

# Revitalisierung der Alten Schule Dobra

## Baubeschreibung

---

### Vorbemerkungen

Die mit der Revitalisierung der Alten Schule verfolgten Ansprüche

- die historische Fassadengliederung aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung wiederherzustellen,
  - den Umbau und Modernisierung der Alten Schule entsprechend der Baugenehmigung sowie entlang des bestehenden energetischen Sanierungskonzepts umzusetzen und
  - die Räumlichkeiten entsprechend der funktionalen Anforderungen herzurichten
- erfordern nachfolgend beschriebene Investitionen.

Ergänzend zu den hier getroffenen Aussagen gelten für bautechnische Berechnungen und Detailanforderungen die Ausführungen im Bauantrag und im energetischen Sanierungskonzept. Sofern nicht eine anderweitige bauliche Gestaltung historisch belegt oder nachfolgend definiert ist, soll eine Orientierung an der Gestaltungssatzung „Historischer Stadtkern Bad Liebenwerda“ erfolgen.

---

### Inhalt

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Sanierung der Gebäudehülle – Fenster, Hauseingangstür, Fassade mit Dämmung .....</b>                            | <b>2</b> |
| 1.1 Fenster   |          |
| 1.2 Hauseingangstür im Anbau  |          |
| 1.3 Außenwanddämmung  |          |
| 1.4 Fassade   |          |
| 1.5 Eventualposition – Trockenlegung Kellerbereich sowie aufsteigende Feuchtigkeit in den nicht unterkellerten Räumen |          |
| <b>2. Medienanschlüsse und -verteilung .....</b>  | <b>3</b> |
| 2.1 Wärmeversorgung, Lüftung  |          |
| 2.2 Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser  |          |
| 2.3 Elektroinstallation, Kommunikation/Daten  |          |
| <b>3. Innenraumgestaltung, Möblierung .....</b>   | <b>4</b> |
| 3.1 Innenwände, Zimmertüren   |          |
| 3.2 Decken- und Bodengestaltung   |          |
| 3.3 Möblierung (Auszug)   |          |
| <b>4. Barrierefreiheit / Behindertengerechte Gestaltung.....</b>  | <b>5</b> |
| <b>5. Außenanlagen.....</b>   | <b>5</b> |

### Anlagen

- (1) Baugenehmigung
- (2) Flächenaufstellung nach DIN 277
- (3) Energetisches Sanierungskonzept (Auszug)
- (4) Gestaltungssatzung „Historischer Stadtkern Bad Liebenwerda“

# **1. Sanierung der Gebäudehülle – Fenster, Hauseingangstür, Fassade mit Dämmung**

## **1.1 Fenster**

### 1.1.1 Haupthaus

In Wiederherstellung der historischen Fassadengliederung sind Fenster in Form von Stichbogenfenstern in den Maßen 2100 x 1100 mm bzw. in vergleichbarer Größe mit einem Seitenverhältnis 1,9 : 1,0 zu verwenden. Die Fenster sollen bei Verwendung eines Flügels eine senkrechte Mittelteilung sowie eine Teilung in Hauptfenster und Oberlicht haben. Dabei sind die Sprossen als glasteilende Sprossen auszubilden. Alternativ können Fenster mit zwei oder drei Flügeln statt der glasteilenden Sprossen zum Einsatz kommen. Eine Drittelung des Hauptfensters mit vier geklebten Sprossen ist anzustreben. Als Material ist ein 5-Kammer-Kunststoffprofil mit 70 mm Basis-Bautiefe und einer Zweifach-Verglasung zu verwenden. Die Fenster sind außen und innen in weiß zu halten. Eine Verdunklung hat ausschließlich über nicht fest mit der Wand verbaute Innen-Rollos zu erfolgen. Zudem kann eine Sonnenschutzfolie auf die Fenster angebracht werden.

### 1.1.2 Anbau

In Anlehnung an das Haupthaus sind im Anbau ebenfalls Stichbogenfenster zu verwenden. Größen- seitig sind Maße von mindestens 1200 x 800 mm bis maximal 1600 x 1100 mm im Seitenverhältnis 1,5 : 1,0 einzuhalten. Bei erheblichem wirtschaftlichen Ungleichgewicht zwischen Stichbogen- und Rechteckfenstern kann auf Rechteckfenster unter Verwendung gleicher Größenvorgaben zurückgegriffen werden. Hinsichtlich der Gestaltung mit Fensterflügeln und Sprossen haben sich die Fenster des Anbaus an die Fenster des Haupthauses zu orientieren. Als Material ist ein 5-Kammer-Kunststoffprofil mit 70 mm Basis-Bautiefe und mit einer Zweifach-Verglasung zu verwenden. Die Fenster sind außen und innen in weiß zu halten. Eine Verdunklung hat ausschließlich über nicht fest mit der Wand verbaute Innen-Rollos zu erfolgen. Zudem kann eine Sonnenschutzfolie auf die Fenster angebracht werden.

## **1.2 Hauseingangstüren**

Die Hauseingangstüren haben sich hinsichtlich der Gestaltung harmonisch in das Gesamtbild zwischen Haupthaus und Anbau einzufügen. In Abhängigkeit der gewählten Form und Größe sind Rechteck- oder Bogenformen möglich. Die Türen sind größenseitig so zu wählen, dass ein behindertengerechter Zugang bequem möglich ist. Aufgrund der Nutzung als Eingangsbereich des Anbaus u. a. für den großen Veranstaltungsraum mit bis zu 60 Sitzplätzen ist die Verwendung einer doppelflügligen Tür zu bevorzugen. Als Material sind neben Holz auch Kunststoff oder Aluminium empfohlen. Farblich sind Gestaltungen in Anlehnung an die Fenster weiß bis mittelgrau zu verwenden. Als Ausnahme wird eine mittel- bis dunkelbraune Haustür in Anlehnung an die Hauseingangstür des Haupthauses zugelassen. Sollte die Tür keine Lichtausschnitte besitzen, sind neben der Tür geeignete Fenster einzubauen. Neben neuen Türen sei ausdrücklich die Aufarbeitung und Modernisierung der bestehenden Eingangstüren als Möglichkeit benannt.

## **1.3 Außenwanddämmung**

Zum Erhalt der wenigen historischen Fassadenelemente (Spruchtafel über den Erker, Betonverzierungen an den Giebelseiten) ist im Haupthaus eine Innendämmung der Außenwände zwingend umzusetzen. Als Material ist ein mineralisches, diffusionsoffenes und nicht brennbares WDV-System zu wählen. Die Dämmstärke ist wirkungsabhängig auf Basis des energetischen Sanierungskonzepts zu berechnen.

Im Anbau ist mit gleichem WDV-System eine Innen- oder Außendämmung vorzunehmen. Als zusätzliche Anforderung an das Material gelten die Eigenschaften massiv, formstabil und spechtsicher.

## **1.4 Fassade**

Bei der Sanierung der Fassade ist besonderes Augenmerk auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Gestaltungselemente zu legen. Auf der Traufseite zum Kirchplatz ist dies neben der Spruchtafel die bauliche Gestaltung des oberen Erkerabschlusses. Historisch belegt sind über die Jahrzehnte einfache Betonverzierungen in Anlehnung an die Giebelseite, die Verwendung von Metall-objekten sowie Plastiken aus mineralischen Stoffen. Auf der Giebelseite sind die Betonverzierungen in Höhe der Fenster des Obergeschosses zu erhalten. Um lediglich Putzschäden auszugleichen oder Anputzungen aufgrund der neuen Fenster herzustellen ist hinsichtlich des Materials auf eine optische und bauliche Verträglichkeit mit dem vorhandenen Putz zu achten. Der Sockelbereich ist witterungsbeständig und unterhaltungsarm ggf. durch die Verwendung von Naturstein o. ä. zu gestalten. Farblich ist ein Pastellton (helle Töne aus dem Bereich von weiß, gelb, orange, braun, grün, grau und blau sowie die Materialfarben) zu verwenden; Fassadenelemente, wie Sockel, Traufgesims, können auch dunkel abgesetzt werden.

