbeanlage im Sinne des § 10 Abs. 1 BauO LSA fallen. Es werden Vorgaben für alle wesentlichen Formen der Werbung getroffen, von denen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in ihrer jeweiligen Eigenart und optischen Wirkung ausgehen können. Damit soll sichergestellt werden, dass bei Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen eine bestimmte und hier geregelte, dennoch die örtliche Eigenart betonende, Gestaltung eingehalten wird.

Die Regelungen dieser Satzung sind gleichrangig auch für Warenautomaten anzuwenden, da sie zu erheblichen Beeinträchtigungen einer positiven Gebäudegestaltung führen können.

Von den Gestaltungsvorgaben ausgenommen sind wechselnde und kurzzeitige Anschläge an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen (z. B. Litfaßsäulen, Vitrinwerbung an Buswartehallen)

sowie Straßenüberspannungen. Die Standortauswahl dieser, für die Werbung vorgesehenen, Anlagen bzw. Flächen erfolgte im Vorfeld unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaufenstern sowie Werbemittel an Zeitungs- bzw. Zeitschriftenverkaufsstellen unterliegen ebenfalls nicht den Regelungen dieser Satzung. Hierbei handelt es sich um eigenständig von Gewerbetreibenden gestaltete und bewirtschaftete Auslagen, die zudem für kurze Zeiträume gedacht sind (ständig wechselnde Auslagen). Werbungen bzw. Hinweise auf öffentliche Wahlen, Volksinitiativen etc. sind im öffentlichen Interesse und zeitlich begrenzt. Eine Regelung bzw. Genehmigung ist nicht erforderlich.

## **zu § 2 Allgemeine Anforderungen**

Das Stadtbild ist immer Veränderungen unterworfen; früher waren es Kriege, Feuer, Wasser und die Verwendung in ihrer Beständigkeit eingeschränkter Baustoffe wie Holz, Lehm und Schilf, die Neubauten erforderlich machten. Viele dieser „historischen Neubauten“ sind heute Baudenkmale der unterschiedlichsten Baustile, die saniert wurden und das Stadtbild prägen. Durch das Nebeneinander von giebel- und traufständigen Fachwerkhäusern, geputzten Bürgerhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern im historischen Straßenverlauf ist ein einmaliges Stadtensemble entstanden, das erhalten und behutsam entwickelt werden soll. Nicht abgestimmte bauliche Anlagen, Bauteile, Materialien, Farben und Werbeanlagen können heute das Stadtbild in kurzer Zeit nachhaltig negativ verändern. Um dem entgegenzuwirken ist das Einfügungsgebot anzuwenden, so dass der Charakter des Gebäudes und des überlieferten Straßenbildes erhalten und wiederhergestellt wird.

## **Teil II – Gestaltung von Gebäuden**

### **zu § 3 – Baukörper**

#### **Punkt (1) Gebäudestellung**

Ziel dieser Regelung ist die Erhaltung des historisch geprägten überlieferten Stadtgrundrisses, einschließlich des Straßenbildes. Dieses wird in der Stendaler Altstadt sowie der Bahnhofsvorstadt dominiert durch eine weitgehend geschlossene Bebauung in maßstäblicher Gliederung.

Das vorhandene Stadtbild lässt eine gewisse Einheitlichkeit des Ganzen als Ordnungsprinzip erkennen und gleichzeitig aber eine große Vielfalt und Variationsbreite im Detail. Daher muss jedes Haus in harmonischer Beziehung zum Nachbargebäude stehen und sich der Gesamtgestaltung eines Straßenzuges unterordnen. Bei gleicher Grundform sollen sich benachbarte Baukörper aber trotzdem in Einzelheiten unterscheiden. Jedes Gebäude kann und soll im Rahmen der Vorgaben sein individuelles Aussehen erhalten.

Um die Harmonie der vorhandenen kleinteiligen Bebauung beizubehalten und fortzuschreiben, wurden Mindestregeln zur Baukörperanordnung aufgestellt.

#### **Punkt (2) - Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhen**

Die Mehrzahl der historischen Gebäude in den Bereichen A und B wurde traufständig, mit parallel zum öffentlichen Verkehrsraum verlaufendem First errichtet. Giebelständige Gebäude sind eine erhaltenswerte Eigenart des Stadtkerns. Bei bestehenden Gebäuden wird der Erhalt der bisherigen Firstrichtung vorgeschrieben, um die Gebäudestellung zu bewahren.

