

# GESTALTUNGSLEITFADEN

## **ZUR GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ALTSTADT DER STADT COTTBUS/CHÓŠEBUZ**

ENTWURF VOM 10.09.2025



## IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Cottbus/Chóšebuz

GB II Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt

Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Str. 67

03044 Cottbus

Erarbeitet durch:

GRAS\* Gruppe Architektur & Stadtplanung

Unterer Kreuzweg 6

01097 Dresden

info@gras-dresden.de

Bettina Wolter

Tilli Sträß

Rolf Sachse

Anne-Katrin Elsel

© August 2025

Titelbild © Stadt Cottbus/Chóšebuz - Marco Laske



# INHALT

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Einleitung                                                          | 5      |
| Anlass und Ziele der Aktualisierung                                 | 6      |
| Erarbeitungsprozess und Beteiligung                                 | 6      |
| Regelungen                                                          | 7      |
| Hinweise für Bauwillige                                             | 7      |
| Aufbau des Gestaltungsleitfadens                                    | 8      |
| <br>Präambel                                                        | <br>10 |
| § 1 Räumlicher Geltungsbereich                                      | 12     |
| § 2 Sachlicher Geltungsbereich                                      | 14     |
| § 3 Gebäudeproportionen und Gebäudestellung                         | 17     |
| § 4 Dächer                                                          | 23     |
| § 5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und<br>Dachfenster | 29     |
| § 6 Fassaden                                                        | 35     |
| § 7 Fassadenöffnungen                                               | 43     |
| § 8 Technische Anlagen                                              | 51     |
| § 9 Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzanlagen                         | 55     |
| § 10 Aussenanlagen                                                  | 61     |
| § 11 Werbeanlagen                                                   | 67     |
| § 12 Abweichungen                                                   | 74     |
| § 13 Ordnungswidrigkeiten                                           | 74     |
| § 14 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften                       | 75     |
| § 15 Inkrafttreten                                                  | 75     |
| <br>Hinweise                                                        | <br>76 |







## EINLEITUNG

Die Altstadt von Cottbus/Chósebus wurde seit dem Mittelalter immer wieder durch Stadtbrände oder Kriege zerstört und im Baustil der jeweiligen Epoche wieder aufgebaut oder weiterentwickelt. Dieses Nebeneinander der unterschiedlichen Baustile ist identitätsprägend für Cottbus/Chósebus.

Der gesamte Altstadtbereich wurde als „Denkmal mit Gebietscharakter“ in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Somit sind alle Bestandsgebäude in ihrem Erscheinungsbild, insbesondere charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion und Material, gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geschützt. Darüber hinaus sind insgesamt etwas über hundert Gebäude in der Altstadt als Einzeldenkmäler klassifiziert.

Als besonders identitätsstiftend für das Stadtbild wird der Altmarkt mit den wenigen verbliebenen barocken Gebäuden empfunden. Insgesamt dominieren der Anzahl nach aber die Gebäude der Gründerzeit (1870 bis 1914).

Einen weiteren hohen Anteil am Gesamtbestand machen die in Plattenbauweise errichteten Gebäude des Wendischen Viertels aus, die als sogenannter „Innerstädtischer Neubau“ (INB 80) zu DDR-Zeiten errichtet wurden.

Mit dem Denkmalrecht besteht bereits ein umfassender Schutz der gesamten vorhandenen Bausubstanz. Dieser wird durch die Regelungen der Gestaltungssatzung ergänzt und konkretisiert. Baugeschichtlich begründete Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtentwicklung auch in Zukunft möglich.



MÜNZGASSE | Gebäude in Plattenbauweise (INB 80) an der ehemaligen Stadtmauer



## ANLASS UND ZIELE DER AKTUALISIERUNG

Die Gestaltungssatzung der Stadt Cottbus/Chósebez aus dem Jahr 1998 hat sich als Instrument zur Bewahrung des Stadtbildes grundsätzlich bewährt. Nach über 30 Jahren Innenstadtsanierung im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“ hat sich der Zustand der Bausubstanz innerhalb des Satzungsgebietes aufgrund von hochwertigen Gebäudesanierungen sowie Neugestaltungen, auch im öffentlichen Raum, verbessert. Die vorliegende Gestaltungssatzung wurde nun auf die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst: Einige Vorgaben der ursprünglichen Satzung entsprachen nicht mehr dem aktuellen Baurecht, außerdem machen neue Anforderungen, wie z. B. die erneuerbare Energiegewinnung, ergänzende Regelungen erforderlich.

Ziel der Satzung ist es, das in den letzten Jahrzehnten durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und hohem Eigentümerengagement bereits Erreichte zu sichern und den Schutz der Bauten und städtebaulichen Räume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung zu gewährleisten. Mittels einer Stadtbildanalyse wurden die prägenden Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet und wesentliche Leitlinien beschrieben. Die altstadttypischen Gestaltungsmerkmale können zukünftig auch eine moderne Interpretation erfahren, sollen sich aber insgesamt in das Erscheinungsbild der Altstadt einfügen und einem hohen gestalterischen Anspruch genügen.

Die Satzung versteht sich als „Wertekodex“, der neben dem Werterhalt auch eine Fortentwicklungsmöglichkeit der städtebaulichen und baulichen Gestaltungsqualitäten berücksichtigt. Ziel ist es, dass sich auch weiterhin die Cottbuser Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Altstadt als lebendiges „Herz der Stadt“ identifizieren und sie als attraktives Zentrum schätzen und nutzen.

Die Gestaltungssatzung wird ihre Wirkung insbesondere bei Neubauten oder Ergänzungen der historischen Substanz entfalten.

In der Überarbeitung und Neufassung der Satzung wurde auf die Formulierung von Ausnahmemöglichkeiten verzichtet. Etwaige abweichende Gestaltungsabsichten sind im Rahmen eines Antrages zu begründen und projektbezogen der Stadtverwaltung zur Entscheidungsfindung vorzulegen.

Der vorliegende Gestaltungsleitfaden beabsichtigt mittels grafischer und fotografischer Darstellungen das Verständnis der Bürger- und Eigentümerschaft, der Bauwilligen und der Handwerkerschaft etc. für die Cottbuser Baukultur zu vertiefen und soll als Praxishandbuch und Beratungsgrundlage dienen. Die Bildbeispiele zeigen Gestaltungslösungen im Einklang mit den Belangen der Hauseigentümerschaft sowie der Nutzerschaft auf. Teilweise wurden die Fotos bearbeitet, um eine ideale Gestaltung darzustellen.

## ERARBEITUNGSPROZESS UND BETEILIGUNG

Im Rahmen der Aktualisierung der Satzung erfolgten intensive Abstimmungen zwischen dem Fachbereich Stadtentwicklung und anderen Fachbereichen in der Stadtverwaltung, wie der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Fachbereich Bauordnung sowie dem Fachbereich Ordnung und Sicherheit.

Auch mit der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) als Eigentümerin zahlreicher Immobilien in der Altstadt wurden Gespräche zum Erfahrungshintergrund im Umgang mit der bestehenden Satzung geführt. Über eine Fragebogenaktion anlässlich der „Nacht der kreativen Köpfe“ im Oktober 2023 wurde die Bürgerschaft frühzeitig in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Die Auswertung der Befragung unterstrich eine weitgehende Akzeptanz von Gestaltungsvorgaben von Seiten der Bürgerinnen und Bürger.

Die Bauordnung des Landes Brandenburg sieht zwar für den Erlass oder die Aktualisierung einer Gestaltungssatzung keine Bürgerbeteiligung vor, es ist jedoch der Stadt Cottbus/Chósebez ein Anliegen, die Aktualisierung auf einen breit angelegten Beteiligungsprozess zu gründen. Ziel ist einerseits den Bekanntheitsgrad der Satzung zu erhöhen und andererseits die Akzeptanz der Regelungen zu gewährleisten.

Der Entwurf der aktualisierten Satzung wurde der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange wie z. B. dem Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie und ausgewählten Fachämtern vorgelegt und die Gelegenheit zur Stellungnahme ermöglicht. Ähnlich wie in einem Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Abwägung der verschiedenen Belange als Voraussetzung für eine anschließende Beschlussfassung der Gestaltungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung.

## REGELUNGEN

Die wesentlichen Themenfelder der Gestaltungssatzung von 1998 wurden übernommen und ihre jeweiligen Regelungen auf Aktualität überprüft. Zur Verbesserung der Orientierung und Übersichtlichkeit wurden Zwischenüberschriften eingefügt. Es wurde angestrebt, die Regelungen so zu konkretisieren, dass sich die Formulierungen von Unzulässigkeiten weitgehend erübrigen. Ein neues Themenfeld Beleuchtung ist im Rahmen der Technischen Anlagen integriert worden.

Im Themenfeld Außenanlagen wurden die bisherigen Regelungen, die den öffentlichen Raum betreffen, herausgenommen. Gleichwohl bleibt die Gestaltung öffentlicher Räume, u. a. mit Mobiliar, von großer stadtgestalterischer Bedeutung. Die Erlaubnisse für diese Sondernutzungen bedürfen deshalb geeigneter Bestimmungen.

Das Themenfeld Werbeanlagen nimmt nach wie vor innerhalb der Gestaltungssatzung einen großen Raum ein. Fortlaufende Neuerungen sind eine ständige Herausforderung für die Bewahrung des Stadtbildes. Die Regelungen für die stadtbildverträgliche Einbindung von Werbeanlagen können als Gestaltungsleitlinien für andere Gebiete der Innenstadt, wie beispielsweise für den Denkmalbereich „Westliche Stadterweiterung“, herangezogen werden.

Die Themenfelder der Gestaltungssatzung sind:

- Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- Gebäudeproportionen und Gebäudestellung
- Dächer und Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster
- Fassaden und Fassadenöffnungen
- Technische Anlagen
- Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzanlagen
- Außenanlagen
- Werbeanlagen

Mit der Satzung wird für die Altstadt von Cottbus/Chósebus der rechtliche Rahmen für gestalterische Festsetzungen zur Bewahrung des Stadtbildes geschaffen.

Für die Eigentümer bedeuten Gestaltungsvorgaben einen Eingriff in ihre Gestaltungsfreiheit an der Immobilie, gleichzeitig sichert eine hohe Gestaltungsqualität in der gesamten Altstadt eine langfristige Wertstabilität ihrer Immobilie.

## HINWEISE FÜR BAUWILLIGE

Für baugenehmigungspflichtige Vorhaben ist laut Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ein Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Fachbereich Bauordnung, zu stellen. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wird auch die Einhaltung der Regelungen dieser Gestaltungssatzung sowie die Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange geprüft.

Für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 61 BbgBO oder für andere Veränderungen an baulichen Anlagen sind Anträge bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebus zu stellen. Für Vorhaben bezüglich Werbeanlagen sind Erlaubnis-anträge beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus/Chósebus zu stellen.

Soweit Sondernutzungen im öffentlichen Raum vorgesehen sind, sind die entsprechenden Anträge beim Fachbereich 32 Ordnung und Sicherheit der Stadt Cottbus/Chósebus einzureichen.

Es wird ausdrücklich empfohlen, sich vor Beginn der Maßnahmenplanung mit der Stadtverwaltung der Stadt Cottbus/Chósebus zu beraten.



# AUFBAU DES GESTALTUNGSLEIFADENS

Der Gestaltungsleitfaden beinhaltet einerseits den rechtsverbindlichen Satzungstext der Gestaltungssatzung als auch erläuternde Hinweise und Veranschaulichungen.

Jedem Paragraphen ist eine Erläuterung zugeordnet.

GESTALTUNGSSATZUNG

LEITFADEN  
MIT ERLÄUTERUNGEN UND BEISPIELEN

40 GESTALTUNGSLEIFADEN ALTSTADT

## § 6 FASSADEN

### FASSADENVERKLEIDUNG

(6) Fassadenverkleidungen und -verblendungen sind unzulässig.

Sichtmauerwerk aus Ziegel, Klinker oder Sandstein kam nur in Einzelfällen bei bedeutenden Gebäuden (Kirchen, Befestigungsanlagen, Rathaus) sowie vereinzelt in gründerzeitlichen Gebäuden zum Einsatz. Fassadenverkleidungen sind in der Altstadt untypisch und sollten daher auch in Zukunft nicht zum Einsatz kommen.



SCHLOSSTURM | Ältestes erhaltenes Gebäude in der Altstadt mit Sichtmauerwerk

### WÄRMEDÄMMUNG

(7) Bei historischen Gebäuden sind Wärmedämmputze nur dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild und die Anschlussdetails erhalten und nicht beeinträchtigt werden.

(8) Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen für profilierte oder stuckverzierte Fassaden ist unzulässig.

Aufgrund der zahlreich vorhandenen und aufwendigen Gliederungs- und Schmuckelemente an den Straßenfassaden ist der Einsatz außenliegender Wärmedämmung bei historischen Gebäuden nicht möglich. Darüber hinaus würde ein nachträgliches Anbringen zu unerwünschten Fassadenvorsprüngen führen.



SCHLOSSKIRCHPLATZ | Schmuckelemente schließen den Einsatz von außenliegender Wärmedämmung aus

**SOCKEL**

(9) Der Sockelbereich muss bündig zur aufstehenden Fassade sein bzw. leicht vorspringen. Er ist farblich leicht von der Gesamtfassade abzusetzen.

In Spritzwasserhöhe ist ein verputzter Sockel üblich, der farblich etwas von der Fassadenhauptfarbe abgesetzt ist, in der Regel in einem Grauton oder in einem etwas dunkleren Farbton gehalten. Der Sockel ist auch unter Schaufenstern durchgehend. Mit den Vorgaben zur Gestaltung eines Sockelbereichs soll die optische Basis des Gebäudes herausgebildet sowie der Schutz vor mechanischen Einflüssen gesichert werden.