## **1.5 Eventualposition – Trockenlegung Kellerbereich sowie aufsteigende Feuchtigkeit in den nicht unterkellerten Räumen**

Der Kellerbereich weist punktuelle Feuchtigkeitsschäden auf. Zudem ist eine aufsteigende Feuchtigkeit an den Außenwänden punktuell zu erkennen. Vor den Fassaden- und Wärmedämmarbeiten sind entsprechende Untersuchungen an den Außenwänden von innen und außen durchzuführen, zu dokumentieren und ggf. Trockenlegungsarbeiten fachgerecht zu planen.

## **2. Medienanschlüsse und -verteilung**

### **2.1 Wärmeversorgung, Lüftung**

Die Wärmeversorgung im Haupthaus erfolgt derzeit über Einzelöfen (Kachelöfen). Diese sind grundsätzlich außer Betrieb zu nehmen. Als Wärmequelle ist eine Zentralheizung (Pellet-/Scheitholzkessel oder Flüssiggas) zu installieren. Die Wärmeverteilung in den Räumen hat über Warmwasserflächenheizungen, vorzugsweise über eine Fußbodenheizung zu erfolgen. Aufgrund der Trägheit beim Ansprechen auf kurzfristig geänderten Wärmebedarf dieser durch eine stundenweise Vermietung der Veranstaltungsräume sind ggf. punktuell Zusatzheizungen (z. B. Infrarotheizkörper) vorzusehen.

Im Küchen- und Sanitärbereich sind gemäß SHK-Richtlinien eine Be- und Entlüftung vorzusehen.

### **2.2 Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser**

Die Medieninstallationen Trink-/Abwasser sind grundlegend zu erneuern. Dabei ist auf eine optimalere Medienverteilung hinsichtlich der Leitungsführung zu achten.

Die Warmwasserversorgung hat umweltfreundlich über eine spezielle Warmwasser-Wärmepumpe zu erfolgen, da aus optischen Gründen eine Warmwasseraufbereitung durch eine Photovoltaikanlage und aus Gründen der Leitungslänge eine Warmwasseraufbereitung durch den Heizkessel ausscheiden.

### **2.3 Elektroinstallation, Kommunikation/Daten**

Die Elektroinstallation im gesamten Haus ist ebenfalls grundlegend zu erneuern. Der Aufwand einzelne bereits VDE-konforme Leitungen zu ermitteln und zu ergänzen steht wirtschaftlich in keinem Verhältnis zu einer vollständigen Erneuerung. Hinsichtlich der Ausstattung mit Elektroanschlüssen und -steuerungen sowie mit Beleuchtungselementen ist auf einen gehobenen Ausstattungsgrad zu achten.

Eine Kommunikations- und Datenleitung ist derzeit nicht vorhanden und bedarf eines erstmaligen Aufbaus. Neben einer Festverkabelung (mind. CAT6-Standard) sind drahtlose Techniken parallel zu installieren. Die Verteilung von Fernseh- und Rundfunksignalen ist unbenommen der Möglichkeit der IP-Technik über einen Satellitenempfang zu gewährleisten.

Der Einsatz von Rauchmeldern und Sicherheitstechnik soll sich an den gelten gesetzlichen Vorschriften und versicherungsrechtlichen Empfehlungen orientieren. Auf eine technische Erweiterbarkeit sowie Einbindungsfähigkeit in die übrige Haussteuerung ist zu achten.

### **3. Innenraumgestaltung, Möblierung**

#### **3.1 Innenwände, Zimmertüren**

Innenwände sind stets als Massivwand mittels Ziegelsteine auszuführen. Ausnahme hierzu bilden Trennwände innerhalb des Sanitärbereichs, die mit Faserzementplatten errichtet werden können. Für ein günstiges Raumklima und zur Vorbeugung von Schimmel und feuchten Wänden ist für Innenwände ausschließlich Kalkputz zu verwenden. Auf eine hohe Diffusionsoffenheit der darauf verwendeten Wandbeläge und Farben ist zu achten.

Als Zimmertüren sind langlebige und nutzungsangemessene Holztüren mit Röhrenspankern (RSPK) oder mit Vollspaneinlage zu verwenden. Für die Tür zum großen Veranstaltungsraum mit bis zu 60 Sitzplätzen ist der Einbau einer doppelflügligen Tür zu prüfen.

#### **3.2 Decken- und Bodengestaltung**

Die Zimmerdecken sind zugunsten der Wiederherstellung des historischen Bildes möglichst nur im geringen Maße abzuhängen, um Verkabelungen und Beleuchtungen zu ermöglichen. Hierbei sind Faserzementplatten zu verwenden. Eine Gestaltung mit Stuckelementen war für das Gebäude untypisch und sollte sehr sparsam Verwendung finden.

Als Bodenbeläge sind langlebige und pflegeleichte Materialien zu verwenden. Neben Naturstein- und Keramikprodukten sind Holzböden (insbesondere Parkettböden) möglich. Die verwendeten Produkte sind explizit auf ihre Eignung im Zusammenwirken mit der Fußbodenheizung zu prüfen.

#### **3.3 Möblierung (Auszug)**

Die Möblierung der Räume hat funktional und modern zu erfolgen. Davon abweichend ist der kleine Veranstaltungsraum – unterstützt durch seine bauliche Separierung (erhöhter Fußbodenaufbau aufgrund des darunter befindlichen Gewölbekellers), historisch orientiert zu gestalten.

Im großen Veranstaltungsraum sind Tische und Stühle vorzuhalten, um sowohl einen Tischkreis (Carré-Bestuhlung) für ca. 30 Gäste als auch eine Theater- oder Reihenbestuhlung für bis zu ca. 60 Gäste zu ermöglichen.

Im kleinen Veranstaltungsraum sind Sessel und Tische für sechs bis acht Personen vorzusehen. Zusätzlich sollen Schrankflächen zur Verfügung stehen.

Die Tourist-Information beinhaltet einen eingerichteten Arbeitsplatz (Schreibtisch oder Empfangstresen), ausreichend Stauflächen in Form von Schränken/Regalen sowie Ausstellungsfläche in Form von Tischen und Vitrinen für Informationsmaterial, Präsentationen usw. Des Weiteren ist ein Verweil-/Wartebereich einzurichten.



#### **4. Barrierefreiheit / Behindertengerechte Gestaltung**

Die Schaffung barrierefreier Zugänge zum Haus und zu den Räumen durch technische Anlagen im Außenbereich sowie baulicher Anpassungen im Innenbereich ist festgeschrieben.

Des Weiteren hat eine behindertengerechte Gestaltung des Sanitärbereichs, die Einrichtung einer Ruheliege sowie die Installation eines Notrufsystems für Menschen mit körperlichen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu erfolgen. Den Belangen der Blinden und Sehbehinderten ist durch Markierungen, Orientierungshilfen und Hell-Dunkel-Kontrasten Rechnung zutragen.

Detailbestimmungen hierzu sind der Baugenehmigung Anlage B-Auflagen zu entnehmen.