Versetzte Geschoss- Trauf- und Firsthöhen entstehen im Stadtgebiet durch das Nebeneinander von Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern der unterschiedlichen Baustile.

Durch diese Höhenversprünge, sowie Gesimsbänder und Fensterachsen entsteht ein interessantes abwechslungsreiches Straßen- und Ortsbild. Benachbarte Gebäude sollen sich bei Neubauten auch in den Traufhöhen unterscheiden. Dieses fördert das überlieferte und auch künftig gewünschte Höhenspiel der Straßenabwicklungen.

### **zu § 4 Dachgestaltung**

#### **Punkt (1) – Dachform und Dacheindeckung**

Das Stadtbild der Altstadt sowie der Bahnhofsvorstadt wird unter anderem durch die Dachformen der Gebäude geprägt.

Der Gestaltung der Dächer in Bezug auf Dachform, Dachaufbauten und Material muss daher eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Ortstypisch ist das Steildach, meist ausgeführt als symmetrisches Satteldach, teilweise mit Zwerchhäusern, Erkern und Dachgauben. Im rückwärtigen Bereich und auf den kammartig gegliederten Nebengebäuden sind die Dächer überwiegend als Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach ausgebildet.

Die Beschränkung auf rote unglasierte Tondachziegel in der Altstadt und Bahnhofsvorstadt ist eine gestalterisch wichtige und notwendige Beschränkung auf das Wesentliche, eine ruhige Dachlandschaft. Rote unglasierte Tondachziegel mit ihrem abwechslungsreichen Schattenspiel beleben die Dachlandschaft vieler historischer Altstädte und Stadtgebiete. Das erkennt man besonders von einem höheren Standpunkt wie dem Uenglinger Tor bzw. der Marienkirche aus. Dann wird auch klar, dass eine sehr unruhige Dachlandschaft mit negativen Folgen für das Stadtbild entsteht, wenn jeder im Satzungsgebiet die Möglichkeit hätte, das Dachdeckungsmaterial nach seiner persönlichen Vorliebe zu verwenden.

An Gebäuden die bereits immer andersfarbig gedeckt waren, ist die Verwendung des bisher verwendeten Dachdeckungsmaterials zulässig. Dabei handelt es sich um Ausnahmen, die eine untergeordnete Bedeutung auf das Stadtbild haben.

### **Punkt (2) – Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachöffnungen**

Die historischen Bauten in der Altstadt sowie der Bahnhofsvorstadt besaßen nur vereinzelt Dachaufbauten. Das Dach wirkte durch seine geschlossene Fläche. Ursprünglich wurden Dachgeschosse nur für untergeordnete Räume genutzt. Sie hatten hauptsächlich Belüftungsfunktion. Der Dachausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken macht heute jedoch Belichtungsflächen erforderlich.

Übergeordnetes Gestaltungsziel ist es daher, die für eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse erforderlichen Aufbauten Einschnitte und Dachöffnungen, in Anzahl, Maß, Lage und Form der dominierenden Hauptfläche des Daches unterzuordnen. Sie dürfen keinesfalls zu einer Beinahe-Fortführung der darunter liegenden Vollgeschosse führen, die vom Hauptdach wenig übrig lässt. Daher wurden Regelungen für Dachaufbauten bezüglich Form, Größe und Lage in den Dachflächen in die Satzung aufgenommen.

### **Punkt (3) – Anlagen zur Solarenergiegewinnung**

Solaranlagen zur Energiegewinnung können die ruhige ziegelrote Dachlandschaft eines Gebäudes mit ihrer mehrere Quadratmeter großen blauen oder schwarzen Oberfläche stark beeinträchtigen. Im Hinblick auf die Notwendigkeit, emissionsfreie Nutzung und Erzeugung alternativer Energie zu fördern sowie dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare Energie WärmeGesetz – EEWärmeG) Rechnung zu tragen, kann und muss ggf. eine optische Beeinträchtigung der Dachlandschaft hingenommen werden. Um dies zu minimieren, enthält die Satzung Größenvorgaben hinsichtlich der inanspruchnehmbaren Fläche sowie zur Einbauart.