ALTMARKT  
Verputzter Sockelbereich

**VORSPRINGENDE BAUTEILE**

(10) Vorspringende Bauteile müssen sich straßenseitig in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums einfügen und in der Fassade unterordnen. Der Anteil an Vorsprüngen darf insgesamt ein Drittel der Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 80 cm von der aufstehenden Fassade auskragen.

Vorspringende Bauteile sind in Cottbus/Chósebus erst mit Beginn der Gründerzeit vorzufinden. Dabei handelt es sich in erster Linie um Erker, aber auch kleinere Balkone und Austritte sind vorzufinden. Sie sind häufig symmetrisch angeordnet und werden zu Akzentuierungen innerhalb der Gesamtfassade eingesetzt, ohne sie zu dominieren. Materialität und Farbgebung sind in der Regel im Einklang mit der Gesamtfassade gehalten. Balkonbrüstungen sind entweder fassadenfarben massiv oder aus filigranen schmiedeeisernen Elementen gestaltet. Trauf- und Gesimsanten werden in die Gestaltung der vorspringenden Bauteile integriert.



MÜHLENSTRASSE  
Vorspringender Erker und Balkon

**WORTLAUT DER SATZUNG**

Der Satzungstext befindet sich immer im oberen Teil und ist durch eine rote Schriftfarbe gekennzeichnet.

**ERLÄUTERUNGEN EINZELNER REGELUNGEN**

Die Erläuterungen sind jeweils unter dem zugehörigen Satzungstext angeordnet und in schwarzer Schriftfarbe gehalten.

**ABBILDUNGEN ODER SKIZZEN**

Die Darstellungen dienen der Begriffserläuterung und der Veranschaulichung des Satzungstextes und des Gestaltungszieles.



# GESTALTUNGSSATZUNG

## FÜR DIE ALTSTADT VON COTTBUS/CHÓŚEBUZ

### PRÄAMBEL

Die Gestaltungssatzung für die Cottbuser Altstadt hat das Ziel, die historische Bausubstanz zu schützen und den städtebaulichen Charakter und das Stadtbild in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

Nach über 30 Jahren Innenstadtsanierung im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“ konnte ein großer Teil der historischen Gebäudesubstanz hochwertig saniert und wichtige Brachen bebaut werden. Diese Erfolge und bestehenden Qualitäten gilt es zu sichern. Darüber hinaus soll der gestalterische und städtebauliche Zusammenhalt in der Altstadt weiter gestärkt und die Gestaltungsqualität weiter erhöht werden.

Aus diesem Grund werden in der Satzung unter anderem gestalterische Details zu Fassaden, Fenstern, Dächern, aber auch bezüglich der Außenanlagen und Werbeanlagen geregelt. Die Regelungen der Satzung sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes und seine Einfügung in die historische Stadtstruktur berücksichtigt werden.

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



Die Stadt Cottbus/Chósebuz erlässt auf der Grundlage des § 87 Absatz 1 und 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Modernisierung des Kommunalrechts (KommRModG) vom 05. März 2024) (GVBl. I Nr. 10 S. 81), folgende Satzung:



# § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

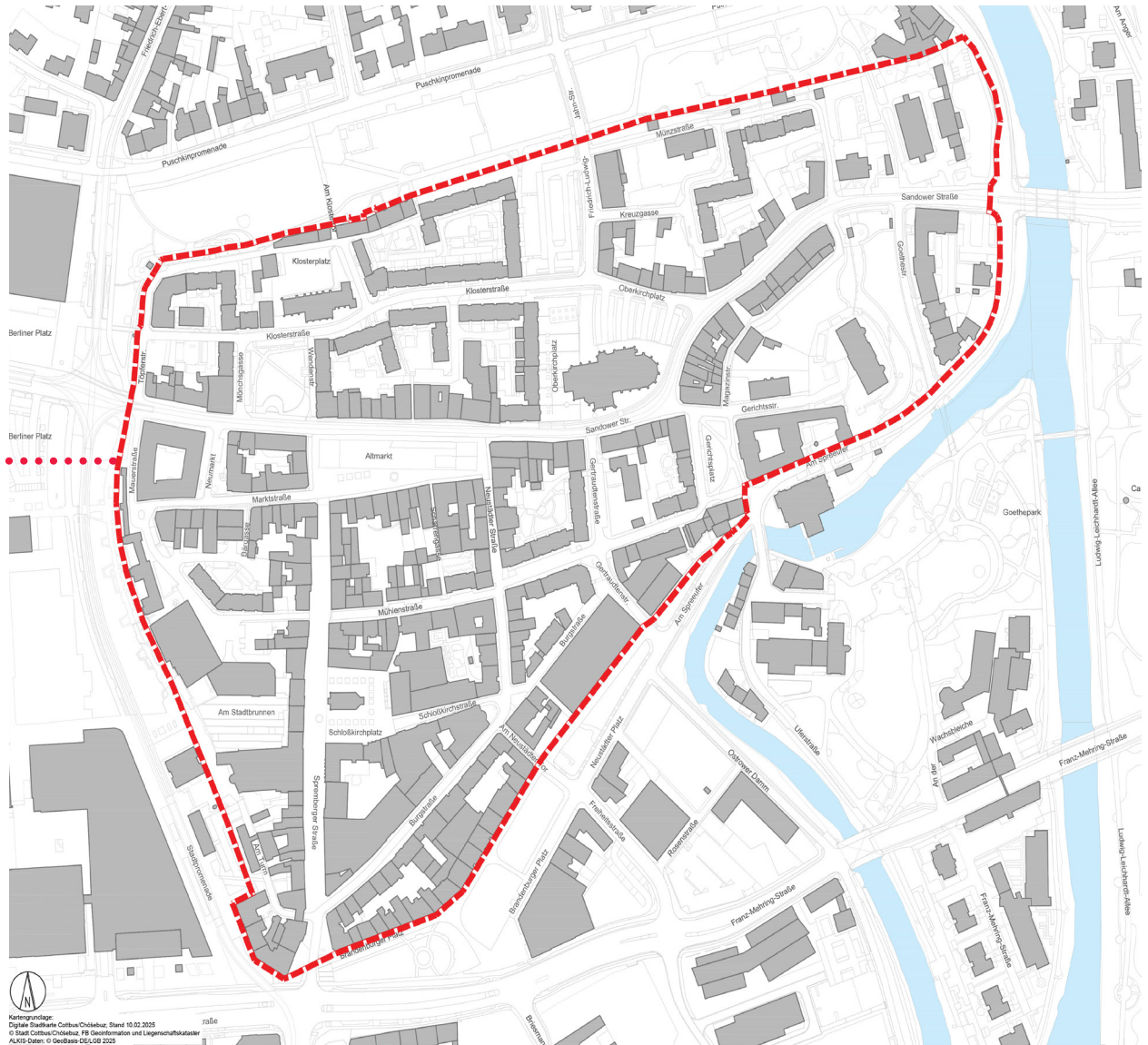
Diese Satzung gilt für das Gebiet der Altstadt, wie sie noch heute im Wesentlichen durch die historische Stadtmauer bzw. die ehemaligen Wallanlagen begrenzt wird, sowie für den bebauten Bereich südwestlich der Straße Am Turm (Am Turm 22 - 25a, Stadtpromenade 3 - 4, Spremberger Straße 18 - 19) und im Osten für die bebauten Bereiche bis ans Spreeufer (Am Spreeufer 3 - 12, Sandozstraße 17 - 19, Goethestraße).

Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Lageplan gekennzeichnet, der Bestandteil der Satzung ist.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die Altstadt Cottbus/Chóšebuz einschließlich der erhaltenen Stadtmauerabschnitte sowie das Gebiet des historischen Schlossgartenbereichs zwischen Schlossberg bzw. Stadtmauer und Mühlgraben bzw. Spree.

Diese Satzung gilt nicht für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.





# § 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für baugenehmigungspflichtige oder anzeigepflichtige Vorhaben nach § 59 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO und für sonstige bauliche Anlagen, für die in dieser Satzung Regelungen getroffen werden.

(2) Die Satzung regelt die äußere Gestaltung von zu modernisierenden, zu erneuernden oder zu errichtenden baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden und Gebäudeteilen, Fassaden, Fenstern, Türen, Dächern und Dachaufbauten, die einzuhaltenden Gebäudestellungen, Gebäudehöhen, die Gestaltung privater Außenanlagen, das



ALTSTADT  
Stadtbildprägende Orte innerhalb des Geltungsbereiches



Anbringen von Sonnen-, Wetterschutz- und technischen Anlagen sowie die Gestaltung und den Ausschluss von Werbeanlagen.







MÜHLENSTRASSE | Unterschiedliche Gebäudehöhen erzeugen ein lebendiges Straßenbild



# § 3

## GEBÄUDEPROPORTIONEN UND GEBÄUDESTELLUNG

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Der historisch gewachsene Stadtgrundriss der Altstadt von Cottbus/Chóšebuz ist in seiner Grundstruktur und durch die im 13. Jahrhundert planmäßig angelegten Befestigungsanlagen heute noch in Grundzügen erhalten. Die Stadtmauer bildete bis ca. 1730 die Außenbegrenzung der Stadt Cottbus. Die Spremberger Straße und die Berliner Straße/Sandower Straße mit ihren angrenzenden Plätzen Altmarkt und Oberkirchplatz verweisen auf den Verlauf von ehemaligen, sich kreuzenden Handelsrouten.

Die Erschließungsstraßen wie Burgstraße, Mühlenstraße und Marktstraße sowie die Gassen wie Scharren-gasse und Katharinengäßchen sind in ihrer Lage seit dem Mittelalter erhalten. Deren durchgängige Blockrandbebauung ist auf den mittelalterlichen Stadtgrundriss zurückzuführen, wobei die Gebäudesubstanz fortlaufend erneuert oder überformt wurde. Der Stadtbrand von 1671 zerstörte fast den gesamten Gebäudebestand der Altstadt, so dass heute nur noch wenige Bauwerke vor dieser Zeit erhalten sind. In der Gründerzeit von 1870 bis 1914 fand eine deutliche Überformung der mittelalterlichen Baustruktur statt, wobei die historischen Baufuchten weitestgehend erhalten blieben, während die Gebäudehöhe und -breite zunahm. Nach 1945 wurden durch Kriegszerstörung, Abriss und Neubauten Straßen- und Platzräume in Teilbereichen deutlich verändert: Die Ausmaße des Altmarktes und des Oberkirchplatzes haben sich deutlich vergrößert, da im Zweiten Weltkrieg zerstörte Gebäude nicht wiederhergestellt wurden. Auch entstanden durch den Abriss ganzer Gebäudeblöcke neue Stadträume wie der Platz an der Sonnenuhr und der Parkplatz Ecke Klosterstraße

und Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße.

Der historische Straßenverlauf im Bereich Klosterstraße und Kreuzgasse wurde im Zuge der Neubebauung verändert.

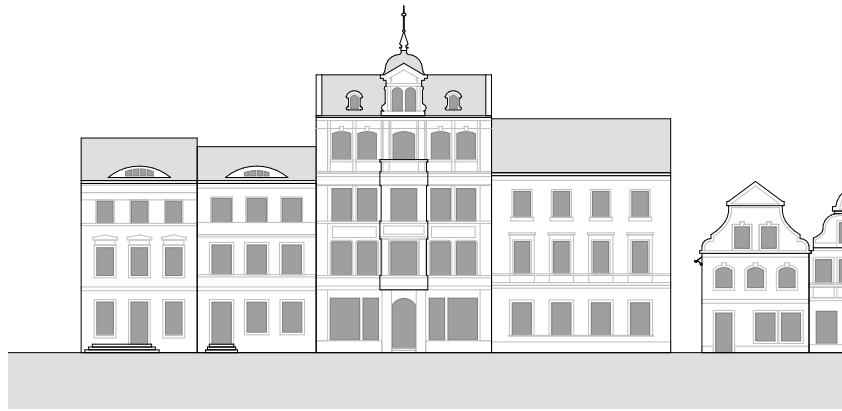
Mit der Errichtung des Konsument-Warenhauses im Jahr 1965 wurde der Verlauf der Mauerstraße entlang der ehemaligen Stadtmauer unterbrochen und eine neue Platzanlage „Am Stadtbrunnen“ geschaffen. Die verbliebenen Lücken und Brachflächen wurden seit 1990 sukzessive bebaut, wobei sich die Gebäude an den historischen Straßenfluchten orientierten. Gebäudehöhen und -proportionen wichen teilweise von den mittelalterlichen Maßstäben ab.

# § 3

## GEBÄUDEPROPORTIONEN UND GEBÄUDESTELLUNG

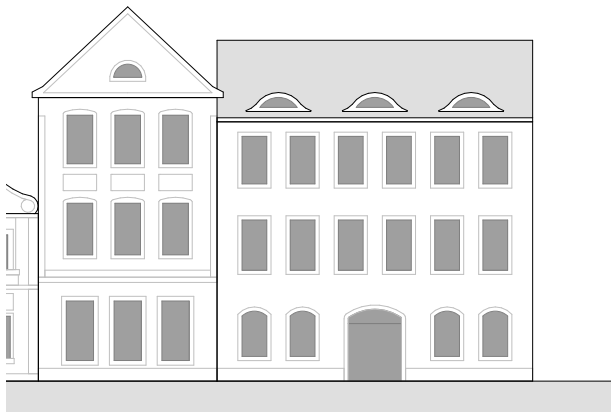
### ALLGEMEIN

(1) Die die historischen Straßenverläufe prägenden Gebäudestellungen, Gebäudehöhen, Baufluchten sowie Gebäudebreiten sind zu erhalten.



In der Altstadt ist eine überwiegend geschlossene Bauweise in Blockrandbebauung vorhanden. Offene Bauweise ist nur außerhalb der ehemaligen Wallanlagen sowie am Schloßberg und bei einzelnen Solitärgebäuden vorzufinden.