#### **5. Außenanlagen**

Die Außenanlagen (Wege und Stellplätze) sind aufzuwerten und zweckkonform herzurichten. Eine Raucherinsel ist einzurichten.



Landkreis Elbe-Elster / Postfach 17 / 04912 Herzberg (Elster)

Meilack GmbH  
Herrn Rocco Teinze  
Dobra  
Maasdorfer Weg 20  
04924 Bad Liebenwerda

Amt  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und  
Denkmalschutz  
untere Bauaufsichtsbehörde  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
AZ:63-01119-16-62  
Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg  
(Elster)  
Ansprechpartner/in  
Frau Wormann  
Telefon/Telefax  
03535 46-9100/03535 46-2657  
E-Mail  
heike.wormann@lkee.de  
Datum  
12.08.2016

Sehr geehrter Herr Teinze,

auf Ihren Antrag vom 30.05.2016, hier eingegangen am 02.06.2016, ergeht nach Durchführung des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens folgende

## Baugenehmigung

### I. Sachentscheidung

Für das Vorhaben, Umnutzung / Änderung Dorfschule zum Wohn- und Geschäftshaus, auf dem Grundstück Bad Liebenwerda OT Dobra, Kirchplatz 10, der Gemarkung Dobra, Flur 3, Flurstücke 164/49, 165/49 und 697, wird die Baugenehmigung erteilt und gestattet, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den Nebenbestimmungen und beigefügten, als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen, auszuführen.

Die detaillierte Begründung zur Sachentscheidung entnehmen Sie bitte der **Anlage A**.

Die vorliegende Baugenehmigung ergeht unter einer Abweichung entsprechend § 67 BbgBO. Diese ist genehmigt, begründet und der **Anlage A** zu entnehmen.

### II. Nebenbestimmungen

Diese Baugenehmigung ergeht unter Nebenbestimmungen, die der **Anlage B** zu entnehmen sind.

### III. Gebührenentscheidung

1. Die Gebühren dieses Verwaltungsverfahrens trägt der Antragsteller.




Internet: [www.lkee.de](http://www.lkee.de)  
E-Mail: [Landrat@lkee.de](mailto:Landrat@lkee.de)  
Telefonzentrale: 03535 46-0  
Telefax: 03535 3133

Bankverbindung:  
Sparkasse Elbe-Elster  
IBAN: DE61 1805 1000 3300 1011 14  
BIC: WELADED1EES

Sprechzeiten:  
Di 8 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr  
Do 8 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr  
oder nach Vereinbarung

2. Für diese Entscheidung wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von insgesamt

  
festgesetzt.

3. Die Kosten wurden bereits per Vorkasse entrichtet.

Die Gebührenzusammensetzung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Gebührenberechnung.

#### **IV. Hinweise**


Allgemeine und vorhabenbezogene Hinweise entnehmen Sie der **Anlage C**.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landrat des Landkreises Elbe-Elster, Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg (Elster), schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter <http://www.lkee.de/Quickmenu/Impressum> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Heike Worrmann  
SB Technik

#### **Verteiler:**

##### Antragsteller

Stadt Bad Liebenwerda  
Entwurfsverfasser/-in  
Finanzamt  
Bau-Berufsgenossenschaft  
Bevollmächtigter Schornsteinfegermeister  
Integrationsbeauftragter des LK EE  
Gesundheitsamt  
Bereich Umwelt beim ABUD  
BOA z.d.A.

## Anlage A – Begründung

### 1. Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist als untere Bauaufsichtsbehörde zur Entscheidung über den Bauantrag sachlich und örtlich zuständig (§§ 57, 58 BbgBO).

Die Baugenehmigung war zu erteilen, da ihr öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 72 Abs. 1 Satz 1 BbgBO).

### 2. Abweichungen

Gemäß § 67 BbgBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1, vereinbar sind (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BbgBO).

Die Abweichung von § 47 Abs. 2 BbgBO (alt: § 40 Abs. 2 BbgBO), hier: Belichtung, wird genehmigt.

## **Anlage B – Nebenbestimmungen**

### Auflagen:

#### **Bauordnungsrecht**

##### 1.0

An den Decken der Aufenthaltsräume im Erd- und Obergeschoss einschließlich dem Flur im Obergeschoss sind Rauchwarnmelder nach DIN 14676 anzubringen und ständig betriebsbereit zu halten. Bei Auslösen der Rauchwarnmelder muss der Alarmton deutlich in den Geschossen zu hören sein (§§ 12 Abs. 1, 29 Abs. 1 BbgBO).

#### **Gesundheitsrecht**

##### 2.0

Bei notwendigen Veränderungen bzw. Neuinstallationen an der Trinkwasserleitung haben diese Arbeiten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt die Unbedenklichkeit des Trinkwassers aus der Trinkwasserinstallation nachzuweisen. Das Gesundheitsamt legt dabei die Anzahl der Trinkwasserproben und den Untersuchungsumfang (Parameter) fest.

##### 3.0

Die sanitären Anlagen sind entsprechend Standard mit Flüssigseife, Einmalhandtücher auszustatten. Eine ausreichende Be- und Entlüftung ist zu gewährleisten.

#### **Integrationsrecht**

##### 4.0

Die Belange der Blinden und Sehbehinderten sind zu beachten (z. B. Markierungen, Orientierungshilfen, Hell-Dunkel-Kontraste). Das gilt auch für die Treppenstufen, Bedienungsvorrichtungen, Orientierungen und die Beschilderung.

##### 5.0

Die barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes ist zu sichern. Das ist bei der Bauausführung vor dem Eingangsbereich zu beachten.

##### 6.0

Im Behinderten-WC ist die Überfahrbarkeit und bodengleiche Stellmöglichkeit auf dem Duschbereich und das Offenhalten des Duschbereichs durch Einklappen der Falttür zu sichern. Im Bereich der Stellfläche neben dem WC-Becken darf nichts anderes angeordnet werden, auch kein Abfallbehälter an der Rückwand. Das Behinderten-WC ist mit einem Stützklappgriff und einem feststehenden Stützgriff (jeweils 15 cm länger als die Vorderkante des WC-Beckens) auszustatten. Bewegungsflächen für den Rollstuhl (1,50 m x 1,50 m) können sich überschneiden.

##### 7.0

Gemäß DIN 18040 Teil 1 Punkt 5.3.7 ist eine Notrufanlage im Behinderten-WC vorzusehen. Die Art der Ausführung ist zu klären (optisch, akustisch, Erkennbarkeit von außen).

##### 8.0

Der Integrationsbeauftragte ist bei der Ausführungsplanung und zur Abnahme zu beteiligen.

## Anlage C - Hinweise

### Bauordnungsrecht

#### 1.0

Muss der Standsicherheitsnachweis bei Bauvorhaben nach § 66 Abs. 2 bzw. Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 BbgBO nicht bauaufsichtlich geprüft werden, ist spätestens mit der Baubeginnsanzeige (gemäß § 72 Abs. 8 BbgBO) eine Erklärung des Tragwerksplaners hierüber nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2 vorzulegen. Wird das Bauvorhaben abschnittsweise ausgeführt, muss die Erklärung spätestens bei Beginn der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts vorliegen.

#### 2.0

Der Zeitpunkt des Baubeginns ist spätestens eine Woche vorher mit dem amtlich bekannt gemachten Vordruck schriftlich mitzuteilen (§ 72 Abs. 8 BbgBO).

