

STADT FORST (LAUSITZ)



**GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE
ORTSLAGE „FORST-SACRO“**



Vorwort

Das Ziel dieser Satzung besteht darin, die historischen Gegebenheiten des Ortsbildes zu schützen und zu bewahren. Die Satzung ist Leitfaden für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an historischer Bausubstanz sowie für die gestalterisch sinnvolle Einordnung von Neubaumaßnahmen in die Umgebung.

Sacro ist ein weiträumig angelegtes Angerdorf mit ländlicher Prägung. Wesentlich beeinflusst wird die Ortslage Forst-Sacro durch historische Höfe, die Landwirtschaft (Nebenerwerbslandwirte) und kleine Gewerbeunternehmen; oft bei Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden der ehemaligen Bauernhöfe.

Die überwiegende Anzahl der Gebäude wird heute für Wohnzwecke genutzt.

Im historischen Kern dominieren Dreiseithöfe und vereinzelt sind Vierseithöfe vorhanden. Nach dem historischen Vorbild sind Bauten mit Sichtmauerwerk, aber auch verputzte Fassaden ortstypisch. Wohngebäude verfügen über einen rechteckigen Grundriss (1 : 2 bis 2,4), sind ein- oder zweigeschossig, stehen mit dem Giebel zur Straße und verfügen über eine Dachneigung von $\geq 45^\circ$. Bei Wirtschaftsgebäuden und auch bei Wohnhäusern, wo ein Ausbau ehemaliger Wirtschaftsgebäude erfolgte, kommen flache Dachneigungen von etwa 30° vor, die ebenfalls ortsbildprägend wirken.

Bei der Erhaltung der Höfe und historischen Gebäude sind stil- und fachgerechte Sanierungsmaßnahmen zu fördern. Bei Umbau und Modernisierung von Altbauten sind die charakteristischen Merkmale der ortstypischen Gestaltung sowohl von Sichtmauerwerk als auch verputzten Fassaden mit Fliesen und Ornamenten sowie die Fassaden- und Öffnungsgestaltung (Fenster, Türen ...) zu erhalten.

Zum Verständnis der heutigen Gestalt von Sacro werden nachfolgend Angaben zur historischen Entwicklung gemacht:

- Von 1300 datiert die erste urkundliche Erwähnung als Sacrowe. (Aufzeichnung vom 14. August in der ein Überweg über die Neiße zu einer Mühle zwischen den Dörfern „Sacrowe und Strigowe“ erwähnt wird.)
- Sacro = Dorf hinter den Sträuchern, hinterm Busch. Sacro war Kammergut $\frac{1}{2}$ zu Forst, $\frac{1}{2}$ zu Pforten.
- 1495 gehörte die Mutterkirche Sacro zur Sedes Forst. Seit der Reformation sind die Ortschaften Jähnsdorf, Naundorf und Bohrau nach Sacro eingepfarrt.



- Der Ostgiebel der unverputzten Backsteinkirche besteht seit 1500, während die anderen Wände etwa aus der Zeit um 1600 stammen. Der 45 Meter hohe Turm wurde 1844 gebaut und im Jahre 1991 umfangreich saniert.
- 1844 wurde auch das Kirchgemeindehaus errichtet, das heute noch nördlich der Kirche auf dem Dorfanger steht.
- Im April 1946 erfolgte die Eingemeindung des Dorfes mit seiner Gemarkung in das Stadtgebiet von Forst. Bald danach wird der Ort zum Wohnbezirk 15 der Stadt Forst.

Heute ist Sacro ein Ortsbereich mit ländlich geprägtem Charakter. Es gibt über 40 Gehöfte und im Ort leben ca. 600 Einwohner. Den größten Teil der 583 Hektar umfassenden ehemaligen Dorfflur bewirtschaftet die Agrargenossenschaft Forst.

Es besteht die Zielstellung, vom jetzigen Charakter des Ortes abweichende Entwicklungen zu verhindern, ohne jedoch mit der Satzung die Baufreiheit der Bürger zu stark einzuschränken. Bestehende Gebäude und Anlagen unterliegen prinzipiell dem Bestandsschutz.



Gestaltungssatzung für die Ortslage „Forst-Sacro“

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO Bbg) vom 15.10.1993 (GVBl. I Bbg Nr. 22, Seite 398), in der jeweils gültigen Fassung, und des § 89 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. I Bbg Nr. 8 Seite 82) hat die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) in ihrer Sitzung am 04.05.2001 die Gestaltungssatzung für die Ortslage „Forst-Sacro“ beschlossen.