### **Punkt (4) – Haustechnische Anlagen**

Haustechnische Anlagen und technische Aufbauten verunstalten, wenn sie im Übermaß auftreten, das Stadtbild und die Geschlossenheit der Dachlandschaft. Die Beschränkung ihrer Anzahl und des Anbringensortes auf die hinteren Dachzonen soll schlechtere Lösungen verhindern.

## **zu § 5 Fassadengestaltung**

### **Punkt (1) - Fassadengliederung und Gestaltung**

Das Erscheinungsbild jedes Gebietes mit historischem Baubestand wird durch eine nicht stilgerechte Gestaltung und falsche Materialauswahl nachhaltig beeinträchtigt. Um das Stadtbild zu erhalten und zeitgemäß zu entwickeln, sind einige grundsätzliche gestalterische Festsetzungen erforderlich und anzuwenden.

Die Harmonie historischer Stadtbilder beruht auf einer gewissen Einheitlichkeit des Ganzen bei einer gleichzeitigen Vielfalt und Variationsbreite im Detail. Daher muss jedes Haus in harmonischer Beziehung zu seinen Nachbarn stehen und sich der Gesamtgestaltung unterordnen.

Die charakteristischen Detail eines Gebäudes wie Lisene, Stuckornamente usw. sind zu erhalten, damit die vorhandene Eigenart des Straßenbildes nicht verloren geht.

Der Sockel ist Bestandteil der Gebäudegliederung und bestimmend für die Bebauung in historischen Stadtgebieten.

Die festgesetzte Ausführung sichert die Erhaltung dieses prägenden Gestaltungselementes.

Homogenität in der Erscheinungsform bedeutet nicht unbedingt eine exakte Übereinstimmung im Detail. Auch im Falle eines zu integrierenden Neubaus kann dies in durchaus zeitgemäßen architektonischen Formen, Material und Farbsprache geschehen, während eine waagerechte Zonierung der Gebäude verhindert werden soll.

Bei der Errichtung der Gebäude war über Jahrhunderte das am Ort verfügbare Material maßgebend für die Gestaltung der Baukörper. Eine durchgehend einheitliche Verwendung einzelner Materialien kann jedoch nicht verzeichnet werden. Hieraus ist abzuleiten, dass die im Geltungsbereich der Satzung verwendete „begrenzte“ Vielfalt von Materialien und deren Konstruktionsweisen weiterhin möglich sein soll. Ausgeschlossen werden demgegenüber für die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt untypische Materialien, die durch ihre auffällige Wirkung das geschlossene und trotzdem vielfältige Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Wärmedämmverbundsysteme können nur ausnahmsweise für ungegliederte Altbauten, Giebelflächen und Neubauten im Satzungsgebiet eingesetzt werden. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Fassaden im Satzungsgebiet mehr oder weniger plastisch gegliedert. Durch den Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen wird das Erscheinungsbild plastischer Fassaden nachhaltig verändert. Eine Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Nachbargebäude und des Straßenbildes ist vor dieser baulichen Maßnahme unbedingt erforderlich.

Stendal ist und war nie eine typische „Fachwerkstadt“. Im Stadtbild der Stendaler Altstadt sind jedoch zahlreiche, in der Bahnhofsvorstadt vereinzelt Fachwerkgebäude vorzufinden. Es wäre daher falsch, jedes einfache, nur konstruktives Fachwerk, das immer verputzt war, freizulegen. Es wäre aber genauso falsch, überkommene Sichtfachwerkgebäude zu beseitigen. Dies wäre ein großer Verlust insbesondere für das Ensemble der Altstadt. Daher bestimmt die Satzung, dass Sichtfachwerkgebäude als solche zu erhalten sind.

### **Punkt (2) - Fenster und Schaufenster**

Fenster sind die Augen des Gebäudes. Sie sind kein reines Funktionselement, das beliebig verändert oder ausgetauscht werden kann. Am Format, der Gliederung und Profilierung der Fenster erkennt man den Baustil des Gebäudes und dessen Entstehungszeit.

Rechteckige stehende Fensterformate mit profilierten Kämpferleisten wurden vorzugsweise für die Gestaltung der Wohn- und Geschäftshäuser bis ca. 1920 eingesetzt. Bei Fachwerkhäusern gibt bereits das konstruktive Raster des Hauses die Größe der Fenster vor. Aufgearbeitete Originalfenster mit innenseitigen Vorsatzfenstern erhalten die Gliederung des Fensters und der Fenstergewände unverändert, sie sind die beste Lösung. Neue Holzkreuzstockfenster mit 1/3 - 2/3 Gliederung fügen sich ebenfalls gut ein, obwohl die Profilierungen nicht mehr den filigraneren Originalfenstern entsprechen.