#### 3.0

Das im Bescheid mitgelieferte Baustellenschild ist vom Bauherrn zu vervollständigen und für die Dauer der Ausführung des Bauvorhabens **witterungsgeschützt, lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar** anzubringen.

#### 4.0

Alle Bauarbeiten sind nach dem Stand der Technik und der Bauordnung, unter Berücksichtigung der einschlägigen Unfallverhütungsmaßnahmen auszuführen.

#### 5.0

Mit der Anzeige der Aufnahme der Nutzung ist folgende Unterlage einzureichen:

- Bescheinigung der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers über den sicheren Anschluss der Feuerstätte sowie die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen (§ 83 Abs. 2 Satz 4 BbgBO)

Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem Ablauf von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige.

#### 6.0

Diese Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 72 Abs. 4 BbgBO). Sie wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (§ 72 Abs. 5 BbgBO).

#### 7.0

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt sechs Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist begonnen und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt worden ist (§ 73 BbgBO).

#### 8.0

Der Widerspruch eines Dritten gegen die Baugenehmigung hat keine aufschiebende Wirkung (§ 212 a Baugesetzbuch BauGB). Auf Antrag kann das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise anordnen (§ 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung VwGO).

### Naturschutzrecht

#### 9.0

Gehölze, die nicht der GehölzSchVO EE unterliegen, können im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar genehmigungsfrei entfernt werden. Im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September bedarf die Beseitigung einer Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

10.0

Falls Fledermäuse oder andere besonders oder streng geschützte Arten (z. B. Brutvögel) während der Um- und Ausbauarbeiten am Gebäude gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde (uNB) unverzüglich zu informieren, um entsprechende Schutzmaßnahmen einleiten zu können.

11.0

Totfunde an Fledermäusen oder verletzte sowie hilflose Tiere (z. B. Jungtiere) sind fachgerecht zu bergen und die uNB zeitnah zu informieren.

### **Abfallwirtschaftsrecht**

12.0

Bauabfälle sind von der kommunalen Entsorgung durch den Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster ausgeschlossen. Ihre ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung obliegt daher dem Abfallerzeuger bzw. -besitzer (Bauherr), der für die Übergabe an eine zugelassene Entsorgungsanlage verantwortlich ist. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde kann Auskunft über die Verwertung oder Beseitigung der Abfälle verlangen.

Unter <http://www.luis.brandenburg.de/a/default.aspx> können zugelassene Abfallentsorger nach Abfallarten (Abfallschlüsselnummern entsprechend Abfallverzeichnisverordnung-AVV) getrennt recherchiert werden. Der Abfallentsorgungsverband "Schwarze Elster", Hüttenstraße 1, 01979 Lauchhammer-Ost, berät unter Tel: 03574/4677-0 zur Abfallentsorgung im Verbandsgebiet.

13.0

Infolge der Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist getrennt von anderen Abfällen zu erfassen und der Wiederverwendung zuzuführen.

14.0

Die Verwertung von Abbruchmaterial in bodenähnlichen Anwendungen ist nicht zulässig.

15.0

Bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen anfallende Dachpappe ist der Abfallschlüsselnummer gemäß AVV unter Anwendung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages“ zuzuordnen. Entsprechend vorliegender Erfahrungswerte ist Dachpappe aus Sanierungen aufgrund ihres Alters mit hoher Wahrscheinlichkeit als teerhaltig zu bewerten und somit als gefährlicher Abfall dem Abfallschlüssel 17 03 03\* zuzuordnen.

16.0

Gefährliche Abfälle sind nach den Vorschriften der Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH (SBB) anzudienen.

Der private Abfallerzeuger sichert die Einhaltung dieser Anforderung in der Regel durch Übergabe des Abfalls an einen zugelassenen, seriösen Abfallentsorger.

Bei Kleinmengen gefährlicher Abfälle (kleiner 2 t/a) erfolgt der Nachweis über die ordnungsgemäße Entsorgung durch Führung von Übernahmescheinen zwischen Abfallerzeuger und -entsorger (§ 16 NachwV).

17.0

Bei den Bauarbeiten anfallendes Altholz (z. B. behandelte Konstruktionshölzer für tragende Teile, Dachsparren) ist entsprechend der Vorschriften der Altholzverordnung (AltholzV) zu entsorgen.



Bauvorhaben: Umnutzung/Änderung Wohn-/Geschäftshaus, Dobra, Kirchplatz 10

Bauherr: MEILACK GmbH, Dobra

## Flächenaufstellung

25.05.2016

| Dachboden   |                             |
|---|-----------------------------|
| Raum  | 46,71 m <sup>2</sup>        |
| $6,355 \times 7,415 - 0,015 \times (6,355 + 7,415 + 1,255 + 1,030 + 1,787 + 1,030 + 1,253 + 7,415)$   |                             |
| <b>Dachboden gesamt</b>   | <b>46,71 m<sup>2</sup></b>  |
| Erdgeschoss   |                             |
| VR  | 2,34 m <sup>2</sup>         |
| $1,250 \times 1,951 - 0,015 \times (1,951 + 1,250 + 1,035 + 0,824 + 0,000 + 1,250)$   |                             |
| WC-D  | 3,27 m <sup>2</sup>         |
| $3,165 \times 0,946 + 0,219 \times 1,855 - 0,015 \times (1,310 + 0,048 + 1,855 + 1,164 + 3,165 + 0,894)$  |                             |
| Beh.-WC   | 3,88 m <sup>2</sup>         |
| $1,990 \times 1,232 + 1,790 \times 0,719 + (0,219 + 0,219)/2 \times 1,185 - 0,015 \times (1,232 + 1,990 + 1,951 + 0,290 + 0,004 + 0,008 + 0,048 + 1,180 + 0,879 + 0,040)$ |                             |
| Technik   | 3,06 m <sup>2</sup>         |
| $1,265 \times 2,510 - 0,015 \times (0,341 + 1,030 + 1,139 + 1,265 + 2,510 + 0,525 + 0,548)$   |                             |
| Teeküche  | 5,70 m <sup>2</sup>         |
| $1,740 \times 3,365 - 0,015 \times (3,365 + 0,710 + 1,030 + 3,365 + 0,090 + 0,900 + 0,562)$   |                             |
| Eingang   | 14,86 m <sup>2</sup>        |
| $5,905 \times 2,510 + 0,140 \times 2,036 - 0,015 \times (2,510 + 0,750 + 0,900 + 1,520 + 0,900 + 1,120 + 0,511 + 2,510 + 0,737 + 0,020 + 2,036 + 0,020 + 3,011)$          |                             |
| WC-H  | 6,39 m <sup>2</sup>         |
| $2,065 \times 3,170 - 0,015 \times (2,131 + 1,039 + 0,740 + 0,600 + 0,526 + 3,170 + 2,065)$   |                             |
| <b>Erdgeschoss gesamt</b>   | <b>39,51 m<sup>2</sup></b>  |
| Ergeschoss  |                             |
| Treppenhaus   | 14,23 m <sup>2</sup>        |
| $3,460 \times 4,110 + 0,140 \times 1,643 - 0,015 \times (3,460 + 4,110 + 0,101 + 0,429 + 0,078 + 0,020 + 1,643 + 0,020 + 0,231 + 0,339 + 0,012 + 4,110)$                  |                             |
| AbstellR  | 3,79 m <sup>2</sup>         |
| $1,975 \times 1,980 - 0,015 \times (1,980 + 1,975 + 1,980 + 1,975)$   |                             |
| Büro-1  | 23,18 m <sup>2</sup>        |
| $3,920 \times 5,990 - 0,015 \times (3,230 + 0,934 + 1,825 + 1,010 + 1,250 + 1,660 + 1,025 + 1,250 + 0,890 + 1,250 + 1,575 + 3,920)$                                       |                             |
| Flur  | 12,78 m <sup>2</sup>        |
| $3,340 \times 3,890 - 0,015 \times (3,340 + 3,890 + 0,105 + 1,250 + 1,985 + 3,890)$   |                             |
| Büro-2  | 13,67 m <sup>2</sup>        |
| $3,890 \times 2,784 + 1,066 \times 2,880 - 0,015 \times (1,090 + 2,880 + 1,066 + 1,010 + 2,784 + 1,660 + 1,250 + 0,960 + 1,825 + 0,934)$                                  |                             |
| Versammlungsraum  | 48,65 m <sup>2</sup>        |
| $5,970 \times 8,220 - 0,015 \times (1,250 + 1,165 + 5,970 + 8,220 + 1,555 + 1,250 + 0,890 + 1,250 + 1,025 + 1,165 + 1,250 + 1,070 + 1,250 + 1,070)$                       |                             |
| Garderobe   | 3,56 m <sup>2</sup>         |
| $1,980 \times 1,780 + 0,140 \times 1,000 - 0,015 \times (1,980 + 1,780 + 0,102 + 0,020 + 1,000 + 0,020 + 0,436 + 1,780)$  |                             |
| <b>Ergeschoss gesamt</b>  | <b>119,86 m<sup>2</sup></b> |