Präambel

Das Ziel der Satzung besteht darin, den Bestand und den Stil des historischen Kernbereichs um den Dorfanger mit den ortsbildprägenden bäuerlichen Gehöften in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

Aus diesem Grund werden in der Satzung unter anderem gestalterische Details zu Fassaden, Fenstern, Dächern, Einfriedungen, aber auch bezüglich Außenanlagen und Werbeanlagen geregelt.

Die Vorschriften der Satzung sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes berücksichtigt wird.

Für neu zu errichtende Gebäude soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden.



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den ländlich geprägten Siedlungsbereich von Sacro [ohne Ausdehnung durch Siedlungshäuser nach Süden (Forster Straße) und Westen (Kurze Straße, Mulknitzer Straße, Schulstraße, Am Hohen Weg)].

Auf der Karte im Anlageteil, die selbst Bestandteil der Satzung ist, wird der räumliche Geltungsbereich dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Zum Schutz des Ortsbildes sind über die Festsetzungen der §§ 12 und 13 BbgBO hinaus weitere Bauvorschriften zu erfüllen.

Die Satzung ist anzuwenden bei baulichen Neuanlagen und Wiederaufbauten, bei Instandsetzungen, Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen sowie bei der Anbringung von Werbeanlagen.

§ 3 Einordnung der Baukörper

- (1) Benachbarte Einzelbaukörper dürfen weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.
- (2) Gebäudeerweiterungen sind in Verlängerung der bisherigen Form des Hauses zulässig.

§ 4 Fassadengliederung

- (1) Balkone, Loggien und Dachterrassen sind nur an den von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht einsehbaren Gebäudeseiten zulässig.
- (2) Für von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus einsehbare Gebäudeseiten gilt:
Vor- und Rücksprünge der Fassaden im Erdgeschossbereich sind bis zu einer Tiefe von 30 cm zulässig. Eingangstüren können bis zu 50 cm zurückspringen. Abgeschrägte Vorsprünge und Arkadenbereiche sind unzulässig



- (3) Stuck- und Gliederungselemente an Fassaden im historischen Bestand, einschließlich bestehender Fenster und Türen, sind zu erhalten oder weitgehend originalgetreu wieder herzustellen. Hinzukommende Fenster und Türen sind in ihrem Maßstab dem historischen Bestand (stehend rechteckige Einzelöffnungen) anzupassen. Dies gilt auch für Schaufenster von Gewerberäumen.
- (4) Veränderungen an Teilbereichen von Fassaden sind gestalterisch an das Erscheinungsbild der Gesamtfassade anzupassen.

§ 5 Dachform, Dachdeckung und Dachgauben

- (1) Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30 ° bis maximal 49 ° auszubilden. Giebelständige Gebäude sind nur mit einer symmetrischen Dachneigung zulässig. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden,
 - a) bei Dachaufbauten,
 - b) wenn ein bestehendes, ortsbildprägendes Gebäude eine abweichende Dachneigung oder Dachkonstruktion aufweist,
 - c) bei Dächern, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar sind.
- (2) Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Glasdachflächen gilt folgendes:
 - a) Dachaufbauten sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig. Ihre Breite darf insgesamt $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten zur Außenfläche der Giebelwand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Dächer von Dachaufbauten müssen in das Hauptdach eingebunden werden. Gauben in Satteldachform haben die Neigung des Hauptdaches aufzunehmen.
 - b) Dacheinschnitte und Glasdachflächen sind nur auf einer Dachfläche zulässig, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar ist.
- (3) Zur Dacheindeckung – einschließlich der Dachaufbauten – sind Dachziegel / Dachsteine zu verwenden, in den Farben anthrazit, braun und dunkelrot. Die Rahmen der liegenden Dachfenster haben der Dachfarbe zu entsprechen. Glasierte Dachziegel und Blechdächer sind unzulässig. Engobierte Dachziegel / Dachsteine sind zulässig.
- (4) Dachüberstände zur aufgehenden Wand an Trauf- und Giebelseite sind ≤ 30 cm zu halten.



- (5) Auf jedem Dach darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sind am Gebäude nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- (6) Fotovoltaik-Anlagen sollen die Farbe der Dacheindeckung aufnehmen.

