

## **Ortsbausatzung**

### **der Stadt Weißensee über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern der Stadt Weißensee**

Beschluss des Stadtrates vom 27.06.1991 bekannt gemacht vom 04.12.1991 bis 30.12.1991 per Schaukästen und Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2001 bekannt gemacht am 14.12.2001 (Stadtanzeiger Nr. 25/2001)

Der historische Stadtkern Weißensees, der zu den schönsten in Deutschland zählt, mit seinen Stein- und Fachwerkbauten, seinen Straßenpflasterungen und Platzbildungen, ist trotz der Wirren der Zeit bis heute weitgehend erhalten geblieben. Der Marktplatz und die Straßenschilder unserer Stadt beweisen das Verantwortungsbewusstsein der Bürgerschaft und der städtischen Körperschaften vor der Geschichte.

Es ist die Pflicht aller verantwortlichen Kräfte, das historische Stadtbild Weißensees sinnvoll zu pflegen und den Erfordernissen der Zeit anzupassen.

Im Bewusstsein dieser Verpflichtung, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27.06.1991 aufgrund der Vorschriften des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (GVBl. I, S. 255) in Verbindung mit dem § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GVBl. I, Nr.50 S. 929), nachstehende Ortsbausatzung über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern der Stadt Weißensee beschlossen.

Der Text dieses Satzungsentwurfes wurde mit der Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Sömmerda abgestimmt und wird von dieser ausdrücklich befürwortet.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Kerngebiet der Stadt Weißensee innerhalb der Stadtmauer (einschließlich Helbetorstraße), welches in der anliegenden Karte innerhalb der mit IIIII gekennzeichneten schwarzen Linie liegt sowie für die in den Anlagen aufgeführten Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör. Die Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Grundsätze der Bebauung**

(1)

- a) Die Traufhöhe darf ab Oberkante Straße nicht mehr als 6,00 m und für Hintergebäude nicht mehr als 3,50 m betragen, mit Ausnahme von Scheunen und vorhandener historischer Bausubstanz.
- b) Der jetzige Zustand der straßenseitigen Hausfassaden darf hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gestaltung nicht verändert werden, soweit der sie hier beschriebenen ortsüblichen Gestaltung entspricht. Bei Ersatzneubauten gilt Punkt 2a mit der Maßgabe, dass die Einheitlichkeit des Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird. Für die Bebauung mit eingeschossigen Vordergebäuden können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit des Straßenbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unmittelbar an die Stadtmauer grenzende Hinter- und Nebengebäude dürfen die ursprüngliche Mauerkrone mit der Traufe nicht überragen.

(2) Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten darf der Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht geändert werden. Die Erteilung der Genehmigung zum Ab-

bruch kann davon abhängig gemacht werden, dass die Baulücke durch einen Ersatzbau innerhalb von 2 Jahren geschlossen wird und die Finanzierung des Ersatzbaues vor Erteilung der Abbruchgenehmigung sichergestellt ist. Dies gilt auch für Bauwerke und Bauteile mit weniger als 500 cbm umbautem Raum. An den Ersatzbau können zur Wahrung des historischen Stadt- und Straßenbildes besondere Anforderungen (Auflagen) gestellt werden.

### § 3

#### **Einfügung der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs**

- (1) Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze sowie Vorgärten sind so auszuführen, dass sie die Eigenart oder die aufgrund des städtebaulichen Rahmenplanes sowie rechtsverbindlicher Bebauungspläne beabsichtigten Gestaltung des Straßen-, Stadt- oder Landschaftsbildes nicht stören. Der Maßstab der bestehenden Fassadensubstanz ist zu erhalten. Dazu müssen die Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Größe, Maßverhältnissen, formaler Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem Stadtbild angepasst werden.
- (2) Bei Ausbesserungen, Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen, darf die ursprüngliche Gestaltung der vorhandenen Bauwerke und Bauteile nicht nachteilig verändert werden.
- (3) Auf Bau- und Kulturdenkmale und auf andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung –insbesondere auch Baumbestände– ist Rücksicht zu nehmen.
- (4) Sollten an einem Bau- oder Kulturdenkmal bauliche Maßnahmen durchgeführt werden oder wird in der Umgebung von Bau- oder Kulturdenkmälern ein Bauwerk errichtet oder geändert, so ist entsprechend § 60 der Bauordnung vor der Entscheidung über den Bauantrag das Landesamt für Denkmalpflege Thüringen bzw. dessen Vertreter zu hören.
- (5) Zur Umgebung eines Bau- und Kulturdenkmals gehört der Bereich, der von ihm architektonisch beherrscht wird oder dessen Bebauung für die Wirkung des Denkmals einschließlich seiner Wirkung im Straßen- oder Platzbild von Bedeutung sein kann.
- (6) Um prüfen zu können, ob ein Bauvorhaben den Vorschriften dieser Satzung genügt, sind Gebäudeansichten durch Lichtbilder zu erläutern und möglichst mit Maßangaben zu ergänzen.