## Obergeschoss

|  |                  |
|--|------------------|
| Raum   | 8,43 m2          |
| $2,232 \times 3,860 - 0,015 \times (3,860 + 2,232 + 3,860 + 2,232)$  |                  |
| Luftraum   | 11,68 m2         |
| $3,605 \times 2,335 + 1,050 \times 3,300 + 1,837 \times 0,160 + (0,145 + 0,145)/2 \times 0,735 - (0,950 + 0,925)/2 \times 0,150 - (0,300 \times 0,365 + 0,300 \times 0,365) - 0,015 \times (0,093 + 0,619 + 3,300 + 1,050 + 0,021 + 2,335 + 3,605 + 2,148 + 0,902 + 0,022 + 0,855 + 0,085 + 0,800 + 0,066 + 0,021 + 0,540)$  |                  |
| AbstellR   | 3,85 m2          |
| $1,830 \times 0,245 + (1,830 + 1,830)/2 \times 1,925 - 0,015 \times (2,170 + 1,830 + 0,925 + 1,000 + 0,060 + 1,830)$   |                  |
| Schlafen   | 13,03 m2         |
| $2,175 \times 6,105 - 0,015 \times (0,800 + 0,540 + 0,010 + 0,678 + 6,105 + 2,175 + 6,105)$  |                  |
| Flur   | 23,37 m2         |
| $6,160 \times 2,030 + 3,860 \times 1,352 + 3,325 \times 0,190 + \frac{1}{2} \times 3,775 \times 0,659 + \frac{1}{2} \times 0,679 \times 3,557 + (4,846 + 2,335)/2 \times 0,110 + \frac{1}{2} \times 3,860 \times 0,005 + \frac{1}{2} \times 3,555 \times 0,730 + \frac{1}{2} \times 3,630 \times 0,697 + \frac{1}{2} \times 1,845 \times 0,066 + (1,107 + 1,050)/2 \times 0,145 - 0,350 \times 0,480 - 0,015 \times (0,093 + 1,352 + 3,860 + 0,001 + 2,030 + 1,438 + 4,722 + 2,280 + 0,036 + 0,925 + 0,690 + 0,240 + 0,690 + 0,608 + 0,036 + 0,020 + 0,449 + 3,605 + 2,335 + 0,021 + 1,050 + 3,445 + 0,533)$ |                  |
| Bad  | 13,70 m2         |
| $3,787 \times 2,175 + 2,665 \times 0,150 + 3,985 \times 1,400 + \frac{1}{2} \times 0,121 \times 0,001 - 0,150 \times 1,450 - 0,015 \times (1,000 + 0,856 + 3,787 + 2,175 + 1,123 + 0,023 + 1,320 + 0,165 + 1,236 + 0,015 + 3,864 + 1,400 + 1,450 + 0,023 + 1,450 + 0,250)$   |                  |
| Kochen   | 17,63 m2         |
| $3,985 \times 4,645 - 0,150 \times 1,450 - 0,150 \times 1,310 - 0,280 \times 0,440 - 0,015 \times (3,985 + 2,165 + 1,450 + 0,022 + 1,450 + 2,145 + 0,157 + 0,387 + 0,387 + 0,157 + 0,034 + 3,864 + 0,015 + 0,904 + 1,250 + 0,149 + 1,310 + 0,022 + 1,310 + 0,814 + 0,011 + 0,540 + 0,640)$   |                  |
| Wohnen   | 36,57 m2         |
| $6,105 \times 3,840 + 6,105 \times 2,175 + 0,150 \times 4,923 + 0,140 \times 0,900 - 0,150 \times 3,475 - 0,015 \times (1,250 + 0,140 + 3,475 + 0,023 + 3,475 + 0,835 + 0,540 + 0,640 + 3,051 + 0,020 + 0,810 + 0,020 + 2,154 + 2,175 + 1,182 + 0,023 + 1,182 + 2,053 + 0,257 + 0,800 + 0,533 + 6,105 + 0,165 + 1,251 + 1,009)$  |                  |
| <b>Obergeschoss gesamt</b>   | <b>128,25 m2</b> |
| <b>Gesamt</b>  | <b>334,33 m2</b> |

## Energieberatungsbericht zur Komplettsanierung zum KfW-Effizienzhaus

gemäß der Richtlinie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort – Vor-Ort-Beratung – (Stand 29. Oktober 2014, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 12.11.2014) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie



Gebäude: freistehendes Einfamilienhaus  
Gesamtes Gebäude  
Kirchplatz 10  
04924 Bad Liebenwerda OT Dobra

Auftraggeber: Herr  
Rocco Teinze  
Maasdorfer Weg 20  
04924 Bad Liebenwerda OT Dobra

Erstellt von: Christian-Matthias Rosenow  
Frankenaer Dorfstraße 10  
03253 Doberlug-Kirchhain OT Frankena  
BAFA Beraternummer 161108

Tel.: 035322 129810  
E-Mail: info@ingenieurbuero-rosenow.de

Erstellt am: 9. September 2015

.....  
Unterschrift/Stempel

## 2 Ziel der energetischen Sanierung

Mit der vorgeschlagenen Komplettsanierung wird das KfW-Effizienzhaus-Niveau **KfW 115** erreicht.

Durch die Komplettsanierung, d.h. die Durchführung aller Sanierungsmaßnahmen in einem Zug werden Kosten, die sonst bei den einzelnen Sanierungsmaßnahmen mehrfach anfallen würden gespart und die Baubegleitung kann einmalig durchgeführt werden. Fördermittel können optimal ausgenutzt werden. Ggf. müssen Bauteile oder Anlagenkomponenten vor Ende der Lebensdauer ersetzt werden.



### 3 Zusammenfassende Darstellung

#### Allgemein

Für das freistehendes Einfamilienhaus von Herr Rocco Teinze wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen eine Energieberatung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem nachfolgenden Beratungsbericht auf Basis der Richtlinien des Bundes zur Förderung der „Vor-Ort-Beratung“ in Wohngebäuden zusammengestellt.