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich nach Farbe und Form einfügen.
- (2) Das Überdecken des Erscheinungsbildes prägender Bauteile ist nicht zulässig.
- (3) Werbeschilder an Hauswänden dürfen bis max. 5 m über der Oberfläche der Straße angeordnet werden. Sie dürfen außerdem die Höhe der Sohlbank des 1. Obergeschosses nicht überragen.
- (4) Werbeanlagen auf Dächern, Schornsteinen, Böschungen, Bäumen und Leitungsmasten sind unzulässig.
- (5) Auf die Wand gemalte Firmenschilder, indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben sowie Ausleger sind zulässig. Schriften, Zunftzeichen und andere Bereiche von Auslegern dürfen angestrahlt werden.
- (6) Lichtwerbeanlagen in grellen Farben und mit Wechsellicht, die Verwendung von fluoreszierenden Flächen und bewegter Beleuchtung sowie Ausleger für Produkt- und Fremdfirmenwerbung sind nicht zulässig.
- (7) An Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Hinweisschild bis 1 m² Größe je Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn eine Anbringung am Gebäude oder anderweitig den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllen würde.

§ 7 Putz und Fassaden

- (1) Sichtmauerwerk, Konsolen und Verzierungen sind grundsätzlich zu erhalten, sofern sie nach ihrem Erhaltungszustand hierzu geeignet sind.
- (2) Für Fassaden sind als Grundmaterialien unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes nur rotes, braunes und gelbes Ziegelmauerwerk sowie glatte und zusammenhängend strukturierte



Putze in den in der Anlage aufgeführten Farben zulässig. Grelle und sehr dunkle Töne sind untersagt.

- (3) Fassadenverkleidungen im Sichtbereich aus glatten, polierten, glänzenden und anderen dem dörflichen Charakter fremden Materialien, insbesondere Asbestzement, Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik sind untersagt. Die Verwendung von Glasbausteinen ist im Sichtbereich von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoff für Fenster- und Türrahmungen ist zulässig.
- (4) Markisen und Außenjalousien dürfen nur angebracht werden, soweit sie die Fassade des Gebäudes und das Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen oder es zum Schutz der im Schaufenster auszustellenden Ware notwendig ist.

§ 8 Fenster, Türen und Tore

- (1) Die Wandfläche soll gegenüber den Öffnungen eines Hauses eindeutig überwiegen (Anteil der Öffnungen an der Fassade < 50%) .
- (2) Fensteröffnungen sind als Einzelfenster stehend-rechteckig mit ungetönten und nicht reflektierenden Scheiben auszuführen. Abweichende, aber am Gebäude historisch vorhandene Fensterformen wie Bogenfenster u.a. sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Das gilt ebenfalls für Fensterfaschen und Türrahmen. Fenster im Obergeschoss dürfen keine größeren Abmessungen wie im Untergeschoss haben.
- (3) An einer Gebäudeseite, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus einsehbar ist, gilt:
 - a) Fenster mit einer Breite von mehr als 80 cm Blendrahmeninnenmaß sind mit einer senkrechten Mittelteilung (Pfosten oder Sprossen) und in einer Höhe von mehr als 1,20 m mit einer oder mehreren waagerechten Teilungen (Kämpfer und/oder Sprossen) zu versehen. Aufgesetzte Sprossen sind zulässig. Zwischenliegende Sprossen sind unzulässig.
 - b) Es sind jeweils gleiche Fenstertypen zu verwenden.
 - c) Bei Fenstern, Türen und Toren sind keine metallisch wirkenden Farben zu verwenden.
- (4) Gestalterisch wertvolle Türen und Tore sind zu erhalten.
- (5) Für Hauseingänge im Sichtbereich öffentlicher Straßen, Wege und Plätze ist der Anteil von Glasflächen auf 40 % zu beschränken. Glasflächen sind zu gliedern.



- (6) Toreinfahrten als Bestandteil von Grundstückseinfriedungen sind als Holz- oder Metalltüren aller Ausführungsarten zulässig.

§ 9 Einfriedungen, Stellplätze für Abfallbehälter

- (1) Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen sind zulässig als:

- Ziegelmauerwerk, geputzt oder gefugt,
- Holz, Guss- oder Schmiedeeisen,
- Hecken sowie
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Hecken.

Offene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Betonwaben sind an Straßen, Wegen und Plätzen untersagt.

- (2) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Behälter von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht sichtbar sind bzw. ein Sichtschutz oder eine Eingrünung erfolgt.

§ 10 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

Für Einzeldenkmäler gelten neben den Satzungsregelungen die weitergehenden Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

§ 11 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung ergeben sich nach § 72 BbgBO.



§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig nach § 87 BbgBO und kann mit Geldbuße belegt werden.