Es sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäudestellungen in der Altstadt vorhanden und zulässig. Bei Neubebauung wird empfohlen, sich mit der Gebäudestellung nach dem ursprünglichen historischen Bestand zu richten.



Giebelständiges und traufständiges Gebäude



NEUSTÄDTER STRASSE | Geschlossene Bauweise mit überwiegend traufständigen Gebäuden



## GEBÄUDEHÖHEN

(2) Neubauten müssen sich in ihrer Höhenentwicklung und Traufhöhe an die Umgebungsbebauung anpassen. Aufstockungen bestehender Gebäude sind unzulässig.



Im Altstadtbereich sind keine homogenen Gebäudehöhen vorzufinden. Typisch sind unterschiedliche Gebäudehöhen im Straßenverlauf, die die unterschiedlichen Bautypologien der jeweiligen Epochen abbilden. Es überwiegen drei Vollgeschosse bis zur Traufkante mit Abweichungen um +/- ein Geschoss zuzüglich Dachgeschoss. Um den Charakter der Altstadt zu erhalten und zu stärken, sollen die noch verbliebenen Lücken mit einer Bebauung geschlossen werden, die sich an der historischen Maßstäblichkeit orientiert. Daher wird für Neubauten eine Orientierung an der Höhenentwicklung und Traufhöhe der Umgebungsbebauung bzw. der bekannten historischen Bebauung festgesetzt, eine weitere Erhöhung der (Bestands-) Gebäude durch Aufstockungen ist ausgeschlossen. Die Untersuchung der verbliebenen Baulücken hat gezeigt, dass eine einheitliche Festschreibung einer Geschosszahl oder Traufhöhe den sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Baugrundstücke nicht gerecht werden würde, so dass im jeweiligen Einzelfall die für den Standort angemessene Höhenentwicklung ermittelt werden muss.

MÜHLENSTRASSE

Vielfältige Gebäudehöhen prägen das Straßenbild

# § 3 GEBÄUDEPROPORTIONEN UND GEBÄUDESTELLUNG

## BAUFLUCHTEN

(3) Zur Erhaltung der prägenden Baufluchten ist bei Neubauten die Vorderkante der endgefertigten Fassade ohne Versatz an die vorhandenen benachbarten Fassaden anzuschließen.

Der historisch gewachsene Stadtgrundriss ist in seiner Grundstruktur weitgehend erhalten. Die geschlossene grenzständige Bebauung entlang der mittelalterlichen Straßenverläufe und Platzstrukturen ist mit ihren charakteristischen Gebäudestellungen und -breiten zu erhalten bzw. wiederherzustellen.



SCHLOSSKIRCHSTRASSE  
Fassadenanschluss ohne Versatz



ALTMARKT  
Tauf- und giebelständige Gebäude ohne Versatz



## GEBÄUDEBREITEN

(4) Neubauten, die sich über mehrere historische Parzellenbreiten erstrecken, sind so in einzelne Gebäudeabschnitte zu gliedern, dass die historische Parzellenstruktur und -breite im Straßenraum ablesbar bleibt und der Einzelhauscharakter gewahrt oder wiederhergestellt wird.

Gestaltprägend sind in der Altstadt die Vielzahl an schmalen und unterschiedlichen Parzellen- und Gebäudebreiten, die sich zu einem lebendigen Straßenbild zusammenfügen. Die vorhandenen noch bebaubaren Grundstücke setzen sich teilweise aus mehreren Parzellen zusammen. Eine parzellenübergreifende einheitliche Bebauung würde zu einem weiteren Verlust von

mittelalterlichen Strukturen führen. Daher erscheint es wichtig, die Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur sicherzustellen und auch im Falle einer Flurstückszusammenlegung den Maßstab der historischen Gebäudebreiten im Straßenraum zu erhalten. Dies kann durch Fassadengestaltung, Gliederungselemente und Farbgestaltung erreicht werden.



SANDOWER STRASSE

Neubau eines Gebäudekomplexes mit ablesbaren Gebäudeabschnitten







# § 4 DÄCHER

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Mittelalter waren Dacheindeckungen aus Stroh oder Holzschindeln üblich. Diese erforderten für einen sicheren Witterungsschutz eine gewisse Dachneigung. Mit zunehmender Bebauungsdichte wurde im 16. Jahrhundert eine massive Tondacheindeckung vorgeschrieben, um die Gefahr von Stadtbränden zu reduzieren.

Die traditionelle Dachneigung blieb auch bei der veränderten Materialität erhalten. Es entstand eine Dachlandschaft aus Biberschwanz-Tonziegeln, Kloster- und Falzziegeln mit wenigen Dachaufbauten und in einem natürlichen Farbspektrum von naturroten bis naturbraunen Tonziegel.

Die Dachgeschosse der Kaufmannshäuser wurden überwiegend als Speicher genutzt. In der Gründerzeit wurde das Dachgeschoss zunehmend auch für Wohnzwecke genutzt, so entstanden grundsätzlich andere Dachgestaltungen: In der Straßenansicht wurde über eine Geschosshöhe der Eindruck eines geneigten Daches beibehalten und die Dachfläche durch Gauben – zur Belichtung der Wohnräume – gegliedert. Der obere, vom Straßenraum nicht sichtbare Dachabschluss wurde mit einer geringen Neigung ausgeführt und mit Bitumen abgedichtet. Diese Bauform wird oft als „Berliner“ Dach bezeichnet und weist auf die in der Hauptstadt praktizierte maximale Ausnutzung der Dachgeschossfläche hin.

Ebenso wurden bereits in der Gründerzeit vereinzelt Flachdächer ausgebildet, die sich durch ihre gestalteten Traufkanten in den Straßenraum einfügen.

Mit der vereinzelter Ausbildung von Staffelgeschossen nach 1990 wurde die Dachlandschaft um einen weiteren Dachtyp erweitert.

Der Materialkanon wurde seit der Gründerzeit kontinuierlich erweitert, was zum Verlust eines homogenen Eindrucks der Dachlandschaft führte. Prägend für das Stadtbild bleibt dennoch das geneigte Dach.

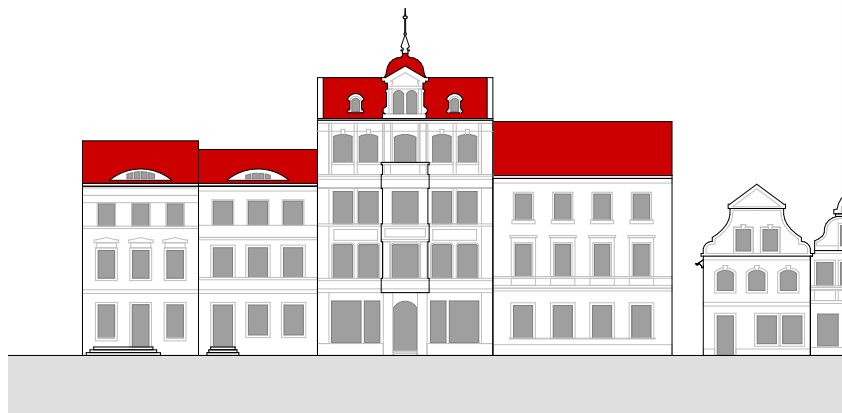
Dachabschlüsse sind ein weiteres wichtiges Gestaltungsmerkmal für die Wirkung der Dächer. In der Cottbuser Altstadt sind die Dachabschlüsse über viele Baupochen hinweg mit Traufgesimsen ausgebildet worden, Ortgänge wurden überwiegend ohne Überstand hergestellt.

# § 4 DÄCHER

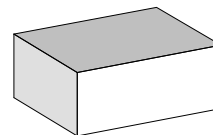
## DACHFORM

(1) Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- oder Berliner Dächer auszuführen.

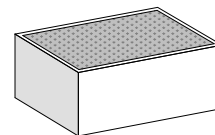
Bei rückwärtigen Gebäuden oder Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.



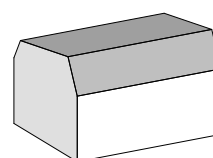
Der Straßenraum wird wesentlich durch die Ansicht der geneigten Dächer geprägt. Diese Dachform ist ein bestimmendes Element für das altstadttypische Erscheinungsbild. Geneigte Dächer sind über alle Zeitepochen in der Altstadt realisiert worden. Mit der Festsetzung der Dachform soll die Erhaltung und Wiederherstellung einer homogenen Dachlandschaft und die Einfügung von Neubauten in die Altstadt sichergestellt werden. In rückwärtigen Bereichen sind auch andere Dachformen zulässig, beispielsweise um hier in Dachgeschossen die Belichtungssituation verbessern zu können.



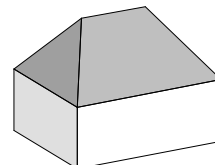
Flachdach



Grühdach



Berliner Dach



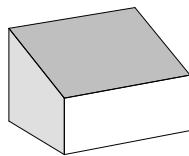
Walmdach



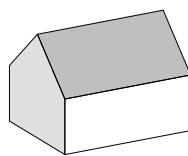
ALTMARKT

Dachlandschaft von trauf- und giebelständigen Gebäuden

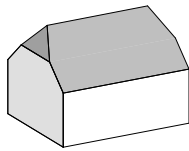




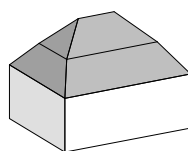
Pulldach



Satteldach



Krüppelwalmdach



Mansarddach



SANDOWER STRASSE  
Mansarddach



ALTMARKT  
Satteldach



SANDOWER STRASSE  
Küppelwalmdach

# § 4 DÄCHER

## DACHEINDECKUNG

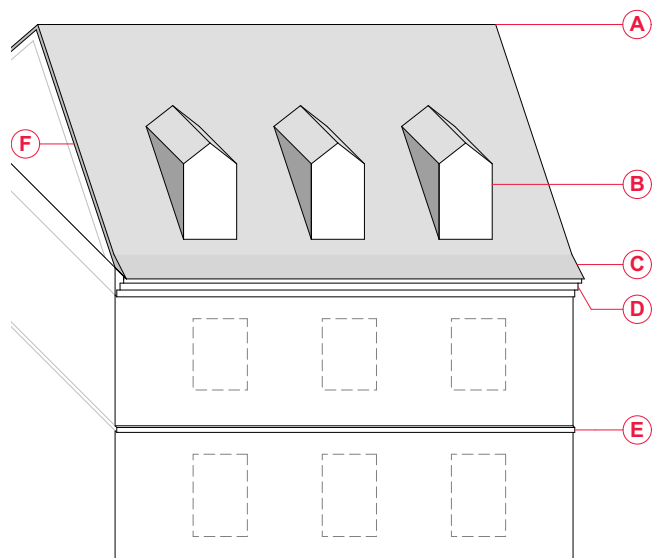
(2) Bei Neudeckungen von geneigten Dächern sind matte, wenig profilierte, naturrote bis rotbraune Tondachziegel zu verwenden.

Unterschiedliche Dacheindeckungen innerhalb eines Daches sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

Flachdächer und flache Pultdächer sind als Gründächer auszubilden.

Das natürlich changierende Farbspektrum der Tonziegeldächer macht den besonderen Charme der Altstadt aus, diese sind beispielsweise am Altmarkt in weiten Teilen wiederhergestellt. Die Verwendung von nicht glänzenden, wenig profilierten, naturroten bis rotbraunen Tondachziegeln soll den gestalterischen Zusammenhang der altstädtischen Dachlandschaft weiter stärken. Dabei ist die Wahl des Dachziegeltyps in Abhängigkeit vom jeweiligen Baualter zu wählen. Bei historischen Gebäuden ist die Verwendung von Biberschwanzziegeln naheliegend, während bei Neubauten auch Flach- oder Glattziegel zum Einsatz kommen können.

Gegen die Verwendung von schwarzen Dachziegeln (aus Schiefer oder anderen Materialien) spricht neben dem gestalterischen Aspekt in Zeiten des Klimawandels auch die starke Überhitzung dunkler Dächer. Bei flachen Dächern auf rückwärtigen Gebäuden oder Anbauten wird aus ebendiesem Grund auch die Ausführung eines Gründaches vorgeschrieben.



ALTMARKT

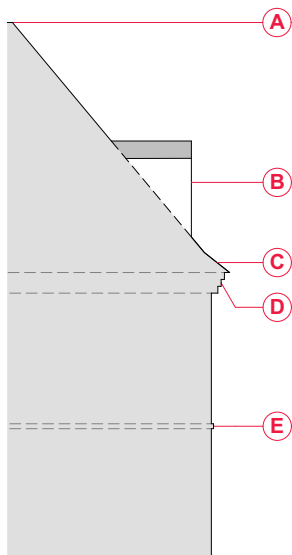
Dacheindeckungen aus Biberschwanzziegeln im natürlichen Farbspektrum der Tonziegel





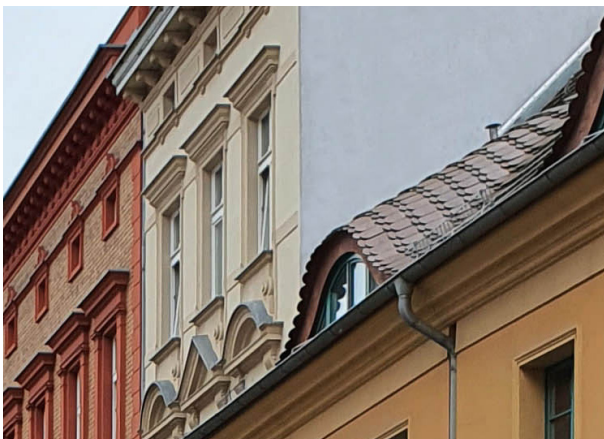
## DACHÜBERSTAND

(3) Dachüberstände sind mit, dem Baustil des Gebäudes entsprechend gestalteten, Gesimsen auszubilden. Sichtbare Sparren sowie Ortgangziegel sind unzulässig.