Hierzu wurden aus den bau- und heizungstechnischen Daten die Energieströme des Gebäudes ermittelt. Die Energieströme setzen sich hierbei aus den Transmissionswärmeverlusten (Wärmedurchgang) der Gebäudehülle, insbesondere Fenster, Außenwände, Geschossdecken und Dachflächen, sowie den Lüftungswärmeverlusten und den Verlusten in der Heizungsanlage, sowie denen der Trinkwarmwasserbereitung zusammen.

Nach der Ermittlung des Ist-Zustandes wurden die Schwachstellen analysiert und Maßnahmen (z. B. Dämmung der obersten Geschossdecke) zur Sanierung erarbeitet.

Ziel ist die Erreichung eines KfW-Effizienzhaus-Niveaus mit den Sanierungsmaßnahmen. Dies kann als Gesamtsanierung oder in zeitlichen Reihenfolge einzelner Maßnahmen und Maßnahmenpakete erfolgen. Dabei wurden ein Luftdichtigkeits- und Lüftungskonzept sowie Möglichkeiten zur Reduzierung von Wärmebrücken berücksichtigt und bewertet.

Die Effektivität wird anhand der voraussichtlichen **Energieeinsparung** (End- und Primärenergie), **Wirtschaftlichkeit** (Investitionskosten, Fördermittel und Brennstoffkosteneinsparung) und **Schadstoffbelastung** (Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>)) der Maßnahmen beurteilt.

Dieser Bericht soll dabei helfen, wirtschaftlich sinnvolle und umweltentlastende Maßnahmen zur Energieeinsparung durchzuführen. Die Durchführung und der Erfolg einzelner Maßnahmen bleiben in der Verantwortung der durchführenden Fachfirmen. Die Kostenangaben sind Erfahrungswerte. Bei künftigen Investitionen sollten immer mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden.

#### 3.1 Zusammenfassende Erläuterung

##### Zustand des Gebäudes

Das betrachtete Gebäude befindet sich in einem energetisch schlechten Zustand. In den Jahren um 1970 wurde für die damalige Nutzung als Kindergarten ein Waschraum angebaut und im alten Schulgebäude die Fenster durch große Verbundfenster ersetzt. Sonst wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

##### Sinnvolle Energiesparmaßnahmen

### 3.1.1 Komplettisanierung zum KfW-Effizienzhaus

Ziel der Sanierung ist das Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Niveaus. Dabei ist es sinnvoll, die Sanierungsmaßnahmen

- baulich optimal aufeinander abzustimmen,
- die Investitionskosten für das Gesamtpaket der empfohlenen Maßnahmen so gering wie möglich zu halten und
- Förderprogramme optimal auszunutzen.

Wir empfehlen deshalb die Durchführung aller Maßnahmen als Komplettisanierung.

**Daher empfehle ich für die Komplettisanierung die folgenden Maßnahmen entsprechend Maßnahmenkombination:**

- **Wärmedämmung der Außenwände, Dachfläche, Kellerdecke und Fußböden,**
- **Austausch der Fenster und der hinteren Haustüre**
- **Einbau eines Pelletheizkessels/ kombinierten Scheitholzessels mit Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Sanierung der Heizungsanlage**

Zur optimalen Umsetzung der Maßnahmen empfehlen wir eine unabhängige Planung und Bauleitung durch einen in der energetischen Sanierung erfahrenen Architekten oder Ingenieur. Eine Baubegleitung wird zudem mit bis zu 50% der Kosten von der KfW gefördert. Dabei ist durch weitere energetische Optimierung des Gebäudes auch ein KfW-Effizienzhaus 100 oder 70 erreichbar. Maßnahmen dazu wären:

- Erhöhung und Optimierung des Dämmstandards an opaken Bauteilen und Fenstern,
- Optimierung und Nachweis der Wärmebrücken,
- Lüftungswärmerückgewinnung sowie
- Vergrößerung und Optimierung der Solaranlage (verbesserte Innovationsförderung im Marktanreizprogramm Erneuerbare Energien MAP ab 40 m<sup>2</sup> Kollektorfläche).

### Zielstellung des Auftraggebers

Der Beratungsempfänger wünscht Lösungsansätze, die sich in den nächsten 10 bis 15 Jahren wirtschaftlich darstellen lassen, einen Beitrag dazu liefern, dass die Bausubstanz erhalten bleibt und eine spätere Modernisierung auf den energetischen Stand heutiger aber zukünftiger Neubauten nicht kontraproduktiv behindern. Wenn möglich sollen Modernisierungsvorschläge erarbeitet werden, die zumindest teilweise in Eigenleistung ausgeführt werden können.

## 3.2 Energetische Bewertung des Gebäudes



Im folgenden Bild ist die energetische Bewertung des Gebäude-Ist-Zustands und nach Sanierung anhand des Primärenergie- und des Endenergiebedarfs sowie der Effizienzklassen dargestellt.

### Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 360 kWh/m<sup>2</sup>a  
Saniert: 30 kWh/m<sup>2</sup>a

Endenergiebedarf

Ist-Zustand: 284 kWh/m<sup>2</sup>a  
Saniert: 109 kWh/m<sup>2</sup>a



### 3.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Sofern Sie Eigenkapital zur Verfügung haben, sollten Sie bedenken, dass zurzeit die Rendite für kurzzeitige Geldanlagen sehr gering ist. Deshalb wäre abzuwägen, ob bei Investitionen in energiesparende Maßnahmen nicht eine höhere Rendite erzielt werden kann, die zudem auch noch steuerfrei ist.

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (nur Arbeitslohn) kann auch jede Privatperson - sofern keine anderweitigen Fördermittel für diese Maßnahmen in Anspruch genommen wurden - bis zu einer Höhe von derzeit 6.000 €/Jahr mit 20 % (höchstens 1.200 €) Steuer mindernd in der Einkommensteuererklärung geltend machen. Fragen Sie zu diesem Thema ihren Steuerberater! Diese steuerlichen Vorteile sind in den folgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen nicht berücksichtigt.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Ist-Zustand vor Sanierung | 7000 €/a Energiekosten<br>122200 kWh/a Endenergiebedarf |
| Sanierung                 | 2224 €/a Energiekosten<br>26573 kWh/a Endenergiebedarf  |

Alle Kosten verstehen sich brutto.

Die Energiekosten sinken also von **7000 €** im Jahr auf **2224 €** im Jahr. Das bedeutet eine Einsparung von **4776 €** im Jahr bzw. 68 %.

Bei den angegebenen Gesamtausgaben für die Energiesparmaßnahmen von 96220€ amortisiert sich die Komplettsanierung nach **27 Jahren** bzw. es ergibt sich ein interner Zinsfuß von 6,31 %.

Amortisationsdauer und interner Zinsfuß sind Kennwerte zur Beschreibung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierungsmaßnahme. Die Amortisationsdauer ist die Zeit, in der die Ausgaben wieder gewonnen sind. Eine Sanierung hat sich also amortisiert, wenn die Amortisationsdauer geringer als die Nutzungsdauer der sanierten/erneuerten Bauteile und Anlagenkomponenten ist.

Der interne Zinsfuß ist der Zinsfaktor, bei dem der Kapitalwert der Investition gleich 0 wird. Ist der interne Zinsfuß also größer als der Kalkulationszinssatz so ist die Sanierungsmaßnahme wirtschaftlich. Eine Sanierungsmaßnahme ist also umso wirtschaftlicher je höher der interne Zinsfuß ist.