Zu widerhandlungen in fahrlässiger oder vorsätzlicher Form gegen die §§ 3 bis 11 dieser Satzung können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldbuße bis zu 10.000 DM belegt werden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Forst (Lausitz), den 06. Juli 2001


Dr. Gerhard Reinfeld
Hauptamtlicher Bürgermeister




Dietmar Averdiek
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

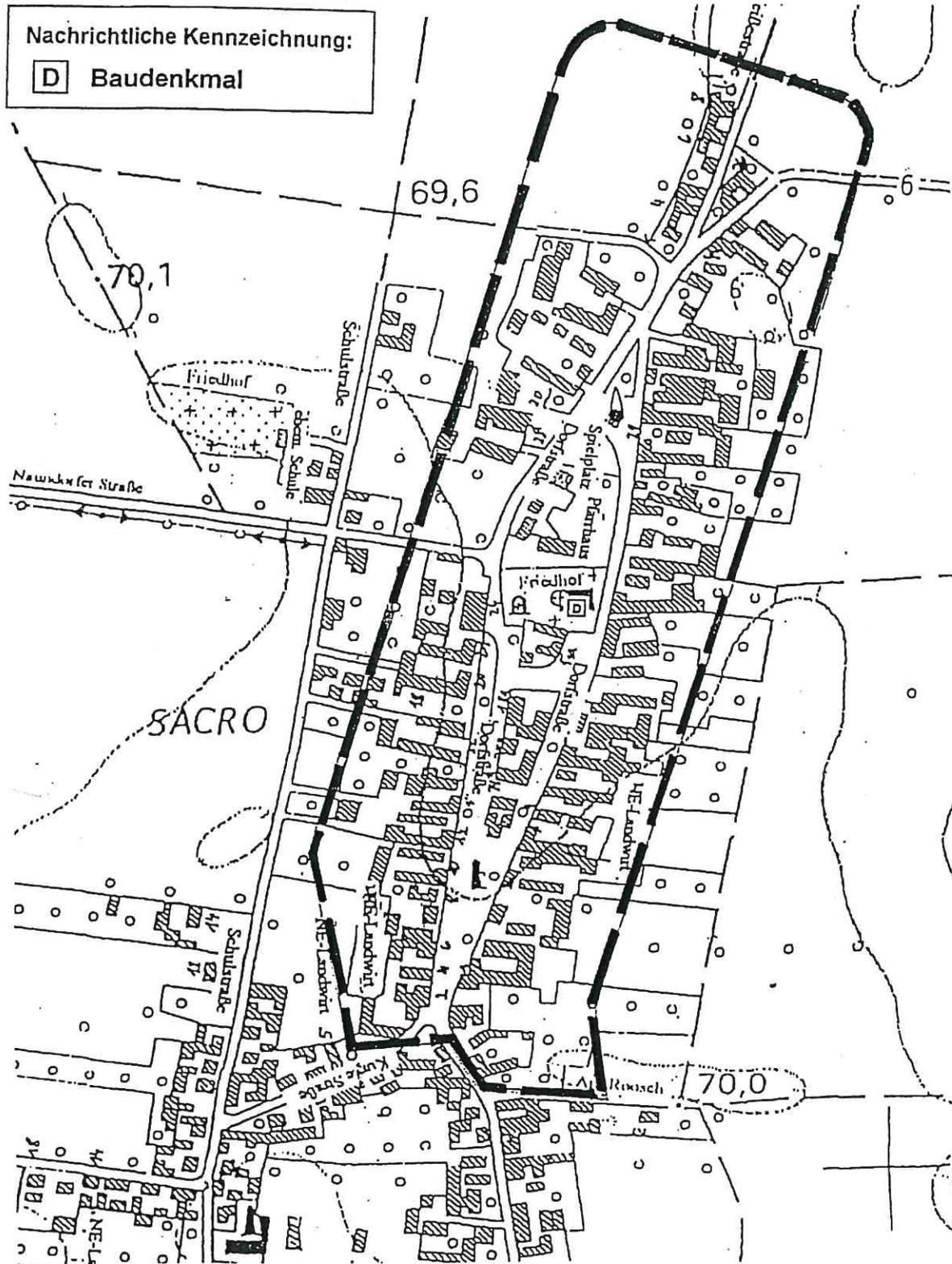
Anlagen:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung gem. § 1 der Satzung,
2. Farbskala zu § 7 (2) der Satzung,
3. Gestaltungsbeispiele zu den §§ 3 bis 8 (schematisch)
4. Hinweise aus Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange



Anlagen

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung für die Ortslage „Forst-Sacro“





2. Farbskala zu § 7 (2) der Satzung

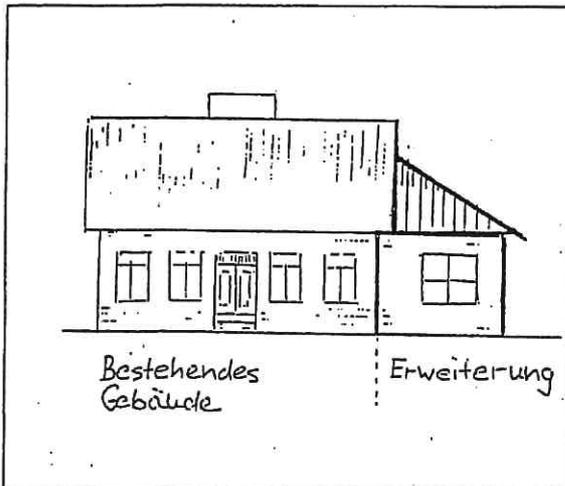
Farbton	NCS-Nr.	Farbton	NCS-Nr.	
goldocker	1755-Y14R	dunkelbraun	2405-Y75R	
	1548-Y13R		1602-Y56R	
	1239-Y12R			
	1030-Y12R			
	0822-Y14R			
	0615-Y15R			
oxidgelb		umbra	2503-Y32R	
	2147-Y18R		1702-Y26R	
	1941-Y19R			
	1433-Y20R			
	1226-Y22R			
	0918-Y24R			
ocker	0713-Y25R	erdbraun		
			2708-Y27R	
	3333-Y23R		2006-Y30R	
	2425-Y24R		1502-Y28R	
	1920-Y23R			
	1314-Y26R			
lehm Braun	1110-Y27R	warmweiß	S 0502-R50B	
			naturweiß	S 0500-N
	2716-Y56R		gelbweiß	S 0502-G50Y
	1913-Y61R		blauweiß	S 0502-B
	1410-Y64R		umbraweiß	S 0502-G50Y
	0905-Y59R		grünweiß	S 0502-G
kupferbraun				
	2223-Y69R			
	1718-Y72R			
	1214-Y73R			
rostbraun	0807-Y70R			
	2230-Y75R			
	1724-Y78R			
	1219-Y79R			

NCS – Natural Color System – ECC Europäisches Color Centrum GmbH, Bayreuther Str. 8, 10787 Berlin