- A - First
- B - Gaube
- C - Aufschiebling
- D - Traufgesims
- E - Gurtgesims
- F - Ortgang

Die Gestaltung des Dachüberstandes trägt wesentlich zum Gesamterscheinungsbild des Daches und des Stadtbildes bei. Die in der Altstadt über Jahrhunderte übliche Ausformung eines Traufgesimses ist ein bestimmendes Merkmal des Stadtbildes und soll beibehalten werden. Die sorgfältige Gestaltung mit Bezugnahme auf eine historische Detailausbildung ist unverzichtbar: Üblich ist am Ortgang ein einfacher vermörtelter Abschluss. Untypische Abschlüsse wie beispielsweise mit Ortgangziegeln, mit Verblendungen oder mit sichtbaren Sparren sind daher ausgeschlossen.



NEUSTÄDTER STRASSE  
Traufgesimse aus der Barock- und Gründerzeit



KLOSTERPLATZ  
Ortganggestaltung nach historischem Vorbild



ALTMARKT | Dachaufbau mit Fledermausgaube



# § 5

## DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, ZWERCHHÄUSER UND DACHFENSTER

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

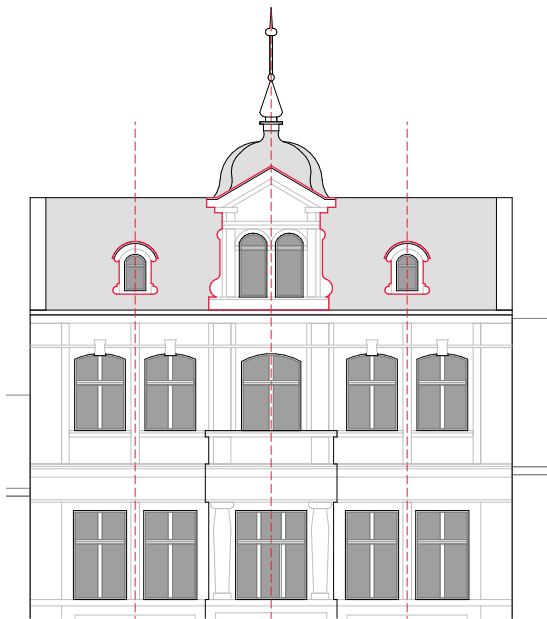
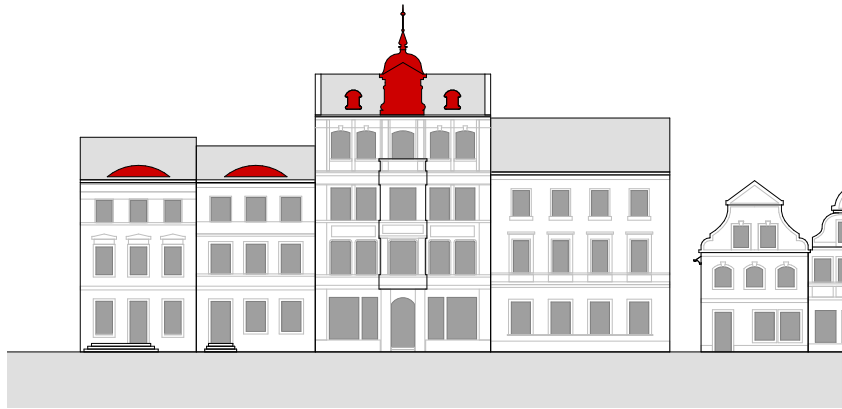
---

Die Ausprägung der Dachaufbauten hat sich mit der Nutzung der Dachgeschosse gewandelt. Während für die Speicherfunktion im Mittelalter verhältnismäßig kleine Fledermaus- bzw. Schleppdachgauben für eine ausreichende Belichtung und Belüftung sorgten, war diese Gaubenform für Wohnzwecke nicht mehr ausreichend. In der Gründerzeit nahm die Formenvielfalt an Dachgauben daher zu. Als repräsentative Gestaltungselemente nahmen sie auf die darunterliegenden Fensterachsen Bezug, ordneten sich der Dachfläche unter und bildeten eine stadtgestalterisch hochwertige Dachbekrönung.

# § 5 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, ZWERCHHÄUSER UND DACHFENSTER

## PROPORTION UND VERTEILUNG

(1) Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Dachflächenfenster müssen sich der Gesamtdachfläche hinsichtlich Anzahl und Größe deutlich unterordnen und in Proportion, Form, Material und Konstruktion dem Gebäudetyp entsprechen. Sie müssen symmetrisch angeordnet werden und gestalterisch auf die Fenster- und Türöffnungen der Fassade Bezug nehmen.



SANDOWER STRASSE  
Schleppdachgaube

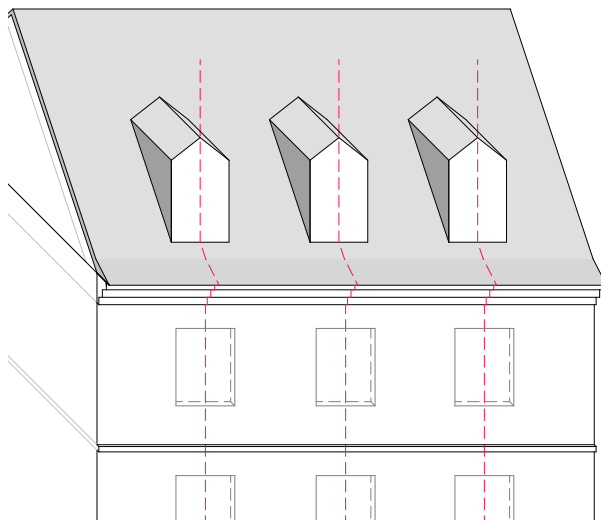


SANDOWER STRASSE  
Segmentbogengaupe



## DACHGAUBEN

(2) Dachgauben sind nur bei durchgehender Traufe, einreihig und in einem einheitlichen Gestalttyp zulässig. Sie müssen hinter der aufstehenden Fassade zurückspringen.



Typischerweise sind Dachgauben einreihig und untergeordnet in der Dachfläche angeordnet. Dabei wurden Gestalt- und Konstruktionsdetails der Gauben sorgfältig entwickelt und bei ihrer Anordnung auf die Gesamtfassade Bezug genommen. In der Materialität und Farbgebung sind sie auf das Gebäude abgestimmt. Diese Prinzipien sollen beibehalten werden. Dachgauben sollen die flächenhafte Wirkung des Daches nicht stören und auch deshalb zum Giebel einen ausreichenden Abstand wahren. Dies ist neben gestalterischen auch aus Brandschutzgründen erforderlich und gemäß § 32 Absatz 5 Nr. 3 BbgBO auf einen Mindestabstand von 1,25 m festgesetzt. Zur Wahrung der Flächenwirkung des Daches wird eine durchgehende Traufe und ein optisches Zurückspringen der Gaube hinter die Fassadenfläche vorgeschrieben.



ALTMARKT  
Fledermausgaube



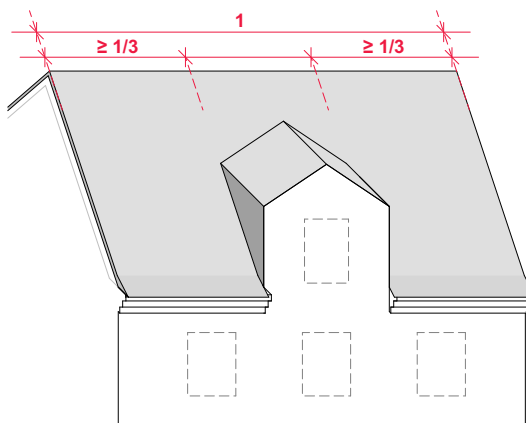
GERICHTSPLATZ  
Giebelgaube

# § 5 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, ZWERCHHÄUSER UND DACHFENSTER

## ZWERCHHÄUSER

(3) Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie als deutlich untergeordneter Teil (maximal ein Drittel der Breite) des Hauptbaukörpers ausgebildet werden.

Zwerchhäuser sind kein dominierendes Gestaltungselement in der Cottbuser Altstadt. Vorhandene Zwerchhäuser wurden überwiegend fassadenmittig platziert, vergrößern die Fassadenfläche über die Traufkante hinaus und wurden als Gliederungs- und Zierelemente eingesetzt. Sie sind gestalterisch aus der Fassade heraus entwickelt und sollen maximal ein Drittel der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausmachen.



SANDOWER STRASSE  
Zwerchhaus mit durchgehender Traufe

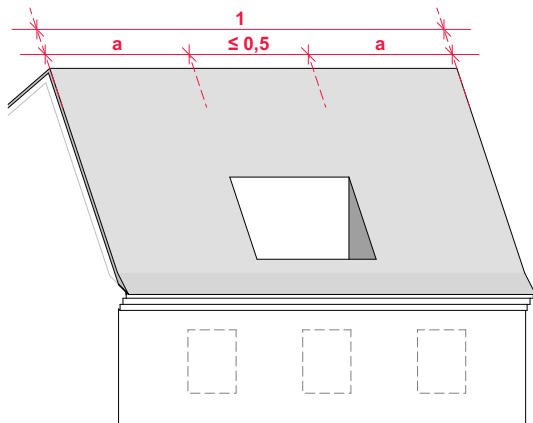


ALTMARKT  
Zwerchhaus mit Erker und durchgehender Traufe



## DACHFLÄCHENFENSTER, DACHEINSCHNITTE

(4) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur bei durchgehender Traufe zulässig und so anzuordnen, dass sie vom Verkehrsraum nicht einsehbar sind.



Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind neuere Entwicklungen, die das historische Erscheinungsbild der Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen können. Daher sind sie nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

Sie müssen sich wie alle anderen Dachaufbauten der Dachfläche deutlich unterordnen, auf die Öffnungen der Fassade Bezug nehmen und eine durchgehende Traufkante sicherstellen.



### ALTMARKT

Das Dachflächenfenster ist vom Altmarkt kaum einsehbar







# § 6

## FASSADEN

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Nach dem verheerenden Stadtbrand von 1671 erfolgte der Wiederaufbau der Cottbuser Altstadt fast ausschließlich in Massivbauweise. Die Fassaden wurden als überwiegend symmetrische Lochfassaden ausgebildet, wobei aus konstruktiven Gründen der Anteil der Wandfläche den Fensteranteil überwog. Die Wandflächen wurden verputzt und mit Schmuckelementen wie Traufgesimsen, Gesimsen, Friesen, Sockeln und profilierten Fenstergewänden gegliedert. Sonderbauten wie beispielsweise die historische Stadtmauer, die Ober- und die Klosterkirche sowie das Rathaus am Neumarkt wurden als Ziegel- oder Klinkerbauwerke errichtet, auch einige wenige gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser sind mit Klinkersichtmauerwerk gestaltet. Sichtbare Natursteine kamen vereinzelt in der Gründerzeit vor, sind aber kein typisches Gestaltungselement in der Cottbuser Altstadt.

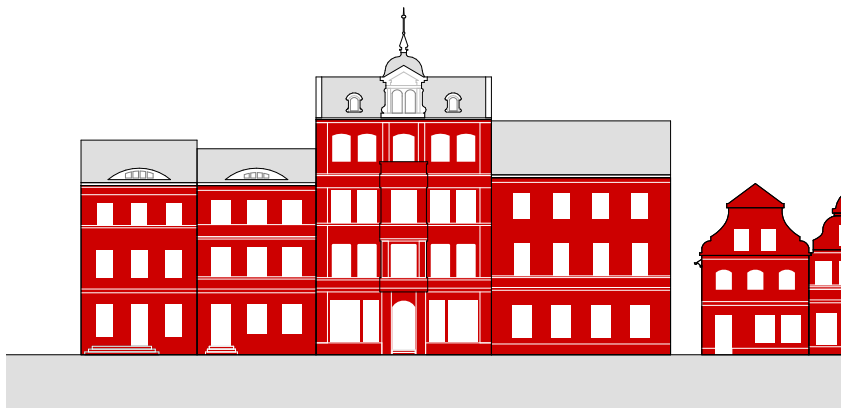
Die bauzeitlichen Fassadenfarben waren mineralische Anstriche in pastelligen Farben, wobei zumindest der Sockel als anfälligstes Element für Verschmutzungen überwiegend in einem grauen oder nuancierten dunklen Fassadenton gehalten war. Vorspringende Bauteile wurden in der Gründerzeit als weitere Gliederungselemente der Fassade eingesetzt. Nach 1949 nahm die Diversität an Materialien, Farben und Konstruktionen zu. So sind heute beispielsweise auch vollflächig verglaste Fassaden(elemente) in der Altstadt vorzufinden und die Farbpalette der Fassaden wurde um die Farben grau und weiß erweitert.

Mit der Neuerrichtung von Gebäudezeilen zu DDR-Zeiten wurden auch Fassadenrücksprünge sowie Fliesendekore zur Untergliederung der Fassaden eingesetzt.

# § 6 FASSADEN

## FASSADENPROPORTION

(1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Anteil der Gesamtwandfläche muss größer als der Anteil der Fassadenöffnungsflächen sein. Fassaden mit geringem Öffnungsanteil zum Verkehrsraum sind unzulässig.