### 3.4 Energie-, Schadstoff- und Kosteneinsparungen

## Zusammenfassung der Ergebnisse

#### Primärenergiebedarf

Primärenergiebedarf  $Q_p$ :

Ist-Zustand

Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/a

155159

12758

Einsparung

142402

91,8%

Primärenergiebedarf  $q_p$  pro  $m^2$ :

Ist-Zustand

Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/ $m^2$ a

360

30

Einsparung

330

91,8%

#### Endenergiebedarf

Endenergiebedarf  $Q_E$ :

Ist-Zustand

Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/a

122198

46842

Einsparung

75356

61,7%

Endenergiebedarf  $q_E$  pro  $m^2$ :

Ist-Zustand

Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/ $m^2$ a

284

109

Einsparung

175

61,7%

#### Heizwärmebedarf

Heizwärmebedarf  $Q_h$ :

Ist-Zustand

Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/a

91652

26573

Einsparung

65080

71,0%

Heizwärmebedarf  $q_h$  pro  $m^2$ :

Ist-Zustand

Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/ $m^2$ a

213

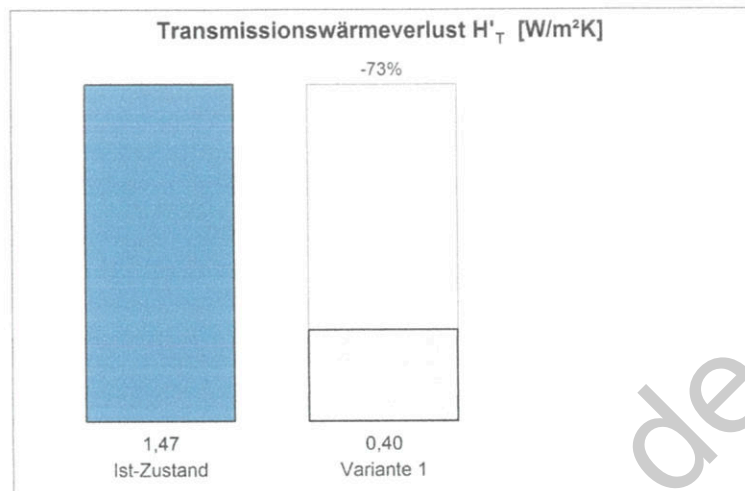
62

Einsparung

151

71,0%

#### Spezifischer Transmissionswärmeverlust $H'_T$



Ist-Zustand  
Var.1 - 3. Sanierungsschritt

### Anlagentechnische Verluste

#### Anlagentechnische Verluste $Q_t$ :

Ist-Zustand  
Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/a

25159

14882

Einsparung

10277 40,8%

#### Anlagentechnische Verluste $q_t$ pro m²:

Ist-Zustand  
Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kWh/m²a

58

35

Einsparung

24 40,8%

### Anlagenaufwandszahl

#### Anlagenaufwandszahl $e_p$ :

Ist-Zustand  
Var.1 - 3. Sanierungsschritt

1,60

0,40

### Schadstoff-Emissionen

#### CO<sub>2</sub>-Emissionen

##### CO<sub>2</sub>-Emissionen:

Ist-Zustand  
Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kg/a

56404

2833

Einsparung

53571 95,0%

##### CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m²:

Ist-Zustand  
Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kg/m²a

131

7

Einsparung

124 95,0%

### NO<sub>x</sub>-Emissionen

##### NO<sub>x</sub>-Emissionen:

Ist-Zustand  
Var.1 - 3. Sanierungsschritt

kg/a

109,0

37,1

Einsparung

71,9 66,0%

### SO<sub>2</sub>-Emissionen

##### SO<sub>2</sub>-Emissionen:

Ist-Zustand

kg/a

46,9

Einsparung



Var.1 - 3. Sanierungsschritt 32,5  14,4 30,7%

### Kosten / Wirtschaftlichkeit

#### Brennstoffkosten

Brennstoffkosten: EUR/a Einsparung  
 Ist-Zustand 7004   
 Var.1 - 3. Sanierungsschritt 2224  4780 68,2%

#### Gesamtinvestitionskosten

Gesamtinvestitionskosten: EUR  
 Var.1 - 3. Sanierungsschritt 146309 


#### Gesamtkosten der Energiesparmaßnahmen

Gesamtkosten der Energiesparmaßnahmen (ohne sowieso anfallende Kosten, Erhaltungsaufwand)

Var.1 - 3. Sanierungsschritt EUR 96220 

#### Kosteneinsparung durch die Energiesparmaßnahmen

Gesamtkosteneinsparung in der Nutzungsdauer der Maßnahmen:

Var.1 - 3. Sanierungsschritt EUR 22740 

Mittlere Kosteneinsparung pro Jahr: EUR/a  
 Var.1 - 3. Sanierungsschritt 758 

### 3.5 Vorteile der energetischen Sanierung

- Energiekosteneinsparung um bis zu 68 %
- Langfristige Absicherung Ihres Lebensstandards durch überschaubare Heizkosten
- Kostensicherheit durch geringere Abhängigkeit von Energiepreisschwankungen
- Steigerung des Wohnkomforts und höhere Behaglichkeit durch Vermeidung von Zugerscheinungen, höhere Oberflächentemperaturen, bessere Temperaturverteilung im Raum, Vermeidung von Fußkälte und verbesserten sommerlichen Wärmeschutz
- Verbesselter Schallschutz durch neue Fenster und Wärmedämmung
- Langfristige Sicherung der Vermietbarkeit durch höheren Wohnstandard
- Geringere Gefahr von Schimmelpilzbildung durch höhere Oberflächentemperaturen
- Wertsicherung des Gebäudes durch Umwandlung von Energiekosten in Investitionen

- Ästhetische Aufwertung des Gebäudes
- Imageaufwertung und Beitrag zur Verbesserung des sozialen Umfeldes
- Gutes ökologisches Gewissen durch umweltfreundliches Gebäude

### **3.6 Verbesserung des Fassaden-, sommerlichem Wärme- und Schallschutzes**

Als Nebeneffekt der Sanierung der Gebäudehülle ergibt sich eine Verbesserung des Fassaden-, sommerlichen Wärme- und Schallschutzes.

### **3.7 Steigerung der Behaglichkeit und des Wertes der Immobilie**

Die thermische Behaglichkeit eines Raumes hängt von seiner Temperatur, Luftfeuchte und Luftgeschwindigkeit (Luftzug) ab.

Dabei bedingt die unterschiedliche Raumnutzung individuelle Temperaturwünsche der Nutzer. Erfahrungsgemäß gelten als behaglich:

- Wohnraum: 20 bis 22 °C
- Schlafrum: 16 bis 18 °C
- Bad: 24 bis 26 °C

Das Temperaturempfinden hängt nicht nur von der Raumtemperatur, sondern auch von der Temperatur der Wände, Decken und Fußböden ab.

Ein Raum wird im Allgemeinen als behaglich empfunden, wenn die Temperaturdifferenz zwischen

- Wandoberfläche und Raumluft weniger als 4 °C
- Fuß- bis Kopfhöhe weniger als 3 °C
- verschiedenen Wandoberflächen weniger als 5 °C

beträgt und wenn die Luftgeschwindigkeit und ihre Turbulenz klein ist (keine Zugerscheinungen).

Der verbesserte Wärmeschutz der Gebäudehülle, d.h. Wände, Fenster, Boden, Decke bzw. Dach führt zu einer Erhöhung der inneren Oberflächentemperaturen der Wände etc. Die energetische Sanierung steigt damit die thermische Behaglichkeit der Bewohner deutlich, so dass neben einer Reduzierung der laufenden Energiekosten durch den erhöhten Komfort zusätzlich eine deutliche Steigerung des Wohlbefindens entsteht.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen führen neben der verbesserten Energiebilanz des Gebäudes zu einer Wertsteigerung der Immobilie.