Um diesem äußerst wichtigen Gestaltungs- und Gliederungselement der Fassaden durch die Gebäudeöffnungen gerecht zu werden, wurden verschiedene grundsätzliche Gestaltungs-vorschriften in die Satzung aufgenommen. Durch diese Regelungen soll erreicht werden, dass die überlieferten und zum großen Teil noch vorhandenen „stehenden“ Fensterformate harmonisch in die Planung der Gebäude eingegliedert werden. Wandöffnungen sollen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen stehen und nach ihrer Anordnung in der Fassade eine gestalterische Einheit bilden.

Die Festlegung auf Holzfenster für straßenseitige Ansichten entspricht dem seit Jahrhunderten verwendeten natürlichen Baumaterial.

Auch bei Schaufenstern von Geschäftshäusern und Neubauten sind stehende rechteckige Fensterformate, einzusetzen, die sich besser in die historische Fassadenstruktur einfügen, als ungeteilte quadratische oder waagerechte Schaufensterformate. Die technisch machbare Totalverglasung des Schaufensterbereiches würde eine Trennung des Erdgeschosses von der darüber liegenden Architektur bewirken. Ziel der Regelung ist daher, dass die äußere Wirkung des Erdgeschosses als Bestandteil der Gesamtfassade zu erhalten und Bezügen zu den darüber liegenden Geschossen herzustellen.

### **Punkt (3) – Türen, Tore**

Türen und Tore sind ein baugeschichtlich wichtiges, je nach Baustil unterschiedlich gestaltetes, prägendes Bauteil der Fassade, das in den vorgegebenen Abmaßen, Proportionen und Gliederung zu

erhalten, zu sanieren oder nachzubauen ist. Der Erhalt und die Sanierung eines baugeschichtlich wertvollen Originals ist dabei die beste Lösung für das Gebäude und für das Straßenbild. Ersatztüren sind so auszuführen, dass sie insbesondere hinsichtlich ihres Materials, der Form, Maßstäblichkeit und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des vorhandenen Baukörpers stehen. Kunststofftüren und -tore sind daher nur eingeschränkt einsetzbar. Um einen Kompromiss zwischen Stadtbilderhaltung und neuzeitlichen Anforderungen zu erreichen, können diese modernen Bauteile an Gebäudeteilen eingesetzt werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Auch die Gestaltung von Toranlagen ist unter Berücksichtigung des Gebäudetyps vorzunehmen.

Die nachträgliche Einordnung einer Zufahrt steht im Widerspruch zur ursprünglichen Gliederung der Fassade, jedoch ist die Frage der Stellplatzschaffung auf dem eigenen Grundstück in der heutigen Zeit ein entscheidender Faktor bei dem Erwerb und der Nutzung von Gebäuden. Um die vorhandene Gliederung der Fassaden nicht zu zerstören, ist ein nachträglicher Einbau einer Toranlage nur bei Einhaltung der vorgegebenen Maßstäblichkeit möglich.

#### **Punkt (4) – Sonnenschutzanlagen, Vordächer und Rollläden**

Markisen, Rollläden und Kragdächer sind im Zusammenhang mit bestimmten Nutzungsarten zusätzlich angeordnete Elemente und müssen sich der Gestaltung historischer Gebäude anpassen und unterordnen.

Ausschließlich anzuwendende bewegliche Markisen sollen die Gebäudefassade nicht durch große Breite optisch zerschneiden; ihre auf die einzelnen Fassadenöffnungen (Schaufenster, Tür) bezogenen Breiten verhindern die totale Unterbrechung der senkrechten, gliedernden Wandflächen des Erdgeschosses mit den darüber liegenden Fassadenteilen.

„Modische“ Markisenformen mit grellen, glänzenden Farben, Mustern und Materialien widersprechen den übergeordneten Gestaltungszielen. Sie sind oft eher Werbeträger als zeitweise erforderliches Schutzelement und können zum fälschlich wichtigsten „Gesichtsteil“ eines Gebäudes werden. Daher wurden in die Satzung auch Festsetzungen zum Material und zur Farbgebung der Sonnen- und Wetterschutzanlagen aufgenommen.