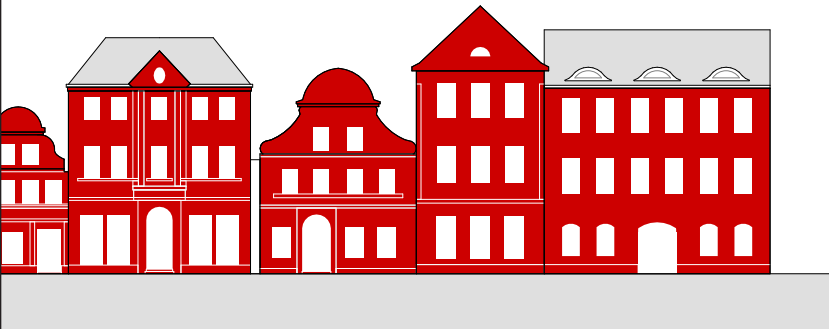
Die typischen Lochfassaden mit ihrem Verhältnis von Wand- und Öffnungsflächen sind wesentliche gestaltungsprägende Elemente. Über alle Bauepochen hinweg ist der Anteil der Fensteröffnungen geringer als der Anteil der Gesamtwandfläche.



ALTMARKT

Lochfassaden mit achsialer Anordnung der Fensteröffnungen





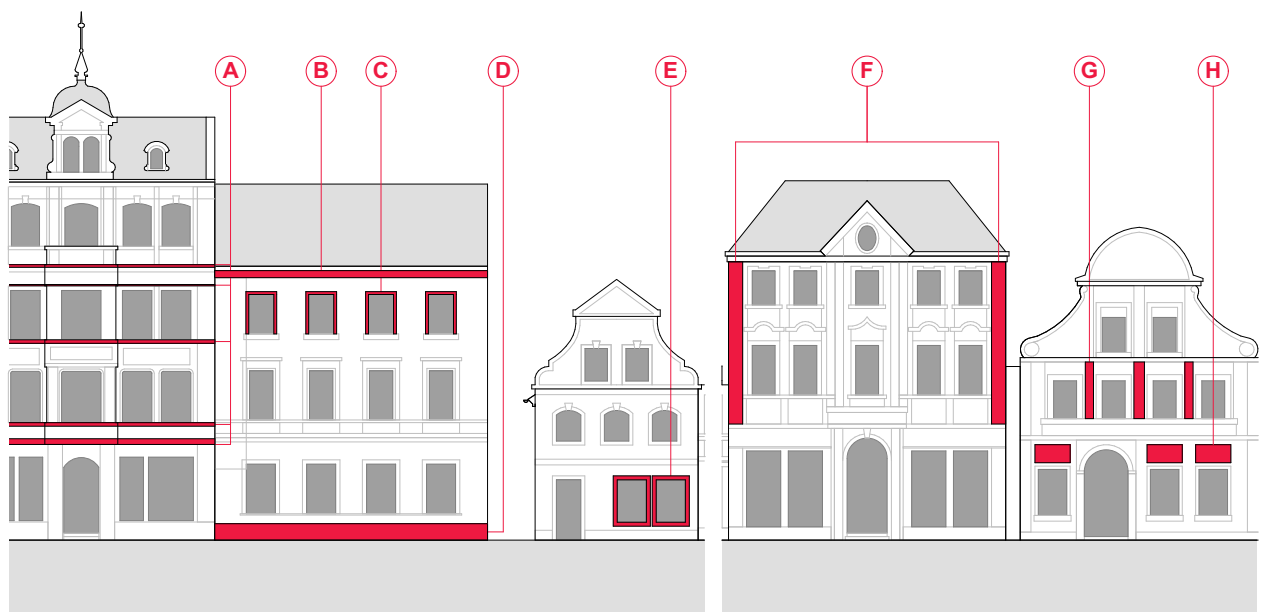
## FASSADENGLIEDERUNG

(2) Stuck- und Gliederungselemente an Fassaden sind zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen.

Die Fassadenflächen von Neubauten sind sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern.

Die Fassaden aus der Zeit des Barocks, der Klassik und des Biedermeiers sind durch klare und häufig symmetrische Ordnung mit einfachen Schmuckelementen geprägt. Gründerzeitliche Fassaden waren häufig reichhaltiger ornamentiert. Diese Stuck- und Gliederungselemente sind Ausdruck der jeweiligen Bauepoche und prägen entscheidend das Straßenbild. Sie sind daher unbedingt zu erhalten oder wiederherzustellen.

Für ein harmonisches Gesamterscheinungsbild sollen Fassadenflächen von Neubauten ebenfalls horizontale und vertikale Gliederungselemente aufweisen. Die Formsprache kann modern interpretiert werden.



A - Gesimsbänder  
B - Fries

C - Fasche  
D - Sockel

E - Gewände  
F - Pilaster

G - Lisene  
H - Kartusche

# § 6 FASSADEN

## FASSADENMATERIAL UND -FARBE

(3) Die Oberfläche der Straßenfassade muss in mineralischem Putz ausgeführt werden und bündig an die Fassadenflächen der Nachbarbebauung anschließen.

Über viele Bauepochen dominieren mineralische Putzfassaden mit warmen pastelligen Anstrichen. Um die Kontinuität des harmonischen Material- und Farbkans sicherzustellen, wird bei Neubauten eine feinkörnige Putzfassade in pastelliger mineralischer Farbgebung vorgeschrieben. Weiß, Schwarz oder Reingrau sollten nicht für Fassadenanstriche verwendet werden.

nige Putzfassade in pastelliger mineralischer Farbgebung vorgeschrieben. Weiß, Schwarz oder Reingrau sollten nicht für Fassadenanstriche verwendet werden.



ALTMARKT | Mineralische Putzfassaden in pastelligen Farben waren über viele Bauepochen hinweg ein stadtbildprägendes Merkmal der Cottbuser Altstadt



(4) Die Farbgestaltung von Fassaden ist in pastelligen, mineralischen Farben zu halten und die Farbgebung einzelner Elemente (Sockel, Erdgeschosszone, Schmuck- und Gliederungselemente) ist harmonisch aufeinander abzustimmen. Stuck- und Gliederungselemente sind geringfügig – farblich abgestimmt auf die Gesamtfassade – abzuheben.

(5) Freistehende bzw. sichtbare Giebelflächen sind den Hauptfassaden hinsichtlich der Farbe anzupassen.

Stadtbildprägend sind Fassaden in zarten und hellen (pastelligen) Farbnuancen, die einen harmonischen Gesamteindruck vermitteln. Starke Kontraste sollten vermieden und eine weitgehend monochrome Farbigkeit angestrebt werden.

Unterschiedliche Gebäudehöhen und -stellungen führen zwangsläufig zu freistehenden Giebelflächen. Wenn diese farblich wie die Hauptfassade gestaltet werden, entsteht ein hochwertiger Gesamteindruck des Gebäudes.



ALTMARKT | Monochrome geringfügig abgesetzte Gestaltung der Fassadenschmuckelemente



ALTMARKT | Giebelfläche im gleichen Farbton gestaltet wie Hauptfassade

# § 6 FASSADEN

## FASSADENVERKLEIDUNG

(6) Fassadenverkleidungen und -verblendungen sind unzulässig.

## WÄRMEDÄMMUNG

(7) Bei historischen Gebäuden sind Wärmedämmputze nur dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild und die Anschlussdetails erhalten und nicht beeinträchtigt werden.

(8) Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen für profilierte oder stuckverzierte Fassaden ist unzulässig.

Sichtmauerwerk aus Ziegel, Klinker oder Sandstein kam nur in Einzelfällen bei bedeutenden Gebäuden (Kirchen, Befestigungsanlagen, Rathaus) sowie vereinzelt bei gründerzeitlichen Gebäuden zum Einsatz. Fassadenverkleidungen sind in der Altstadt untypisch und sollten daher auch in Zukunft nicht zum Einsatz kommen.

Aufgrund der zahlreich vorhandenen und aufwendigen Gliederungs- und Schmuckelemente an den Straßenfassaden ist der Einsatz außenliegender Wärmedämmung bei historischen Gebäuden nicht möglich. Darüber hinaus würde ein nachträgliches Anbringen zu unerwünschten Fassadenvorsprüngen führen.



SCHLOSSTURM | Ältestes erhaltenes Gebäude in der Altstadt mit Sichtmauerwerk



SCHLOSSKIRCHPLATZ | Schmuckelemente schließen den Einsatz von außenliegender Wärmedämmung aus



## SOCKEL

(9) Der Sockelbereich muss bündig zur aufstehenden Fassade sein bzw. leicht vorspringen. Er ist farblich leicht von der Gesamtfassade abzusetzen.

In Spritzwasserhöhe ist ein verputzter Sockel üblich, der farblich etwas von der Fassadenhauptfarbe abgesetzt ist, in der Regel in einem Grauton oder in einem etwas dunkleren Farbton gehalten. Der Sockel ist auch unter Schaufenstern durchgehend. Mit den Vorgaben zur Gestaltung eines Sockelbereichs soll die optische Basis des Gebäudes herausgebildet sowie der Schutz vor mechanischen Einflüssen gesichert werden.



ALTMARKT  
Verputzter Sockelbereich

## VORSPRINGENDE BAUTEILE

(10) Vorspringende Bauteile müssen sich straßenseitig in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums einfügen und in der Fassade unterordnen. Der Anteil an Vorsprüngen darf insgesamt ein Drittel der Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten und nicht mehr als 80 cm von der aufstehenden Fassade auskragen.

Vorspringende Bauteile sind in Cottbus/Chósebusz erst mit Beginn der Gründerzeit vorzufinden. Dabei handelt es sich in erster Linie um Erker, aber auch kleinere Balkone und Austritte sind vorzufinden. Sie sind häufig symmetrisch angeordnet und werden zu Akzentuierungen innerhalb der Gesamtfassade eingesetzt, ohne sie zu dominieren. Materialität und Farbgebung sind in der Regel im Einklang mit der Gesamtfassade gehalten. Balkonbrüstungen sind entweder fassadenfarben massiv oder aus filigranen schmiedeeisernen Elementen gestaltet. Trauf- und Gesimsanten werden in die Gestaltung der vorspringenden Bauteile integriert.



MÜHLENSTRASSE  
Vorspringender Erker und Balkon







# § 7

## FASSADENÖFFNUNGEN

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Bis zum Ende des Ersten Weltkrieges wurden in der Cottbuser Altstadt Fensteröffnungen fast ausschließlich als stehende rechteckige Formate ausgeführt. Die vertikale Gliederung wurde durch Rahmungen und Sprossen noch unterstrichen. Fassadenöffnungen sind in der Regel innerhalb der Fassadenansicht in einheitlicher Größe gestaltet und nehmen horizontal und vertikal Bezug aufeinander. Ausnahmen bilden hier die mittelalterlichen Verkaufsstände (sogenannte „Scharren“), wie sie beispielsweise noch am Altmarkt 22 erhalten sind.

Mit der Gründerzeit wurden Schaufenster und Fensteröffnungen zunehmend größer, wobei durch entsprechende Fensterprofile wiederum die Vertikale der Fensteröffnungen betont wurde. Schaufenster im Erdgeschoss waren weiterhin als Einzelöffnungen gestaltet, Wandpfeiler und Sockel blieben erhalten. Liegende Fensterformate sind lediglich bei zwei Fassaden in den 1920/1930er Jahren ausgebildet worden, wobei auch hier die Fensterbänder durch Profile gegliedert sind.

Die Plattenbaufertigelemente der DDR-Zeit bilden eine Lochfassade nach, mit ihrer Einführung sind in der Cottbuser Altstadt erstmals unterschiedliche Fensterformate in einer Fassade ausgebildet. Die Fensteröffnungen der Gebäude des Wendischen Viertels sind

nur noch wenig unterteilt, was das Stadtbild in diesem Bereich deutlich verändert.



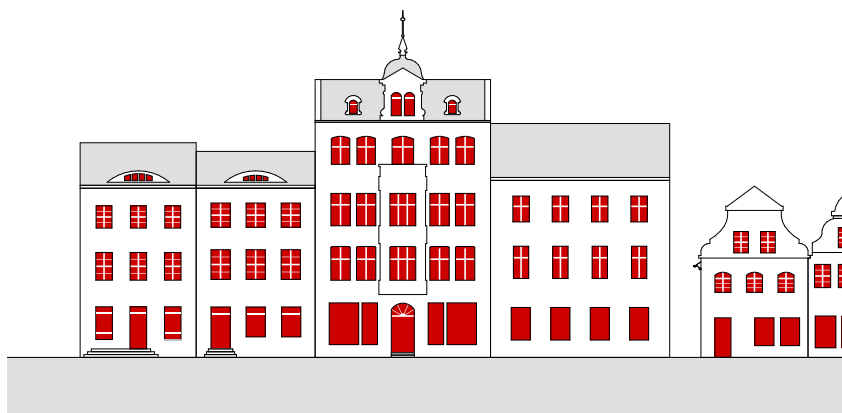
ALTMARKT 22 | Mittelalterliche Fensteröffnungen, sogenannte „Scharren“, zum Warenverkauf

# § 7 FASSADENÖFFNUNGEN

## PROPORTION UND VERTEILUNG

(1) Fenster-, Schaufenster, Tür- und Toröffnungen müssen sich der Gesamtfassade unterordnen. Proportion, Form, horizontale und vertikale Verteilung in der Wandfläche müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechen.

Fassadenöffnungen sind zu erhalten.



Um die Wirkung einer Lochfassade zu erhalten, müssen sich die Öffnungen der Gesamtfassade unterordnen und horizontal und vertikal aufeinander Bezug nehmen. Verschlussene oder veränderte Fensteröffnungen sind zur Wiederherstellung der gewünschten Gesamtwirkung der Fassade möglichst wieder zu öffnen.



SANDOWER STRASSE

Bezugnahme der Fensteröffnungen aufeinander





(2) Öffnungen müssen aus der Gebäudefassade entwickelt werden und horizontal und vertikal aufeinander Bezug nehmen.



SCHLOSSKIRCHPLATZ

Stadtbildprägende Anordnung der Fassadenöffnungen und Dachaufbauten

# § 7 FASSADENÖFFNUNGEN

## MATERIALITÄT

(3) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind straßenseitig in Holz auszuführen. Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig. Verspiegelte, farbige, milchige oder strukturierte Scheiben in den Fassadenöffnungen zum öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig. Schaufensterprofile sind auch in Metall zulässig.