### § 4

#### **Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung**

- (1) Alle Bauwerke, insbesondere soweit sie von öffentlichen Verkehrswegen, öffentlichen Plätzen sowie von Privatstraßen, die öffentlichen Bedürfnissen dienen, aus gesehen werden, sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriss, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen- und Platzbild, wie überhaupt ihrer Umgebung sowie dem Ortsbild, gut einfügen. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden.
- (2) Instandsetzungsarbeiten an Bauwerken sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Bauart erhalten bleibt.
- (3) Dächer:
  - a) Die Firstrichtung und die Neigung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten. Dies gilt auch bei Ersatzbauten. Bei Gebäuden, die auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen errichtet werden, muss die Firstrichtung parallel zur vorderen Straßenfluchtlinie verlaufen. Die Dachneigung muss der der Nachbarbebauung entsprechen.
  - b) Die Dachneigung aller Gebäude, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, muss mehr als 45° betragen.

- c) Die Dacheindeckung muss in nicht engobierten roten Ziegeln [rotes Tonmaterial vor dem Brennen andersfarbig geschlemmt] erfolgen (Biberschwänze, S- oder Hohl-Falzpflanzen). In begründeten Ausnahmefällen sind rote Betondachsteine zulässig. Für die Dacheindeckung von Nebengebäuden, die von öffentlichen Flächen nicht sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.
  - d) Auf jeder Seite des Daches darf jeweils höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge zu Dachaufbauten verwendet werden, wobei Dachgauben gegenüber Zwerchgiebeln der Vorzug zu geben ist. Die Gauben sind mit einem Schleppdach zu versehen und seitlich zu verkleiden; das hierfür verwendete Material hat sich in Form, Größe und Farbe der Dacheindeckung anzupassen.
  - e) Liegende Dachfenster dürfen von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sein. Sie sind nach Zahl und Größe für übrige Flächen nur soweit zulässig, als sie zur Schornsteinreinigung und Dachinstandsetzung unbedingt benötigt werden oder der Belichtung von Wohnräumen dienen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sich der Schornstein straßenseitig befindet (ein Ausstieg pro Schornstein).
  - f) Straßenseitige Dacheinschnitte für Balkone und Loggien sind nicht zulässig.
- (4) Fassaden:
- a) Fenster und Türen müssen sich in Form, Größe und Gestaltung den im Gebäude selbst oder in benachbarten Gebäuden vorhandenen anpassen. Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge (Haustüren, Türgewände, Treppen usw.) sind im Original zu erhalten. Die Entscheidung darüber trifft das Stadtbauamt im Einvernehmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Ersatztüren sind als profilierte Holztüren so auszuführen, dass der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird. Bei Gewändenumrahmungen ist Holz, Sandstein, Travertin, Kalkstein oder sonstige ortsübliche Natursteine zu verwenden. Treppenstufen vor den Haustüren sind in Sandstein, Travertin, Kalkstein oder sonstige ortsübliche Natursteine als Blockstufen auszuführen.
  - b) Fenster sind generell in Sprossenteilung auszuführen. Fenster in Fachwerkfassaden sind aus Holz mit Futter und Bekleidung in Sprossenteilung herzustellen und sind von außen anzuschlagen. Die Teilung der Fenster hat so zu erfolgen, dass ein harmonisches Verhältnis entsteht. Die Fensterproportionen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Ein Mittelpfosten ist ausreichend stark zu bemessen. Waagerechte Sprossen sollen schwächer ausgebildet sein. Bei Fenstern für gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoss sowie bei kleineren Öffnungen bis 0,5 qm Größe, können Fenster ohne Teilung als Ausnahme zugelassen werden.
  - c) Rollläden sind im Fenstersturz zu integrieren, damit sie nicht über die Fassade hinausragen. Die farbliche Gestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
  - d) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Ihre Größe muss in einem harmonischen Verhältnis zu den Abmessungen der Gesamtfassade stehen. Die Fensterproportionen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Durchgehende Schaufenster sind unzulässig. Die senkrechte Schaufensterteilung soll sich bei Fachwerkbauten dem Fachwerk der Obergeschosse anpassen bzw. die senkrechte Gliederung der Obergeschosse aufnehmen (breitere Rahmenstücke, Holzpfosten oder Mauerpfeiler). Schaufensterrahmen sind aus Holz herzustellen bzw. mit Holz zu verkleiden. Die Glasfläche der Schaufenster sind ca. 8 cm hinter der Stützen- oder Fassadenvorderkante einzubauen.
  - e) Vorhandene Fenster, Schaufenster und Türen, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen, sollen nach Möglichkeit innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Inkrafttreten dieser Satzung beseitigt oder den Bestimmungen angepasst werden. Bei Erneuerungen von Fenstern, Schaufenstern und Türen, sind die Bestimmungen dieser Satzung zu beachten.