Massive Kragdächer stören den gestalterischen Zusammenhang der Fassade und die räumliche Struktur des historischen Straßenraumes. Sie sind daher nur ausnahmsweise sowie bei Einhaltung der genannten Einschränkungen zulässig.

Bei nachträglichem Einbau von Rollläden besteht die Gefahr Leibungen bzw. auch Zierelemente zu verdecken. Dies würde zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Fassadengestaltung führen. Fensterläden sind die überkommene Möglichkeit zur Fenstersicherung. Ihre Erhaltung wird im Sinne der Stadtbildpflege festgesetzt.

### **Teil III – Gestaltung von Anlagen an Gebäuden und Freianlagen**

#### **zu § 6 Einfriedungen, Freiflächen und Stellplätze**

##### **Punkt (1) – Einfriedungen**

Das Ortsbild von Stendal wird neben den Straßen- und Platzräumen auch von der Gestaltung der Grundstücksflächen mit ihren Einfriedungen bestimmt. Charakteristisch für Stendal als Alte Hansestadt und Stadt der Backsteingotik ist die Verwendung von Backstein sowohl für Bauten als auch zur Herstellung von Einfriedungen. Dies ist noch heute ablesbar in den Bereichen der erhaltenden Stadtbefestigungsanlage (Stadtmauer) sowie an vielen individuellen Grundstückseinfriedungen innerhalb und auch außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.

Einfriedungen aus Holz oder Metallgitter lassen sich besonders gut in das Stadtbild einfügen. Hofflächen sind vom Straßenraum überwiegend durch Mauern begrenzt. Diese sollen auch weiterhin das Stadtbild bestimmen. Industrielle Fertigprodukte stellen kein geeignetes Material für die Verwendung als Einfriedung von Hofflächen in historisch geprägtem Siedlungsgefüge dar.

##### **Punkt (2) – Freiflächen und Stellplätze**

Die Wohnquartiere in der Altstadt und der Bahnhofsvorstadt sind durch einen hohen Grünanteil in den rückwärtigen Bereichen gekennzeichnet. Diese, auch für das Mikroklima, wertvollen grünen Freiräume sowie für das Straßenbild charakteristischen Gestaltungsmerkmale gilt es zu erhalten.

In der Satzung sind daher Regelungen getroffen, um eine harmonische Verbindung von baulicher Nutzung und erforderlichen Nebenanlagen zu erzielen.

Der öffentliche Straßen- und Platzraum ist mit Natur- und Betonpflaster befestigt. Um den gestalterischen Bezug zwischen dem öffentlichen und privaten Raum zu wahren, sind Grundstückseinfahrten, Hofflächen sowie befestigte Flächen in unbebauten Bereichen der Grundstücke – soweit sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind – gleichfalls mit Natur- oder Betonsteinpflaster bzw. mit wassergebundenen Deckschichten zu befestigen.

## **Teil IV – Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten**

### **zu § 7 Werbeanlagen und Warenautomaten**

#### **Punkt (1) Anordnung von Werbeanlagen**

Das Ziel der Werbeanlagen ist aufzufallen. Sie dienen der Ankündigung, Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf. Die Anbringung von Werbeanlagen wird grundsätzlich auf die Stätte der Leistung, also den Standort (Gebäude oder Grundstück), an welchem auch das Gewerbe betrieben wird, begrenzt. Dies soll die Anzahl der Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß begrenzen und zudem verhindern, dass Fremdwerbung die geschützten Bereiche überfrachtet.

Nahezu alle Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt und der Bahnhofsvorstadt haben je nach Baustil eine individuelle Gestaltung. Die Proportionen der Gebäude, aber auch deren Gliederungselemente wie Gesimsbänder, Bossierungen, Stuck- und Zierelemente beleben die Fassadenstruktur. Auf diese architektonischen Besonderheiten haben Werbeanlagen so Rücksicht zu nehmen, dass ein harmonisches Stadtbild erhalten bleibt.