Holz als leicht verfügbares und gut zu bearbeitendes Material wurde traditionell zur Herstellung von Fenster- rahmen eingesetzt. Es ist ein für das Stadtbild typisches Merkmal. Aufgrund der geringen Herstellungs- größe von Glasscheiben wurde eine weitere Gliederung durch Holzsprossen erforderlich, die auch als Gestal- tungselement eingesetzt wurde. Die – im Vergleich zu heutigen Mehrscheibengläsern – damalige, leichte Ein- scheibenverglasung ermöglichte filigrane Fensterprofil- gestaltungen.

Als typisches Fenstermaterial soll Holz auch weiterhin zum Einsatz kommen.

Beschichtungen des Fensterglases, die das Erschei- nungsbild des Fensters verändern, sind nicht zulässig. Ziel ist es, eine einheitliche Straßenansicht sowie die ar- chitektonische Integrität des Gebäudes zu bewahren.



ALTMARKT

Holzfenster mit typischer Profilierung



ALTMARKT

Holzfenster mit typischer Profilierung



## FENSTER

(4) Fensteröffnungen sind als stehende Formate auszuführen.

Großflächenfenster, die zwei und mehr Geschosse bzw. Bestandsfenster übergreifen bzw. ersetzen, sind auf der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

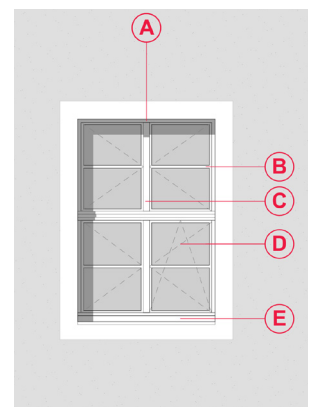
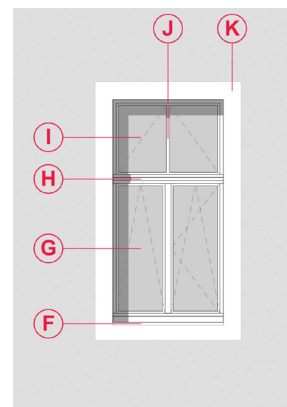
(5) Fenster in den zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten sind zu gliedern. Die Fenster sind hinsichtlich Gliederung, Profilierung und Flügeligkeit dem historischen Bestand nachzuempfinden. Fenstersprossen müssen glasteilend wirken.

Das typische stehende Fensterformat ist auch für Neubauten beizubehalten. Dabei sollen die Fensteröffnungen in ihrer Dimensionierung an die historische Maßstäblichkeit angelehnt werden, um im Straßenraum die altstadttypische Rhythmisierung von Öffnungen in der Wandfläche zu erhalten. Typisch sind für die Altstadt auch die profilierten Rahmenprofile der Fenster. Sprossen sind so auszubilden, dass sie eine glasteilende Wirkung haben, d. h. dass Sprossen beidseitig angebracht und Isolierverglasungen mit Steg ausgebildet werden.



ALTMARKT  
Fensterprofile in Holz

- A - Fensterstock
- B - Quersprosse
- C - Schlagleiste
- D - Glaslichte
- E - Wetterschenkel
- F - Sohlbank (außen)
- G - Öffnungsflügel
- H - Kämpfer
- I - Oberlicht
- J - Längssprosse



# § 7 FASSADENÖFFNUNGEN

## SCHAUFENSTER

(6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Summe der Fassadenöffnungsbreiten im Erdgeschoss darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Fassadenbreite betragen. Die Schaufensterwirkung ist zu erhalten.

(7) Schaufenster sind durch Pfeiler oder Wandflächen so zu gliedern, dass sie als Einzelöffnungen in der Wandfläche wirken. Dabei können Fenstergliederungen den Pfeilern nachgestellt werden.

Bei bodentiefen Öffnungen im Erdgeschoss sind Verglasungen erst ab 30 cm über Gehwegniveau zulässig.

Schaufenster dienen zur Präsentation von Waren und sind in der Cottbuser Altstadt nur im Erdgeschoss üblich. Im 19. Jahrhundert wurde die Schaufensterbreite deutlich vergrößert. Das Erdgeschoss wirkt gestalterisch als Sockel und Basis des Hauses. Mit der Festlegung eines summierten Öffnungsanteils von maximal  $\frac{2}{3}$  der Gebäudegesamtbreite soll eine ausreichend große Wandfläche erhalten und die Wirkung der Schaufenster als Einzelöffnungen gesichert werden.

Der zunehmende Rückzug des Einzelhandels aus der Altstadt spiegelt sich auch in der Schaufenstergestaltung wider. Einzelhandelsräumlichkeiten werden zunehmend zu Gastronomie- und Imbissbetrieben umgenutzt, sodass Schaufenster ihre Funktion als Warenauslage verlieren. Der Wunsch nach bodentiefen Öffnungen für einen nahtlosen Übergang des Sitzbereichs von innen nach außen wächst.

Um die Sockelwirkung des Erdgeschosses zu erhalten, soll der Sockelbereich bei bodentiefen Schaufenster(tür)öffnungen geschlossen ausgeführt werden, d. h. Verglasungen sollen erst ab ca. 30 cm über Bodenniveau eingesetzt werden.



SANDOWER STRASSE | Stadtbildprägende Anordnung und Gestaltung der Fensteröffnungen



ZITTAU | Ausbildung von bodentiefen Türen und Schaufenstern mit Sockel, Verglasung erst oberhalb des Sockelbereiches



## TÜREN UND TORE

(8) Eingangstüren und Tore aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind mit ihren Gestaltungsmerkmalen zu erhalten. Garagen- und Tiefgarageneinfahrten sind mit Toren zu versehen. Rolltore sind unzulässig.

In der Cottbuser Altstadt sind noch häufig Eingangstüren und Tore aus der Entstehungszeit des Gebäudes vorhanden, die oft mit aufwendigem Dekor und handwerklichen Details versehen sind.

Dabei sind bestehende Gestaltungsmerkmale wie Schnitzereien, besonders gestaltete Gewände aus Naturstein, Klinker oder Putzfaschen zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen. Bei eventuell erforderlichen Erneuerungen sind diese dem historischen

Bestand bezüglich Material und Gestaltung nachzuempfinden.

Bei Neubauten in der Altstadt spielt auch die Schaffung von PKW-Stellplätzen eine wichtige Rolle. Diese machen Einfahrten für Garagen oder Tiefgaragen erforderlich, die in ihrer Dimension altstadttypisch sind. Einfahrten sollten mit Toren versehen werden, die in ihrer Gestaltung Bezug auf den historischen Bestand nehmen.

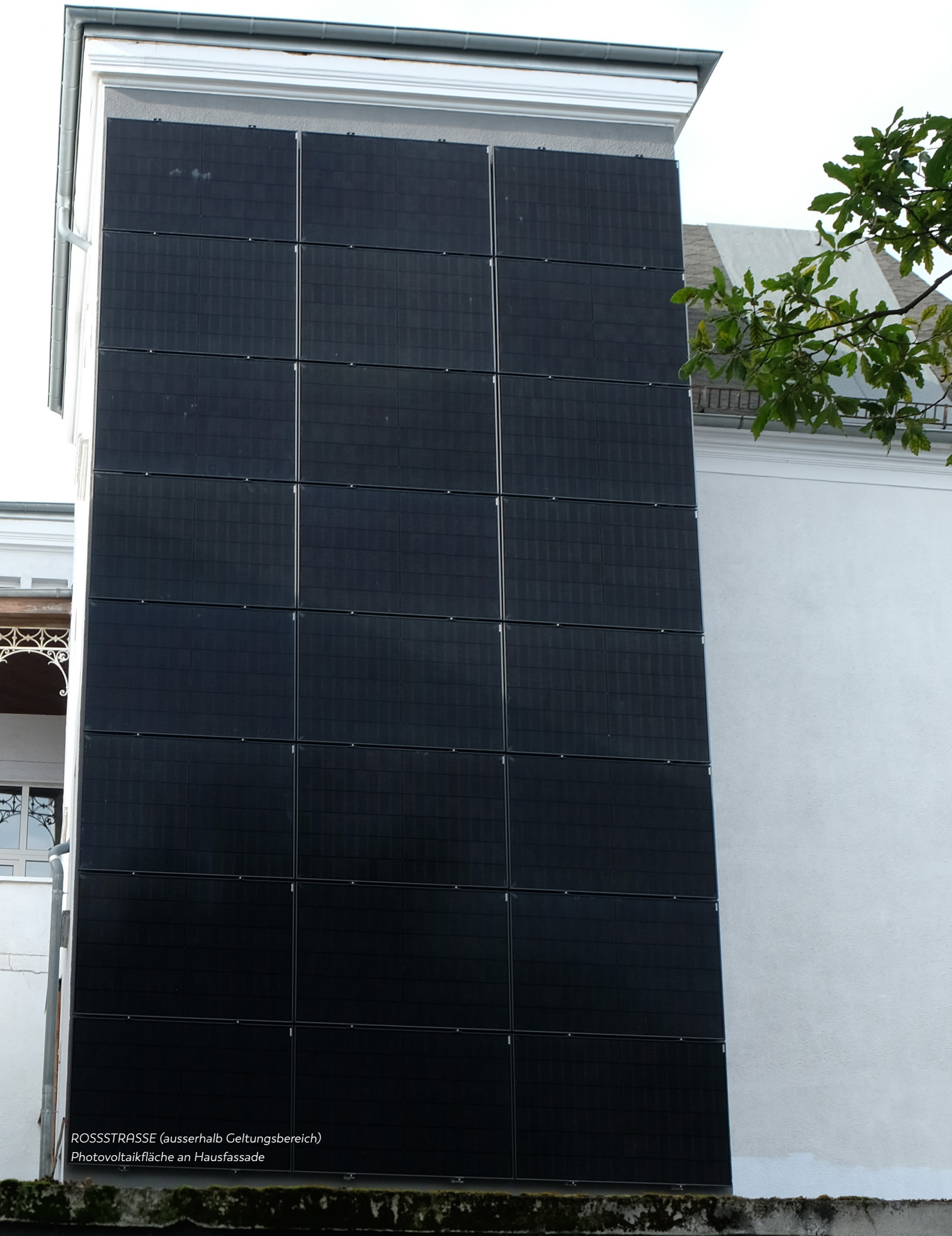


ALTMARKT  
Stadtbildprägende Eingangstür



NEUSTÄDTER STRASSE | Stadtbildprägendes Eingangstor





ROSSSTRASSE (ausserhalb Geltungsbereich)  
Photovoltaikfläche an Hausfassade



# § 8

## TECHNISCHE ANLAGEN

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

---

Technische Anlagen an Gebäuden sind Bauelemente, die erst nach der Gründerzeit Einzug in die Cottbuser Altstadt erhalten haben. Sie werden aus unterschiedlichen Beweggründen installiert und sind häufig gestalterisch nicht altstadtkompatibel. Ziel ist es daher, Gestaltungsvorgaben zu entwickeln, die das straßenseitige Stadtbild nicht oder nur im zwingend erforderlichen Maße beeinträchtigen.

# § 8 TECHNISCHE ANLAGEN

## GEBÄUDEBEZOGENE ANLAGEN

(1) Gebäudebezogene unvermeidbare technische Anlagen wie Austritte, feste Steigleitungen oder Lüftungsanlagen sind auf Mindestmaße zu beschränken und an der straßenraumabgewandten Seite anzubringen.

## TECHNISCHE ANLAGEN

(2) Technische Anlagen wie (Mobilfunk-) Antennen und Parabolspiegel sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

Hierunter werden alle Anlagen verstanden, die für die heutige Nutzung des Gebäudes unvermeidbar sind, wie beispielsweise erforderliche Lüftungs- und Fluchtanlagen. Diese sollen in ihrer Dimensionierung auf die erforderlichen Mindestmaße beschränkt und so angeordnet werden, dass sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Weitere technische Anlagen für die Nutzung von Mobiltelefonen, Internet und Fernsehen sind aus dem heutigen Nutzungsverhalten nicht mehr wegzudenken. Wenn es Alternativen zu Antennen und Parabolspiegeln gibt, sollten diese immer bevorzugt werden.



STADTMAUER | Blick auf Dach Mauerstraße 5 mit Antenne



RATHAUS | Die Photovoltaikanlage auf dem Dach ist vom Straßenraum aus nicht einsehbar



## ANLAGEN ZUR ENERGIEGEWINNUNG BELEUCHTUNG

(3) Sonnenkollektoren, Wärmepumpen u. ä. sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind oder wenn sie sich gestalterisch dem Erscheinungsbild des Gebäudes und des Straßenraums unterordnen. Es ist auf eine symmetrische Anordnung und einfarbige Gestaltung zu achten.

(4) Die Anstrahlung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden mit Licht ist in den Obergeschossen unzulässig. Eine Ausnahme bildet eine Beleuchtung, die einer übergeordneten Lichtgestaltungskonzeption entspricht.

(5) Lichtbänder sind unzulässig.

Dezentrale Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien gewinnen zunehmend an Bedeutung. Mit der Änderung des § 9 Absatz 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) wird die Errichtung dieser Anlagen an bzw. auf Denkmalen deutlich vereinfacht.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung finden die allgemeinen Vorgaben für Denkmale Anwendung. Sie schreiben vor, dass „die Beeinträchtigungen des äußeren Erscheinungsbildes durch die Anlagen in einem überschaubaren Zeitraum reversibel, nicht erheblich und der Eingriff in die denkmalwerte Substanz nur geringfügig ist“.