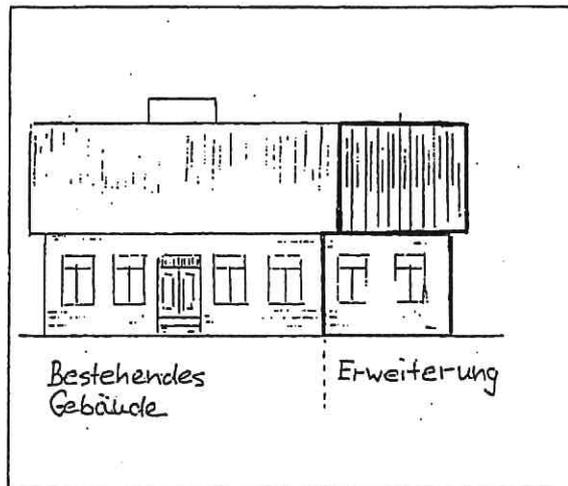


3. Gestaltungsbeispiele zu den §§ 3 bis 8 (schematisch)

Zu § 3 (2): Gebäudeerweiterung in Verlängerung der bisherigen Form des Hauses

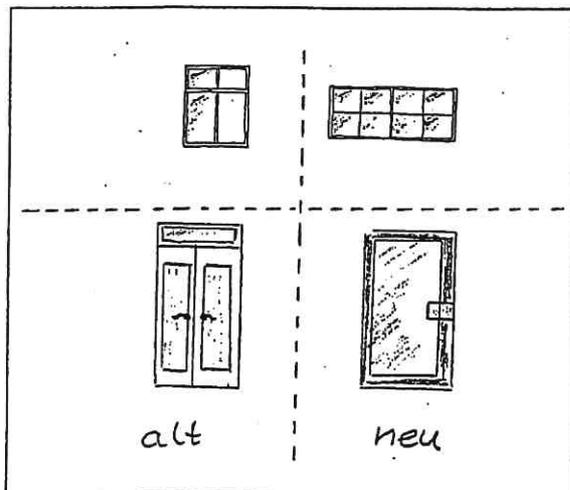


negativ – Missachtung des Bestandes

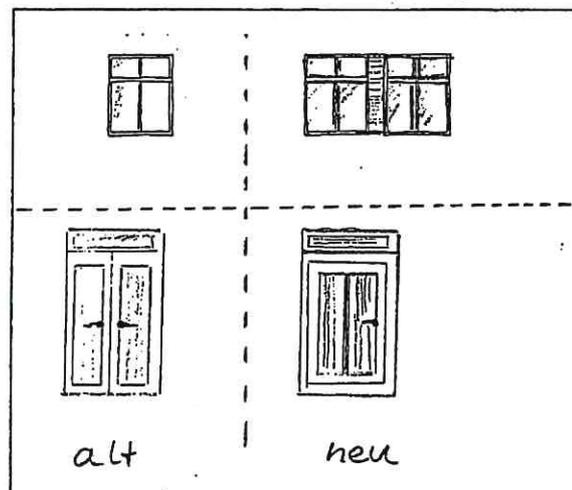


positiv- Orientierung am Bestand

Zu § 4 (3): Gestaltung hinzukommender Fenster und Türen



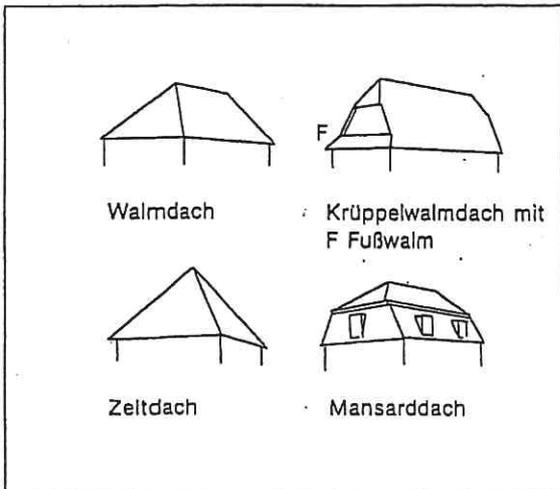
negativ – Missachtung des Bestandes



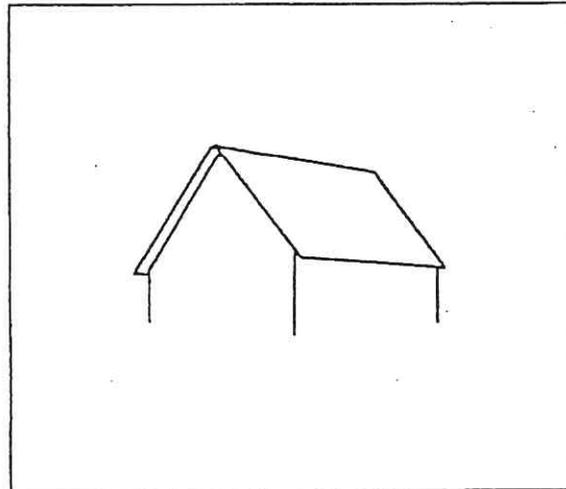
positiv- Orientierung am Bestand



Zu § 5 (1): Dachform