- f) Bei ausreichender Feldstärke, sind Antennenanlagen unter dem Dach (auf dem Dachboden) anzubringen. Ausnahmen für eine Anbringung auf dem Dach können nur für eine Antenne- evtl. als Gemeinschaftsantenne genehmigt werden, soweit sie von der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen aus Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind. Das Anbringen von Antennenanlagen an den Fassaden ist untersagt. Bereits vorhandene Anlagen sind innerhalb von 2 Jahren der Satzung anzupassen.

#### (5) Gestaltung der Außenwände

- a) Holzfachwerkbauten, soweit sie nachgewiesenermaßen als Schmuckfachwerkbauten errichtet wurden, sind freiliegend zu erhalten. Holzfachwerkbauten mit konstruktivem Fachwerk sind unter Putz zu halten. Unter Putz liegendes künstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Holzwerk, ist bei Fassadenerneuerung freizulegen.
- b) Die Gefache sind glatt zu verputzen und die Gefachanstriche sind in der Regel in gebrochener weißer Farbe auszuführen. Farbliche Begleiter sind möglich. Ausnahmen können nur genehmigt werden, wenn ein historischer Befund vorliegt. Lackfarbanstrich des Holzwerkes soll vermieden werden. Vorzuziehen ist eine Tränkung mit Leinöl (Standöl) oder eine Tränkung mit Holzschutzmitteln bzw. atmungsaktivem Anstrich. Bei bestehenden Bauwerken sind holzbündig ausgemauerte Gefache zu schlämmen. Dies gilt nicht für Ausfachung mit Ziegelstein im vorhandenen Bestand. Ein Farb-anstrich darf erst nach Vorlage einer Farbprobe und Genehmigung durch das Stadtbauamt bzw. die zuständige Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.
- c) Die vorhandenen sichtbaren oder freigelegten Zeichen und Ornamente, Inschriften und Schnitzwerke sind nach den Regeln der Denkmalpflege zu erhalten.
- d) Von öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbare Außenwände, dürfen nicht mit Blech, Glas, Keramik, Faserzement, Kunststoffplatten, Schindeln, Kunst- oder Werkstein verkleidet werden. Auch ähnlich wirkender Putz oder Anstrich ist unzulässig. Sockelverkleidungen sind aus heimischen Naturstein herzustellen.

#### (6) Bauteile und Bauzubehör

- a) Sonnenmarkisen müssen beweglich sein und auf Scheibenbreite unterteilt werden. Sie dürfen Bauteile, die für den Gesamteindruck des Gebäudes wesentlich sind, nicht überschneiden oder verdecken. Sie dürfen bis zu 8 cm vor die Stützenvorderkante vorspringen. Die lichte Durchgangshöhe muss mindestens 2,20 m betragen und die Vorderkante mindestens 0,60 m hinter dem Bordsteinrand liegen. Grelle Farben und Leuchtfarben sind nicht zugelassen.
- b) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist verboten, wenn die Schaukästen vor die Fassadenebene vorspringen. Für Haus- und Ladeneingänge sowie für Toreinfahrten und Winkel, sind Ausnahmen zugelassen, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes, in dessen Haus- oder Ladeneingang oder Toreinfahrt sie aufgestellt oder angebracht werden sollen, nicht verletzen und sich einwandfrei in die bauliche Umgebung einfügen.
- c) Kragdächer (Kragplatten) über Schaufenstern und Eingangstüren sind nicht zulässig.
- d) Historische Kellereingänge und Treppenstufen, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sollen bestehen bleiben.
- e) Vorspringende Balkone und Loggien an der Straßenfront sind unzulässig. Im übrigen ist § 3 Abs.1 dieser Satzung zu beachten.
- f) Vorhandene Sonnenmarkisen, Schaukästen und Warenautomaten sowie Kargdächer (Kargplatten), die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen, sollen nach Möglichkeit innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Inkrafttreten dieser Satzung beseitigt oder den Bestimmungen angepasst werden. Bei Erneuerung von Sonnenmarkisen, Schaukästen und Warenautomaten sowie von Kargdächern (Kargplatten) sind die Bestimmungen dieser Satzung zu beachten.