In der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass die Anlagen möglichst nicht vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind bzw. sich im Stadtbild deutlich unterordnen. Dabei soll das gesamte Erscheinungsbild der Fassade berücksichtigt werden und Anlagen so angeordnet werden, dass sie sich farblich und gestalterisch anpassen und unterordnen.

Weitere Hinweise sind in den Arbeitsmaterialien zur Denkmalpflege in Brandenburg, Nr. 4, 2023 zu finden:

Die Beleuchtung des öffentlichen Raumes erfolgt in der Cottbuser Altstadt mithilfe von städtischen Leuchten. Prägnante historische Gebäude werden zusätzlich illuminiert und treten somit auch abends als bedeutende stadtbildprägende Solitärgebäude in Erscheinung. Diese Wirkung würde durch wahllose Anstrahlung von einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen deutlich verändert und beeinträchtigt. Daher ist eine Leuchtein Installation an Gebäuden unzulässig. Eine Ausnahme bilden die Erdgeschosszonen. Hier kann eine dezente Beleuchtung der Eingangssituation oder der Werbeelemente erfolgen, soweit sie sich in der Gesamtwirkung der Fassade unterordnet. Möglich ist beispielsweise eine Anstrahlung oder Hinterleuchtung von Schriftzügen. Die Farbtemperatur sollte zwischen 2.700 und 3.300 Kelvin (warmweiß) liegen.

Die Beleuchtungselemente müssen sich gestalterisch der Fassade unterordnen.

Weitere Regelungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen werden in § 11 dieser Satzung geregelt.



ALTMARKT | Saisonale Beleuchtung zum FilmFestival Cottbus



SPREMBERGER STRASSE Sonnenschutzelemente um 1930 | © Deutsche Fotothek/Johannes Mühler



# § 9

## SONNEN-, WETTER- UND SICHTSCHUTZANLAGEN

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

---

Wie historische Aufnahmen belegen, wurden mit der Etablierung von größeren Schaufenstern ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auch bewegliche Stoffmarkisen in der Cottbuser Altstadt üblich. Diese waren in der Regel auf das jeweilige Fenster bzw. Schaufenster begrenzt. Durch eine ähnliche Materialität und Farbigkeit von Markisen innerhalb eines Straßenzuges entstand eine Homogenität und dennoch ein lebendiger, marktähnlicher Charakter.

Ziel ist es, dass sich Sonnen- und Wetterschutzanlagen harmonisch in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes und der Straße einfügen.

# § 9 SONNEN-, WETTER- UND SICHTSCHUTZANLAGEN

## ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

(1) An der Fassade angebrachte Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzanlagen müssen sich gestalterisch dem Gebäude und der Fassadenstruktur und -farbe unterordnen. Sie sind am Gebäude nur baugleich und in einheitlicher und einfarbiger Farbgebung zulässig. Glänzende Besspannungen sind unzulässig.



Die Zielstellung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes kann insbesondere durch eine einheitliche und zurückhaltige (Farb-) Gestaltung innerhalb eines Gebäudes und durch eine Bezugnahme auf die jeweiligen (Schau-) Fenster gelingen. Diese Anforderungen gelten für alle nachfolgend genannten Anlagen.



MÜHLENSTRASSE  
Einheitliche Sonnenschutzelemente



MARKTSTRASSE  
Einheitliche Sonnenschutzelemente





## ROLLLÄDEN, JALOUSIEN UND FENSTERMARKISEN

(2) Rollläden, Jalousien und Fenstermarkisen (Vertikal- oder Fallarmmarkise) müssen innerhalb der Gewände/Fasche integriert sein, Rollladenkästen dürfen an der Außenfassade nicht sichtbar sein.



SPREMBERGER STRASSE  
Sonnenschutzelemente innerhalb der Gewände

In den Obergeschossen sind diese Anlagen zur Verschattung zulässig, wenn sie die in dieser Satzung gestellten Anforderungen erfüllen. Damit ist sichergestellt, dass die Fassadenwirkung sowohl bei geöffneten als auch bei geschlossenen Verschattungsanlagen erhalten bleibt. Um nachträglich angebaute Rollläden besser in die Straßenansicht zu integrieren, können beispielsweise auch Volants innerhalb der Gewände angebracht werden.



BURGSTRASSE  
Rollläden ohne sichtbare Rollladenkästen

# § 9 SONNEN-, WETTER- UND SICHTSCHUTZANLAGEN

## MARKISEN UND VORDÄCHER

(3) Vordächer, Roll-, Korb- und Scherenmarkisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten.

Bei gastronomischer Nutzung ist auch eine Ausdehnung über die Breite eines Schaufensters hinaus zulässig.

Ein Zusammenfassen mehrerer Schaufenster unter einem Vordach bzw. einer Markise ist auszuschließen, da dies die Einzelwirkung von Schaufenstern beeinträchtigt (vgl. § 7 Absatz 6). In den Fällen von gastronomisch genutzten Terrassen sind Markisen ausnahmsweise mit einer Ausdehnung über die Breite eines Schaufensters hinaus möglich.

Bei auskragenden Elementen, wie Markisen und Vordächern, wird gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Richtraumprofil für Fußgänger und Fahrradfahrer eine Mindestdurchgangshöhe von 2,50 m angesetzt. Eine Auskragung in den Straßenverkehrsraum – also über die Gehwegbreite hinaus – ist nicht zulässig.

Es bedarf eines Antrages auf Sondernutzung für das Anbringen für Markisen und Vordächern, sofern diese in den öffentlichen Raum auskragen.

Die Beschriftung von Markisen wird im § 11 Absatz 5 dieser Satzung geregelt.



ALTMARKT  
Sonnenschutzelement am Schaufenster



## INNENLIEGENDER SONNEN- UND SICHTSCHUTZ

(4) Innenliegende Verschattungs- und Sichtschutzelemente in Schaufenstern dürfen die Schaufensterwirkung nicht beeinträchtigen.



Die Schaufenster mit ihren Warenauslagen tragen wesentlich zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Straßenraumes bei. Daher ist es anzustreben, die Schaufensterwirkung auch bei veränderter Nutzung zu erhalten. Das bedeutet, dass auch bei erforderlichlichem, innenliegendem Sicht- oder Sonnenschutz eine Warenpräsentation im Schaufenster stattfinden und ein ausreichend großer Bereich dafür freigehalten werden soll. Damit wird sichergestellt, dass die Funktion des Schaufensters für den Straßenraum erhalten bleibt.

ALTMARKT  
Sonnenschutzelemente







# § 10 AUSSENANLAGEN

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Bis ins 18. Jahrhundert entwickelte sich Cottbus/Chóse-buz fast ausschließlich innerhalb der Stadtmauer, was zu einem erheblichen Nutzungsdruck auf die schmalen mittelalterlichen Parzellen führte. Die Wohn- und Geschäftsgebäude wurden grenzständig auf den Parzellen errichtet, rückwärtige Flächen wurden dicht mit Werkstätten, Lagergebäuden oder Stallungen bebaut. Private Grünflächen waren daher lange nicht vorhanden. Im 18. Jahrhundert wurden die ehemaligen Wallanlagen teilweise zu privaten Nutzgärten umfunktioniert. Im unmittelbaren Altstadtbereich waren private Gärten weiterhin unüblich. Begrünte Flächen im unmittelbaren Wohnumfeld entstanden in großem Umfang in der Altstadt erst mit den Bebauungen in Plattenbauweise zu DDR-Zeiten (INB 80).

Ziel ist es, im Altstadtbereich den Grünanteil und die Biodiversität in den Innenhöfen zu erhöhen sowie eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung sicherzustellen.

# § 10

## AUSSENANLAGEN

### BEFESTIGUNGEN

(1) Erforderliche Befestigungen von Privatflächen müssen mit wassergebundenen Decken oder mit Pflaster bzw. kleinformatischen Platten mit hohem Fugenanteil erfolgen.

Der Nutzungsdruck auf die privaten Hofflächen ist nach wie vor sehr hoch, die Höfe werden besonders von PKW-Stellplätzen dominiert.

Die für die Nutzung notwendigen Befestigungen sollen versickerungsoffen gestaltet werden, um den Regenwasserabfluss zu verbessern. Darüber hinaus fügen sich Natursteinpflasterungen oder wassergebundene Flächen harmonisch in das Stadtbild ein und bieten neben ihrer Langlebigkeit und Haltbarkeit damit sowohl ästhetische als auch ökologische und ökonomische Vorteile.



ALTSTADT | Innenhof mit historischem Pflaster

### EINFRIEDUNGEN

(2) Historische Einfriedungen sind zu erhalten oder in Anlehnung an den historischen Bestand wiederherzustellen.

Einfriedungen waren im unmittelbaren Altstadtkern nicht üblich oder erforderlich, da die Parzellen überwiegend grenzständig bebaut waren. Erst in der Gründerzeit wurden in der Goethestraße sowie am Spreeufer Vorgärten mit Einfriedungen angeordnet, die als kunstvoll gestaltete schmiedeeiserne Zäune ausgebildet wurden. Diese sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Mit den Kriegszerstörungen, Abrissen und Neubauten zu DDR-Zeiten entstanden teilweise diffuse Räume, die eine Abgrenzung von Öffentlich und Privat erforderlich machten. Diese Einfriedungen sollen nach dem gründerzeitlichen Vorbild mit Sockel und aus Metall hergestellt werden, um die verlustig gegangenen Raumkanten zu fassen. Alternativ ist auch die Errichtung von Mauern möglich, wenn sie sich gestalterisch an den benachbarten Wandflächen orientiert.



ALTSTADT | Innenhof mit wassergebundener Bodenbefestigung



(3) Zäune sind zum öffentlichen Verkehrsraum nur aus Metall mit mattem, einheitlichem und sich unterordnendem Farbanstrich zulässig. Zäune müssen mit einem ca. 30 cm hohen massiven Sockel versehen werden. Der Sockel kann in Klinker, Naturstein oder mit verputzter Oberfläche ausgeführt werden. Stabmattenzäune sind unzulässig.

(4) Mauern sind zu verputzen und farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen.



GOETHESTRASSE

Schmiedeeiserne Einfriedung von Vorgärten mit massivem Sockel



# § 10

## AUSSENANLAGEN

### VORBEREICHE UND VORGÄRTEN

(5) Private Vorgärten sind mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Schottergärten und Monokulturen sind nicht zulässig.

(6) Treppen, Stufen oder Rampen im Eingangsbereich sind als Blockstufen in unpoliertem Naturstein auszuführen. Verkleidungen mit Kacheln oder Fliesen sind nicht zulässig.

Die Gestaltung der Vorbereiche und Gärten soll mit standortheimischen Pflanzen erfolgen, die eine möglichst hohe Klimaresilienz aufweisen und sich den künftigen Klimaverhältnissen anpassen können.

Die sich aufgrund des geringen Pflegebedarfs ausbreitenden Schottergärten oder Monokulturen sind gestalterisch und ökologisch unzureichend und daher im gesamten Satzungsgebiet ausgeschlossen.

Der Eingangsbereich als Visitenkarte des Hauses soll mit qualitativen Materialien sorgsam gestaltet werden.



MÜHLENSTRASSE

Blockstufen aus Naturstein mit abgerundeten Trittstufen



## HOFFLÄCHEN UND GÄRTEN

(7) Private Hofflächen sind zu mindestens 40 % der Fläche unversiegelt zu belassen, sofern keine anderen zwingenden Nutzungserfordernisse entgegenstehen. Auf den unversiegelten Flächen ist ein standortheimischer Bewuchs vorzusehen.



Mit dieser Regelung soll die Gestaltungsqualität und das Mikroklima in den Blockinnenhöfen verbessert werden. Private Grünflächen sind für die Wohnqualität von entscheidender Bedeutung, insbesondere im altstädtischen Kontext, wo die öffentlichen Grün- und Naherholungsflächen begrenzt und stark frequentiert sind.

Der Anteil der Versiegelung wird auf maximal 60 % begrenzt, um eine ausreichend große Fläche für Begrünung, Regenwasserversickerung, Aufenthalt und Spiel zu sichern. In Ausnahmefällen ist ein Ausgleich durch Fassaden- und Dachbegrünungen möglich.

INNENHOF ALTMARKT  
Begrünung und Natursteinpflasterung





BURGSTRASSE um 1930 © Deutsche Fotothek/Wilhelm Miesler



# § 11 WERBEANLAGEN

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

---

Werbung war als Hinweis auf die Art der zu verkaufenden Waren oder des ausgeübten Handwerks bereits im Mittelalter bekannt, meistens erfolgte dies durch handwerklich gestaltete Ausleger oder Schriftzüge an den Fassaden.

Ab der Gründerzeit nahm die Anzahl und Konkurrenz der Gewerbebetriebe stetig zu, die mit verschiedenen Werbeanlagen und Beschriftungen auf sich aufmerksam machen wollten.

Der Trend, durch besonders farbige und leuchtende Werbung viel Aufmerksamkeit der Passanten zu erhalten, hat sich durch neue technische Möglichkeiten und Materialien weiter verstärkt. Darüber hinaus werden den Franchise- oder Filialunternehmen standardisierte Werbeelemente zur Verfügung gestellt. Diese sind oft nicht altstadtkompatibel und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Fassaden und Straßen erheblich.

# § 11

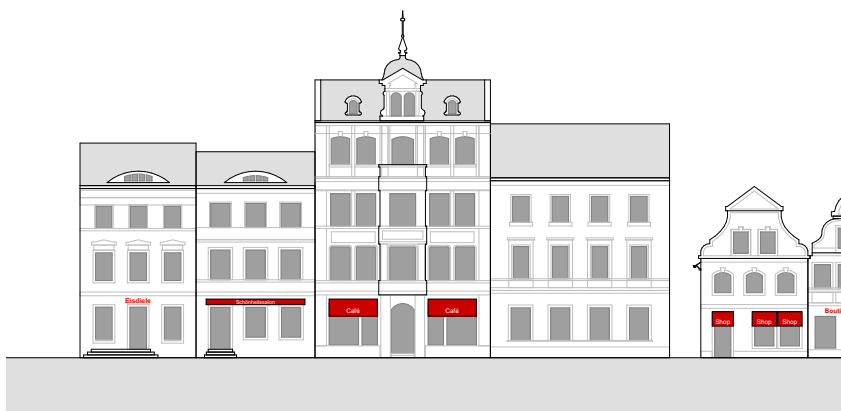
## WERBEANLAGEN

(1) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist die Errichtung von Werbeanlagen erlaubnispflichtig.