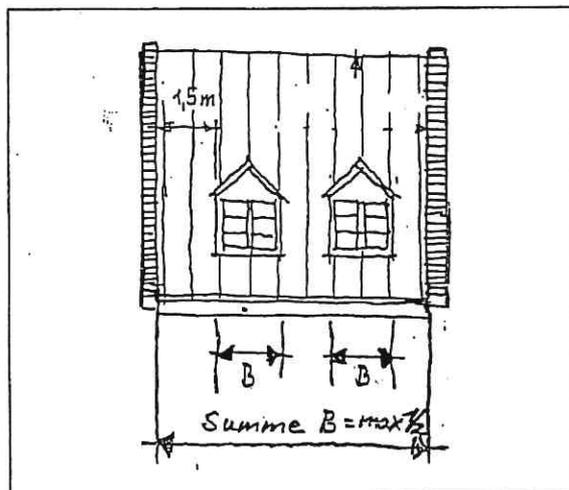


negativ – nicht ortsüblich



positiv- symmetrisches Satteldach

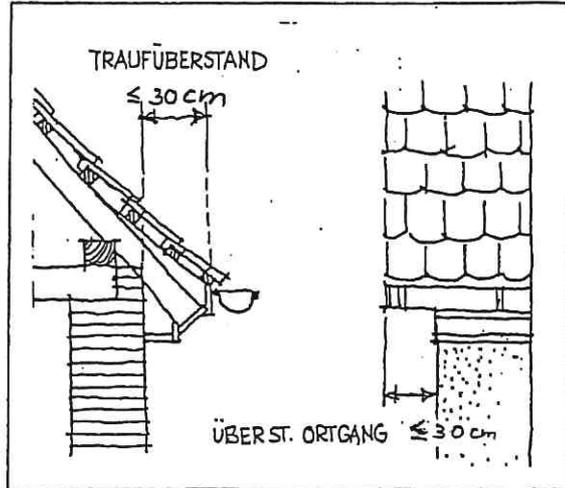
Zu § 5 (2): Dachaufbauten



Abstandsregelungen

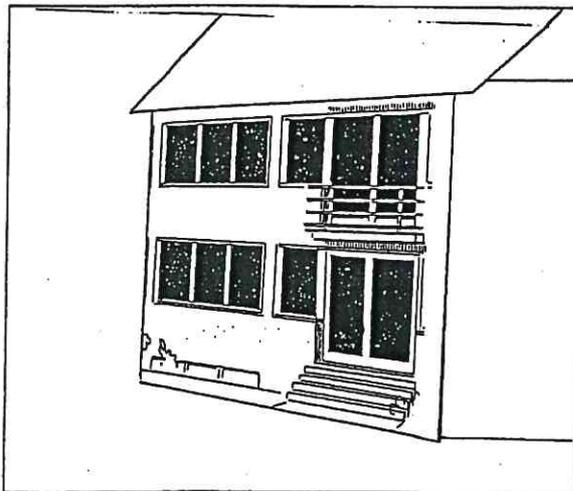


Zu § 5 (4): Dachüberstände

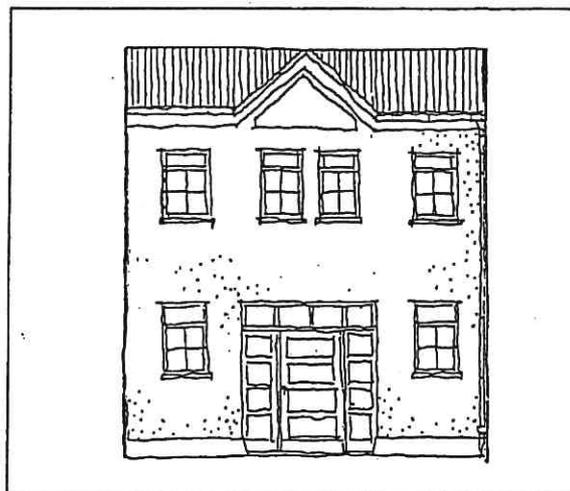


Abstandsregelungen

Zu § 8 (1): Verhältnis von Wandfläche zu Öffnungen



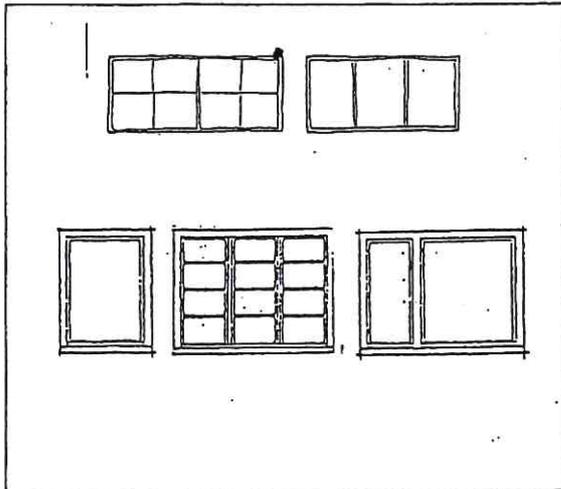
negativ – Dominanz von Glas



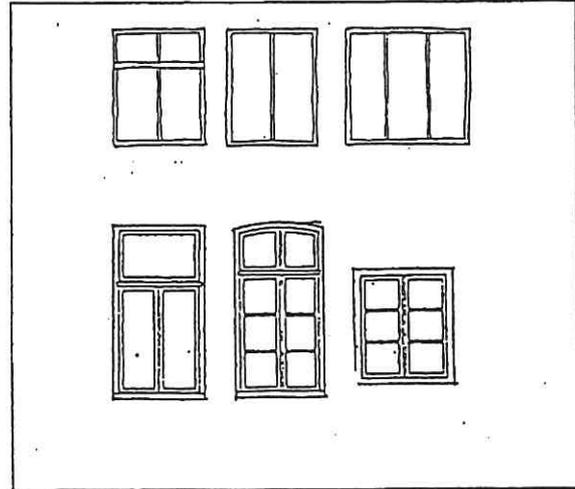
positiv- ausgewogenes Verhältnis von Wand und Glas