Bereits zu große Buchstaben, eine zu intensive Farbigkeit, ein ungünstiger Anbringungsort oder das Verdecken oder Überschneiden von architektonischen Gliederungselementen kann langfristig zu einer Beeinträchtigung der Fassade, des Straßen- und Ortsbildes führen. Hier kann eine Beratung durch das zuständige Fachamt der Stadt Stendal helfen, einen Kompromiss zu finden, um die Belange der Werbung mit denen der Stadtgestaltung in Einklang zu bringen. Negative Beispiele im Stadtbild hätten eine enorme Beispielwirkung, auf die dann von Gewerbetreibenden Bezug genommen werden könnte, um eigene aggressive Werbeinteressen durchzusetzen.

Werbeanlagen haben sich auf den direkten Geschäftsbereich, in der Regel den Erdgeschossbereich, und auf die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu konzentrieren. Sie dürfen die Ablesbarkeit des konstruktiven und gestalterischen Gliederungsprinzips des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Nur ausnahmsweise sind Werbeanlagen oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Großwerbetafeln für Produktwerbung mit wechselnden Plakatanschlagen haben in der Regel Flächen von ca. 10 m<sup>2</sup>. Werbeanlagen in dieser Dimension fügen sich aufgrund ihrer Großflächigkeit nicht in das historische Stadtensemble ein. In der Bahnhofsvorstadt ist die in der Altstadt dominierende Kleinteiligkeit in einigen Bereichen nicht gegeben. Daher besteht die Möglichkeit, an abzustimmenden Standorten (z. B. Parkplatz am Busbahnhof) einzelne Großwerbetafeln zu errichten.

#### **Punkt (2) – Flachwerbeanlagen, Beschriftungen und Werbeausleger**

Die genannten Flachwerbeanlagen unterstützen die Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit der vorhandenen Fassadenstruktur. Sie fügen sich gut am Gebäude und in das Straßenensemble ein, wenn eine Gestaltung unter Berücksichtigung der Fassadenfarbigkeit sowie architektonischer Gliederungen, Fenster, Schaufenster oder Türen erfolgt.

Zur Erhaltung der Kleinteiligkeit der jeweiligen Fassadengliederung und Gewährleistung eines harmonischen Fassadenbildes ist die Höhe und Breite einer Werbeanlage zu begrenzen.

Da die Werbeeinrichtung in der Regel in engem Bezug zum Erdgeschoss eines Gebäudes steht, ist bei der Wahl der Schriftgröße die Wahrung der Proportionen von besonderer Bedeutung und durch einen Höchstwert zu begrenzen. Das festgesetzte Höchstmaß basiert auf vorliegenden positiven Erfahrungen und gewährleistet zudem auch eine gute Lesbarkeit der Werbeschrift.

Zu den seitlichen Gebäudekanten/Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 0,50 m erforderlich. Damit soll erreicht werden, dass durch flächige Werbeanlagen die vorherrschende Struktur der Gebäude bzw. Bebauung ablesbar bleibt und kein Eindruck eines durchgehenden Werbebandes über mehrere Häuser entsteht.

Werbeanlagen sind nicht auf, sondern mit Abstand zu Gliederungs- und Zierelementen anzubringen, damit diese Fassadengestaltungselemente vom Betrachter auch weiterhin wahrgenommen werden können.

Wird eine Werbeanlage in Form eines Auslegers errichtet, sind auch hier die Proportionen und Gliederungselemente der Fassade zu berücksichtigen. Unter Beachtung der vorliegenden positiven Erfahrungswerte werden die genannten Abmessungen als gestalterisch sinnvoll angesehen.

Fensterflächen sind wesentlicher Bestandteil der Architektur eines Bauwerkes. Ein, in übertriebener Form vorgenommenes, Bekleben oder Verkleben von Schaufenstern, Fenstern oder Türen zu Werbezwecken führt in der Regel zu negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Fassade. Um dem entgegen zu wirken, eine Werbung auf Fenster- bzw. Türflächen dennoch zu ermöglichen, wird das Maß der hierfür zur Verfügung stehenden Fläche begrenzt.

### **Punkt (3) – Lichtwerbeanlagen**

Lichtwerbung gehört heute zu den üblichen Formen der Werbung. Farbige selbstleuchtende Schriften und Leuchtkastenflächen z. B. in Rot, Orange, Violett, Grün und Blau stehen in deutlichem Kontrast zu historischen Fassaden. Sie können durch ihre intensive Farbigkeit weit über das Einzelgebäude auch auf Baudenkmale und Denkmalbereiche hinaus wirken. Durch die willkürliche Kombination mehrerer farbiger Leuchtwerbungen auf engstem Raum würde das historische Ortsbild beeinträchtigt werden. Um im Satzungsgebiet dem Wunsch nach einer modernen zeitgemäßen Leuchtwerbung entsprechen zu können, die auch im Einklang mit den besonderen örtlichen Gegebenheiten steht, ist eine Festsetzung von Licht in den Farbtönen Weiß bis Gelb für Leuchtschriften oder Leuchtzeichen erforderlich.