- g) Vorhandene schmale Zwischenräume (Winkel, Traufgassen) zwischen den Gebäuden sind in ihrer Breite beizubehalten bzw. nur durch zurückgesetzte Verbindungsbauten zu schließen. Offene Winkel können nach der Straße zu in unauffälliger Weise von der Fassade abgesetzt in Höhe des Erdgeschosses, mindestens jedoch in einer Höhe von 2,20 m abgeschlossen werden.
  - h) Anbauten an die noch vorhandenen Stadtmauerteile sind grundsätzlich untersagt. Mauerdurchbrüche durch die Stadtmauer zur Schaffung von Toren, Fenstern und Öffnungen aller Art sind unzulässig.
  - i) Arkaden und ähnliche Fassadenrücksprünge sind unzulässig. Ausnahmen können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugelassen werden. Bei Fachwerkfassaden sind die Stützen in Holz oder mit Holzverkleidung auszuführen und unter jedem zweiten Ständer des darüber befindlichen Fachwerks anzuordnen. Bei Massivbauten darf die lichte Weite der Arkadenöffnung höchstens 1,50 m betragen.
- (7) Einfriedungsmauern und Zäune
- a) Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Straßen- und Platzbild gut einfügen.
  - b) Es sind nur Einfriedungsmauern zulässig, wenn sie in Naturstein oder Natursteinverblendung ausgeführt werden.
- (8) Pflasterungen:
- Historische Pflasterungen, Straßen- und Hofbeläge sind zu erhalten, wenn möglich wiederherzustellen und bei notwendigen Aufbrüchen oder Reparaturen, mit gleichen Materialien auszuflickern.

## § 5

### **Anlagen der Außenwerbung:**

- (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Warenautomaten sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
- (2) Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.
- (3) Besondere Bedingungen der Zulässigkeit:
  - a) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Einfriedungen, Türen und Toren.
  - b) Ausnahmen können zugelassen werden für zeitlich eng begrenzte Veranstaltungen sportlicher, kultureller, kirchlicher und politischer Art sowie für Messen, Ausstellungen, Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen. Diese Werbeanlagen sind unmittelbar nach Beendigung der Veranstaltung, für die geworben worden ist, zu entfernen.
  - c) Namen- und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,20 qm, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen, sind an Einfriedungsmauern, Toren und neben Haustüren zugelassen.
- (4) An jedem Gebäude ist für jedes Unternehmen nur eine einzige Werbeanlage zulässig. Mehr als 2 Schriftarten und Farben an einem Gebäude sind nicht zugelassen. Ausnahmen können für Apotheken und Hotels zugelassen werden.
- (5) Unzulässig sind:
  - a) Großflächenwerbungen, die über das Erdgeschoss hinausgehen.
  - b) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

- c) Lichtwerbung in grellen Farben.
  - d) Leuchtschilder (Transparente) auf den Wandflächen, außer den Ziff. 6 a) aufgeführten Fällen.
  - e) Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen, die ausschließlich der Markenwerbung (Fremdreklame) dienen.
- (6) Weitere Vorschriften:
- a) Bandförmige Werbeanlagen oder Schriften dürfen bei Gebäuden mit kleinmaßstäblichen Fassadengliederungen die Höhe von 35 cm, bei großmaßstäblicher Fassadengliederung die Höhe von 40 cm nicht überschreiten.
  - b) Die Werbeanlagen sollen möglichst mit auf die Wandflächen aufgesetzten Holz- oder Metallbuchstaben, in Sgraffito oder aufgemalter Schrift ausgeführt werden, wobei ihre Farbe auf die Umgebung abzustimmen ist. Vertikale oder schräge Anordnung der Schrift ist zulässig.
  - c) Die Anbringung von Leuchtschrift auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift weder bei Tage noch bei Nacht keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt. Röhrenschriften sind bevorzugt anzuwenden.
- (7) Auslegerschilder:
- a) Auslegerschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, müssen jedoch 0,70 m hinter der Fahrbahnkante liegen: Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteinoberkante liegen. Die Transparent bzw. Schildgröße selbst darf in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.
  - b) Auslegerschilder bzw. Auslegertransparente müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung anpassen und sich nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten.
- (8) Wildes Plakatieren innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist untersagt. Plakatieren ist nur an den von der Stadt festgelegten Stellen zulässig. (Mobile Plakatständer und Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.)
- (9) Das Anbringen von Warenautomaten an den vom öffentlichen Verkehrsraum oder von benachbarten Grundstücken aus sichtbaren Außenwänden ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind in Farbe und Größe der architektonischen Harmonie des Gebäudes und seiner Umgebung anzupassen.
- (10) Das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung sowie Warenautomaten ohne Rücksicht auf ihre Größe ist in jedem Fall baugenehmigungspflichtig. Der Antrag auf Genehmigung ist über die Stadtverwaltung Weißensee einzureichen. Die zur Beurteilung erforderlichen Zeichnungen sind dem Antrag in zweifacher Ausfertigung beizufügen.
- (11) Vorhandene Werbeanlagen, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen und das Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf von 5 Jahren nach Inkrafttreten dieser Satzung zu beseitigen oder den vorgenannten Bestimmungen anzupassen. Erteilte Genehmigungen bleiben unberührt, solange keine Änderung oder Erneuerung der Anlage erforderlich ist.