### VERORTUNG UND ANZAHL

(2) Werbeanlagen/Ausleger sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Fremdwerbung, Produktwerbung und Speisenpräsentation sind unzulässig.

Es ist je Nutzungseinheit nur ein Ausleger je Straßenseite zulässig.



Historische Fotos zeigen, dass sich Werbeanlagen vorrangig im Erdgeschoss und im Bereich unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses konzentrierten.

Sie bezogen sich in der Regel auf die im Erdgeschoss angesiedelten Läden/Gewerbe und waren direkt an der Fassade oder als rechtwinklige Ausleger angebracht. Einzelne Schriftzüge sind auch in den Bereichen zwischen dem ersten und zweiten Geschoss angeordnet. Auf diese Tradition beziehen sich auch die Vorgaben für die Verortung von allen neuen Werbeanlagen.

Ein wichtiger Indikator für die Stadtbildverträglichkeit von Werbeanlagen ist die Reduzierung auf eine absolut notwendige Anzahl sowie eine Konzentration auf geeignete Zonen. Daher sollen Werbeanlagen und Ausleger ausschließlich auf das zu bewerbende Geschäft hinweisen.

Unter unzulässiger Fremd- oder Produktwerbung wird beispielsweise Werbung für einzelne Marken, Firmen oder Produkte verstanden. Auch bei Speisenpräsentationen oder Auszügen aus der Speisekarte wird oftmals eine Fülle an Informationen bereitgestellt, die eine stadtbildbeeinträchtigende Wirkung entfalten.

Um eine störende Häufung von Anlagen zu vermeiden, ist maximal ein Ausleger je Nutzungseinheit und Straßenseite erlaubt.



ALTMARKT

Handwerklich gefertigte Ausleger





(3) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss sowie bis maximal 50 cm unterhalb der Fensterbrüstungen im ersten Obergeschoss angebracht werden. Sie sind nur zulässig in waage-rechter (Flachwerbung) und rechtwinkliger (Ausleger) Anordnung zur Gebäude-wand.



ALTMARKT  
Flachwerbung und Ausleger im Erdgeschoss



SCHLOSSKIRCHPLATZ  
Flachwerbung als Einzelbuchstaben

# § 11

## WERBEANLAGEN

(4) Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Stützen, Grünanlagen, Geländern, Böschungen, Einfriedungen, Toren, Türen und Gebäudevorbereichen (mit Ausnahme von Hinweisschildern für Beruf und Gewerbe, Gebäudetafeln sowie technisch erforderliche Hinweisschilder).

Fassaden, Stützen, Mauern und sonstige nicht für Werbung vorgesehene Flächen dürfen nicht mit Plakaten und Anschlägen beklebt bzw. von Aufstellern bzw.

ähnlich wirkenden, festinstallierten Werbeelementen ganz oder teilweise verdeckt werden.

Hinweisschilder und Tafeln für öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind ausnahmsweise auch an den oben genannten Orten zulässig.

Der Wunsch nach wirksamen und auffälligen Werbeanlagen führt zu immer stärker kontrastierenden Farb- und Materialwahlen. Dies widerspricht den altstadttypischen oder -verträglichen Gestaltungszielen, nach denen sich Werbeanlagen dem Gesamterscheinungsbild der Fassade unterordnen sollen. Ziel ist es, alle Werbeanlagen nur aus hochwertigen Materialien und in handwerklicher Qualität zuzulassen, die in matter Oberfläche und gedeckter, reduzierter Farbigkeit gestaltet sind.

Die an vielen Orten der Altstadt angebrachten Gebäudetafeln sind wünschenswert und dienen als Hinweis für Gäste und Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Es ist das Ziel der Stadt, das Anbringen von Informationstafeln, wie beispielsweise zur Gebäudehistorie, weiter auszubauen.



ALTMARKT

Werbeanlage in zulässiger Verortung und Ausführung



DIVERSE ALTSTADTGEBÄUDE

Informationstafel zur Gebäudehistorie



## MATERIAL UND FARBE

(5) Werbeanlagen müssen sich in Material, Form und Farbe dem Gebäude und Straßenzug unterordnen.

Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Die Beleuchtung muss blendfrei und von gemäßigter Helligkeit sein. Installationen dürfen nicht sichtbar sein. Gegebenenfalls erforderliche Trägerschienen sind im Fassadenton zu halten.

## FLACHWERBUNG

(6) Waagerechte Werbeanlagen an Fassaden (Flachwerbung) müssen als flache Einzelemente (Einzelbuchstaben, Signets) an der Fassade angebracht sein.

Die maximale Höhe darf 40 cm und die Länge der Werbeanlage  $\frac{2}{3}$  der Fassadenfront, jedoch maximal 6 m, nicht überschreiten.

Eine Unterordnung der Werbeanlage kann durch verschiedene Gestaltungsmittel erfolgen. Entscheidend ist eine Gestaltung in gedeckter Farbigkeit. Diese wird durch eine Farbmischung aus zwei Grundkomponenten mit einer grauen Basis erreicht. Auch die Wahl der Schriftart sollte sorgfältig geprüft werden. Bei der Materialwahl sind matte Oberflächen zu bevorzugen.

Gemeint sind Werbeelemente, die direkt an der Fassade „flach“ angebracht werden. Mit der Festsetzung von Einzelementen sollen Buchstaben und Symbole einzeln an der Fassade befestigt werden und bedruckte Tafeln ausgeschlossen werden. Es gibt verschiedene Optionen dies zu realisieren, wichtig ist jedoch die sorgsame Detailausbildung der erforderlichen Konstruktions- und Trägerelemente und die Maßstäblichkeit der Einzelemente.

Auch eine einfarbige Fassadenbeschriftung ist möglich.



ALTMARKT

Flachwerbung als Einzelbuchstaben und in gedeckter Farbigkeit innerhalb von Kartuschen



# § 11

## WERBEANLAGEN

### WERBUNG AUF MARKISEN

(7) Auf Markisen ist eine einfarbige Eigenwerbung bis zu 40 cm Höhe zulässig.

### AUSLEGER

(8) Rechtwinklig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger oder Leuchtkästen) dürfen eine Gesamtausladung von 80 cm, eine Ansichtsfläche je Seite von 0,4 m<sup>2</sup> und eine Stärke von 10 cm nicht überschreiten.

Die Anbringung von Markisen sowie Flachwerbung schließen sich häufig aus, da sie nur in einem gemäß § 11 Absatz 2 definierten, begrenzten Bereich angebracht werden können. Aus diesem Grund wird eine Beschriftung von Markisen ermöglicht, um so eine störende Häufung von Elementen zu vermeiden. Auch für die Markisenbeschriftung gelten die Vorgaben zur Verortung, Anzahl, Größe und Farbigkeit in den oben genannten Abschnitten.

Die Maßbegrenzung ist insbesondere für Leuchtkästen oder flächig wirkende Ausleger erforderlich, da sie andernfalls in ihrer Flächenwirkung das Stadtbild dominieren. Bei handwerklich gefertigten Auslegern kann dieses Maß ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie aus Einzelementen zusammengesetzt sind und eine gewisse Durchlässigkeit verbleibt. Die in der RAST 06 vorgegebene minimale Durchgangshöhe für Fuß- und Radverkehr von 2,50 m ist unbedingt freizuhalten. Vor dem Anbringen eines Auslegers bedarf es eines Antrags auf Sondernutzung.



ALTMARKT  
Werbeanlage auf Markise



DRESDEN  
Modern gestalteter Ausleger



## SCHAUFENSTERWERBUNG

(9) An Schaufenstern und Ladentüren sind Bemalungen und Beklebungen nur auf der Innenseite und höchstens auf 20 % der Fensterfläche zulässig.

Als Beklebung sind nur Schriftzüge, Grafiken und Logos in gedeckten Farben zulässig.

Mittlerweile wird es üblich, auch Schaufenster u. a. mit Schriftzügen zu bekleben. Der Umfang der Beklebungen wird auf eine Fläche von 20 % beschränkt, damit eine Schaufensterwirkung erhalten bleibt und das Schaufenster seine Funktion als Gestaltungselement behält. Beklebungen mit Fotos oder in grellen Farben sind als altstadtuntypische Elemente nicht zulässig, da sie das Ansichtsbild des Gebäudes stark beeinträchtigen. Unter gedeckter Farbe wird eine Farbmischung aus zwei Grundkomponenten mit einer grauen Basis verstanden, die matt und zurückhaltend wirkt.



SPREMBERGER STRASSE  
Schaufensterbeklebung

## BEWEGLICHE WERBUNG

(10) Bewegliche Werbung und Wechsellicht sind unzulässig.

Unter beweglicher Werbung ist alles gemeint, was durch Bewegung Aufmerksamkeit erregen will. Beispielsweise können dies blinkende oder wechselnde Lichter, Projektionen und Schriften sein, auch innerhalb des Schaufensters. Aber auch Elemente, die sich durch Wind oder andere Mechaniken bewegen, sind unzulässig. Ziel ist es, Beeinträchtigungen in der Wahrnehmbarkeit des Stadtbildes zu vermeiden. Insbesondere direkte und grelle Beleuchtung sowie Licht von LED- oder LCD-Bildschirmen können durch ihre Wirkung in den öffentlichen Raum das Stadtbild erheblich stören.



ALTMARKT  
Werbeanlagen ohne bewegliche Elemente oder Wechsellicht

# § 12

## ABWEICHUNGEN

Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 67 Absatz 3 und 4 BbgBO.

Sofern Bauwillige beabsichtigen, eine Abweichung von den Regelungen dieser Satzung zu erwirken, ist die Absicht schriftlich beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus/Chósebus zu beantragen. Im Antrag ist der beabsichtigte Umfang der Abweichung darzustellen und zu begründen.

# § 13

## ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer in dem durch die Satzung bezeichneten Geltungsbereich den §§ 2 bis 11 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 85 Absatz 1 Nr. 1 BbgBO und kann nach § 85 Absatz 3 BbgBO mit einem Bußgeld belegt werden.

Verstöße gegen die Paragraphen dieser Satzung können mit Bußgeldern in folgender Höhe belegt werden:

Verstöße gegen die Regelungen nach § 2 sowie gegen die Regelungen nach §§ 8, 9, 10 und 11 mit bis zu 10.000 Euro;  
Verstöße gegen die Regelungen nach §§ 4, 5 und 7 mit bis zu 25.000 Euro;  
Verstöße gegen Regelungen nach § 6 mit bis zu 50.000 Euro.



# § 14

## VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch die Satzung unberührt. Für Einzeldenkmale und Denkmalbereiche gelten neben den Satzungsregelungen die weitergehenden Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Vorschriften dieser Satzung zu berücksichtigen.

# § 15

## INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird die „Gestaltungssatzung Cottbus - Altstadt“ vom 08./09. Juli 1998 außer Kraft gesetzt.

## HINWEISE

Grundsätzlich ist im Bereich der Altstadt bei jeder beabsichtigten Änderung des äußeren Erscheinungsbildes das Einholen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

| <i>GEPLANTES VORHABEN</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>VERFAHREN</i>                                                                            | <i>ZUSTÄNDIGKEIT</i>                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neubau, Aufstockungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bauantrag                                                                                   | Fachbereich Bauordnung<br>Untere Bauaufsichtsbehörde                                                                     |
| Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO wie z. B.:<br>Neubau von Nebengebäuden, von Garagen, Überdachungen, Gewächshäusern, Gartenlauben, Anlagen zur Gebäudeausrüstung, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Masten, Antennen o. ä., Mauern oder Einfriedungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen etc. | Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis                                                      | Fachbereich Bauordnung<br>Untere Denkmalschutzbehörde                                                                    |
| Rückbau oder Beseitigung von Anlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abbruchanzeige<br><br>Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis                                | Fachbereich Bauordnung<br>Untere Bauaufsichtsbehörde<br><br>Fachbereich Bauordnung<br>Untere Denkmalschutzbehörde        |
| Werbeanlagen über 2,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bauantrag                                                                                   | Fachbereich Bauordnung<br>Untere Bauaufsichtsbehörde                                                                     |
| Werbeanlagen unter 2,5 m <sup>2</sup> (in § 61 BbgBO mit erfasst)                                                                                                                                                                                                                                                                               | Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis<br><br>Antrag auf Erlaubnis gemäß Gestaltungssatzung | Fachbereich Bauordnung<br>Untere Denkmalschutzbehörde<br><br>Fachbereich Stadtentwicklung<br>Servicebereich Stadtplanung |
| Sanierungsmaßnahmen z. B. an Fassade, Fenster und Türen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis                                                      | Fachbereich Bauordnung<br>Untere Denkmalschutzbehörde                                                                    |
| Dachneueindeckungen oder Dachausbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Antrag auf Denkmalrechtliche Erlaubnis, sofern nicht baugenehmigungspflichtig               | Fachbereich Bauordnung<br>Untere Denkmalschutzbehörde                                                                    |

## KONTAKTE

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Fachbereich Stadtentwicklung  
Servicebereich Stadtplanung  
0355 612-4115  
stadtentwicklung@cottbus.de oder  
planungsrecht@cottbus.de

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Fachbereich Bauordnung  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
0355 612-4315  
bauordnungsamt@cottbus.de





[www.cottbus.de](http://www.cottbus.de)