Zu § 8 (2) und 8 (3): Fensterformat und -gliederung

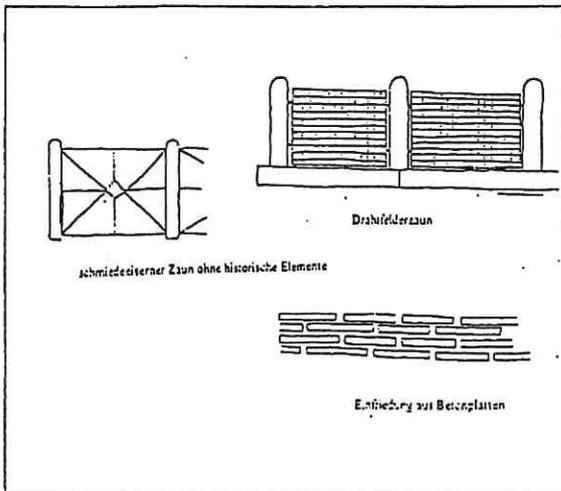


negativ – liegende Fensterformate; unterschiedliche Gliederungsmerkmale

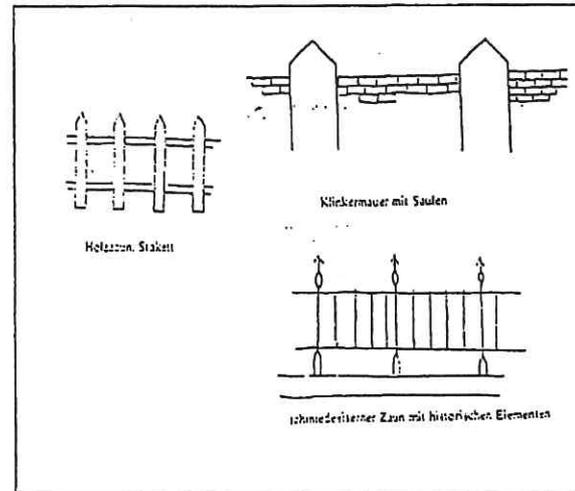


positiv- stehende Fensterformate, vertikale Gliederung

Zu § 9 (1): Einfriedungen



negativ – das dörfliche Erscheinungsbild missachtend



positiv – den dörflichen Charakter prägend



4. Hinweise aus Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Von der **unteren Denkmalschutzbehörde** werden folgende Hinweise gegeben:

Im Ortsteil Sacro befindet sich das Einzeldenkmal Dorfkirche in der Dorfstraße. Sollten am Denkmal bzw. in seiner Umgebung Maßnahmen, gleich welcher Art, geplant sein, ist gemäß § 15 BbgDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wünschenswert wäre jedoch die Kennzeichnung des Denkmals im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

Aus **bodendenkmalpflegerischer Sicht** ergeht folgende Stellungnahme:

Die alte Ortslage (örtlicher Geltungsbereich dieser Satzung) von Sacro birgt in ihrem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus mittelalterlicher Zeit und erfüllt somit die Kriterien eines Bodendenkmals im Sinne von § 2 Abs. 5 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG -) vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 GVBl. Teil I, S. 124).

Gemäß § 15 Abs. 3 BbgDSchG sind alle Veränderungen (Erdarbeiten) an Bodendenkmalen dokumentationspflichtig und bedürfen gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme notwendigen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen (§ 21 Abs. 1 BbgDSchG). Über Art und Umfang von archäologischen Maßnahmen – die sowohl in finanzieller als auch in organisatorischer Verantwortung des Bauherrn durchzuführen sind – kann erst im Zuge des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens entschieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in erster Linie der Erhalt der untertägigen Bodendenkmalsubstanz im Vordergrund steht. Aus diesem Grund sollten großräumige Bodeneingriffe von vornherein unterbleiben.

Notwendige erdbewegende Maßnahmen sind zu minimieren, für die Verlegung von Kabeln und Rohrleitungen sind nach Möglichkeit bereits vorhandene Trassen zu nutzen.

12

C

C