## **§ 6**

### **Wiederherstellung**

Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

## **§ 7**

### **Zuschüsse für Instandsetzungen usw.**

Auf Antrag können Bauherren Zuschüsse im Rahmen von zur Verfügung stehender Mittel zu den Baukosten gewährt werden, wenn:

- a) an einen errichtenden Ersatzbau besondere Anforderungen gemäß § 2 Abs.3 Satz 2 dieser Satzung gestellt werden
- b) baukünstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Fachwerk entsprechend dieser Satzung freigelegt wird oder
- c) die Kosten für die Instandsetzung von Gebäuden sich infolge Beachtung der Vorschriften dieser Satzung erheblich erhöhen.

## § 8

### **Baugenehmigung und Bauanzeige**

Bei beabsichtigten Abänderungen der ursprünglichen Gestaltung des Äußeren von Gebäuden, Bauteilen und Bauzubehör sind dem gemäß der geltenden Bauordnung zu stellenden Bauantrag bzw. der Bauanzeige besonders sorgfältige Detailzeichnungen und fotografische Aufnahmen vom Gebäude, einschließlich der Nachbargebäude in Größe von 15 x 10 cm beizufügen. Darüber hinaus sind alle in dieser Satzung aufgeführten Veränderungen durch das Stadtbauamt von Weißensee zu genehmigen. Die Zustimmung der zuständigen Denkmal-schutzbehörde ist einzuholen.

## § 9

### **Unterhaltungspflicht**

- (1) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke in einem Zustand zu erhalten, der das Stadtbild nicht beeinträchtigt. Die Stadt kann die Beseitigung von Missständen durch Modernisierungsangebote und die Behebung von Mängeln durch Instandsetzungsgebote anordnen gemäß § 177 BauGB.
- (2) Wird nach dem Abbruch eines Gebäudes nicht innerhalb eines Monats mit dem Wiederaufbau begonnen, ist die entstandene Baulücke bis zum Baubeginn mit einem undurchsichtigen, 2 m hohen Bretterverschlag zu schließen.

## § 10

### **Festsetzung in Bebauungsplänen**

Sind oder werden in einem rechtsgültigen Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die mit den Bestimmungen dieser Satzung nicht übereinstimmen, so gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## § 11

### **Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung dieser Vorschriften die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.
- (2) Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung sind bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange insbesondere der Charakter des historischen Stadt- und Straßenbildes und die Besonderheiten vorhandener Baudenkmale zu berücksichtigen.

## § 12

### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 81 Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- (1) entgegen § 2 dieser Satzung Gebäude oder Gebäudeteile ohne Genehmigung abbricht sowie durch nicht genehmigte Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten den Charakter des vorhandenen Stadtbildes verändert,
- (2) entgegen § 4 dieser Satzung:

- a) nicht zugelassene Materialien für die Dacheindeckung, für den Verputz der Gefache, für den Anstrich der sichtbaren Holzteile und für die Verkleidung der Außenfronten verwendet,
  - b) Schaukästen an nicht zugelassenen Stellen anbringt oder aufstellt,
  - c) ohne Genehmigung Fenster und Türen erneuert,
  - d) Kragplatten sowie Balkone und Loggien anbringt,
  - e) Antennenanlagen anbringt,
- (3) entgegen § 5 dieser Satzung:
- a) Anlagen der Außenwerbung errichtet oder errichten lässt, ohne im Besitz der nach § 5 Absatz 10 erforderlichen Baugenehmigung zu sein,
  - b) wilde Plakatierungen vornimmt,
- (4) Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 81 Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- EUR geahndet werden.

### **§ 13 Inkrafttreten**

(1) ...

- Anlage