Für maßlich untergeordnete Teile von Werbeanlagen wie z. B. eingetragene Firmenzeichen kann ausnahmsweise auch eine andersfarbige Beleuchtung zugelassen werden. Im Gegensatz zu vollfarbigen Leuchtschriften oder farbigen Leuchtkastenflächen haben untergeordnete Teile von Werbeanlagen nicht in dem Maße den störenden Einfluss auf das Stadtbild. Hier ist aber jede Werbeanlage und deren Einordnung in die nähere Umgebung gesondert zu beurteilen.

Wechsellichtwerbung, fügt sich aufgrund ihrer intensiven Farbigkeit und Aufdringlichkeit nicht in das bauhistorisch wertvolle Altstadtensemble ein. An Baudenkmalen sind derartige Werbeanlagen ebenfalls wesensfremd. Die Herstellung einer harmonischen Verbindung von Werbeanlagen der genannten Arten und historischer Fassaden ist nicht möglich.

### **Punkt (4) – Warenautomaten und Schaukästen**

Warenautomat und Schaukästen sollen oft so angebracht und gestaltet, dass sie zwar als Werbeanlage wahrgenommen werden, aber wie Fremdkörper an Gebäuden wirken. Die getroffenen Regelungen sollen diese Disharmonien verhindern.

### **Punkt (5) – Markisen als Werbeträger**

Markisen dienen dem Sonnen- und Wetterschutz. Eine Nutzung als Werbeanlage hat sich der Zweckbestimmung unterzuordnen und ist daher nur in Form von Werbeschriften auf dem Volant zulässig.

## **Teil V - Schlussbestimmungen**

### **zu § 8 Abweichungen**

Abweichungen von den Festsetzungen der §§ 3 – 7 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich nicht nachteilig auf die Gliederung der Fassade und das Straßen- sowie Ortsbild auswirken. Diese Abweichungen sind in jedem Einzelfall sorgfältig zu prüfen, da sie eine nicht gewünschte Beispielwirkung entwickeln könnten.

Bei Werbeanlagen können insbesondere für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, Stadtfeste usw. Abweichungen zugelassen werden, da es sich nicht um dauerhafte Werbeanlagen handelt. Diese Anlagen werden nur temporär für die jeweiligen Veranstaltungen, Stadtfeste o. ä. erstellt und anschließend entfernt.

**zu § 9 Genehmigungsvorbehalt**

Die bisher bestehenden Gestaltungssatzungen haben sich seit dem Zeitpunkt ihrer Rechtswirksamkeit als Instrument für die Realisierung der städtebaulichen Ziele der Stadt bewährt.

Die Inhalte dieser Satzung gelten auch für bauliche Anlagen, welche nicht einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Durch die Genehmigungspflicht wird der Bürger frühzeitig auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung aufmerksam gemacht und der nachträglichen, oft schwierigen, Durchsetzung der Gestaltungsvorgaben entgegengewirkt.

**zu § 10 Ordnungswidrigkeiten**

Die Satzung ist als Ortsrecht in den definierten Bereichen anzuwenden. Verstöße gegen die Satzung sollen als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden können.

**zu § 11 Inkrafttreten**

Die beschlossene Satzung ist gemäß geltender Hauptsatzung ortsüblich bekannt zumachen. Die Geltungsdauer regelt sich nach den Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

**zu § 12 Außerkrafttreten**

Die Stadt Stendal hat bereits im Jahr 1991 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie Einfriedungen, Stellplätze und Freiflächen im Bereich der historischen Altstadt sowie der Bahnhofsvorstadt zu erlassen. Für den Bereich Uppstall wurde zudem im Zusammenhang mit der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung eine separate Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Diese vorliegenden Einzelschriften werden nunmehr, auch unter der Maßgabe einer Vereinheitlichung im Bereich der Altstadt, in einer Satzung zusammengefasst.