### **3.8 Wohnwert- und Komfortsteigerung**

Durch die Sanierung des Gebäudes ergibt sich eine Wohnwert- und Komfortsteigerung und damit eventuell höheren Mieteinnahmen und ggf. steuerlichen Vorteilen, die daraus resultieren.

## **Gestaltungssatzung „Historischer Kernbereich“ Bad Liebenwerda**

Auf der Grundlage des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg - GO- vom 15.10.1993 in der derzeit gültigen Fassung, sowie in Verbindung mit § 89 (örtliche Bauvorschriften) des Gesetzes über die Brandenburgische Bauordnung vom 01. Juni 1994 in der derzeit gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.04.2000 folgende Gestaltungssatzung „Historischer Kernbereich“ Bad Liebenwerda beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet des Kernbereiches der Stadt Bad Liebenwerda zwischen Süd- und Nordring (Historische Befestigungsanlage), ergänzt um die geplante Verlängerung des Südrings zur Schloßstraße und schließt die Bereiche

- in der Torgauer Straße und der Fischergasse bis zum Friedhofstor
- in der Bahnhofstraße bis zur Elsterbrücke
- in der Hainschen Straße bis zum Binnengraben

mit der jeweils angrenzenden, rückwärtigen Bebauung sowie den Bereich des ehemaligen Schlosses, begrenzt durch den Mühlgraben, der Kreishäuser und des Eisenmoorbadgebäudes, mit ein.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem anliegenden Plan gekennzeichnet, der zum Bestandteil der Satzung gehört.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Reparaturen und Renovierungen habe bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung der Erhaltung und Gestaltung des historischen Stadtbildes zu dienen.
- (2) Gemäß § 65 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung bedürfen aufgrund dieser Satzung Baumaßnahmen und Werbeanlagen aller Art, die Änderungen der äußeren Gestaltung durch Dacheindeckung, Solar- und Antennenanlagen, Fassadenanstrich, Verputzungen sowie Außenwandverkleidungen und der Austausch von Fenstern, Türen und Umwehrungen der Zustimmung der Bauverwaltung der Stadt Bad Liebenwerda.

### **§ 3 Gebäudestellung**

- (1) Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Baufluchten ist die Stellung der Gebäude beizubehalten. Bei Neubauten ist an die benachbarten Fassaden anzuschließen.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist zur Wahrung der historischen Eigenart der öffentlichen Räume die Unterschreitung der Regelabstandsflächen nach dem § 6 der Brandenburgischen Bauordnung zulässig.



(3) Die Struktur der Parzellen ist einzuhalten. Sollte ein Gebäude über 2 oder mehr Parzellenbreiten gebaut werden, so ist durch entsprechende Fassadengestaltung sicherzustellen, daß die ursprüngliche Einzelparzellengliederung eindeutig sichtbar bleibt.

#### **§ 4 Dachlandschaft**

(1) Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden an Straßen sind als Satteldächer auszubilden und müssen eine symmetrische Neigung von mehr als 40° haben. Mansarddächer sind erlaubt, wenn die Dachneigung im Traufbereich 70° nicht überschreitet und im Firstbereich 25° nicht unterschreitet, und wenn diese zur Anpassung an Trauf- und Firsthöhe der Nachbarbebauung dienen. Die Firstrichtung hat den vorhandenen Baufluchten zu folgen. (Allgemeiner Bestandsschutz). An Übergängen zwischen verschiedenen Firstrichtungen, am Ende geschlossener Bebauung und bei freistehenden Gebäuden sind außer Giebeln, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) An den Traufen (von Hauptgebäuden) ist ein Dachüberstand bis 0,15 m vorzusehen; der Dachüberstand am Ortgang darf 0,10 m nicht überschreiten. Ortgänge sind zu vermörteln, keine Verwendung von rechtwinkligen Ortgangziegeln. Vorhandene Traufgesimse sind zu erhalten.

(3) Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. In Ausnahmen mehr, wenn es zur Anpassung der Traufhöhe an Nachbargebäude dient.

(4) Dachflächen dürfen nur mit naturfarbenen oder durchgefärbten roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Pfannen gedeckt werden. (Oberfläche stumpf und schwach engobiert, nicht glasiert).

(5) Dächer von Nebengebäuden im Blockinnenbereich sind mit symmetrischer Neigung auszubilden. Auf Parzellengrenzen längs aneinanderstehenden Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung ab 30° erlaubt.

(6) Im Blockinnenbereich, soweit dieser von der Straße nicht einsehbar ist, sind Bekiesung und Dachbegrünung zulässig.

(7) Dächer erhaltenswerter Gebäude mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen sind von den Regelungen (1), (2), (3) und (4) ausgenommen.

#### **§ 5 Dachaufbauten**

(1) Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein.

(2) Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig, wobei Giebelgauben vorzuziehen sind. Gauben mit Flachdach sind unzulässig.

Gauben sind nur mit vertikalen Seitenflächen zulässig. Die parallel zur Dachtraufe stehende Fläche ist durchgehend mit senkrecht stehenden Fenstern zu versehen. So genannte

„Blindflächen“ sind nicht zulässig. Als Ausnahmsweise sind Sonderformen, wie z. B. Fledermausgauben, zulässig.

(3) Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

(4) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte bzw. Dacheinbauten, wie Loggien sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig, wobei die Breite des Dacheinschnittes, bzw. die Summe mehrerer Dacheinschnitte höchstens 40 % der Firstlänge, aber nicht mehr als 3,0 m je Einschnitt betragen darf. Die Höhe sollte 2,0 m - parallel zur Dachflächenneigung gemessen - nicht überschreiten. Brüstungen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Ausnahmen sind das Anbringen von Tritten und / oder vom Fenster bis zur Traufe mit Handlauf.

Der Abstand der Dacheinschnitte zu den Giebeln darf 2,0 m nicht unterschreiten. Diese Regelung gilt nicht für denkmalgeschützte Objekte.

(5) Die Dachgauben dürfen in ihren äußeren Abmessungen die Maße Breite / Höhe 1,50 m / 1,60 m bei einem Fenster, bzw. 2,50 m / 1,70 m bei zwei Fenstern, nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf 60 % der Firstlänge zu beschränken. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschneiden. Der Abstand der Gauben zu den Giebeln darf 1,25 m nicht unterschreiten, zwischen den einzelnen Gauben muß er mindestens 1,0 m betragen.

(6) Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,80 m über der Dachfläche liegen. Die Dachfläche vor Gauben darf 4 Dachziegelreihen bzw. 1,0 m bis zur Traufkante nicht unterschreiten.

Die Dachfläche der Gauben muß mindestens 1,0 m vor dem First enden

(7) Je Gebäude ist ein Zwerchgiebel zulässig, wenn seine Breite 40 % der Fassadenbreite nicht überschreitet und der Abstand zu den Giebeln mindestens 2,0 m beträgt und beidseitig gleich ist.

(8) Schornsteine dürfen vom First höchstens 1,5 m entfernt sein.

(9) Dachzubehörteile, wie Austritte, feste Steigleitern, Dunstrohraufsätze sind - wie auch Blitzableiter - auf der straßenabgewandten Seite anzubringen.

(10) Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Empfangsanlage (Antenne, Parabolspiegel) für Rundfunk und Fernsehen erlaubt. Empfangsanlagen sind nur in der Dachzone und auf der straßenabgewandten Seite sowie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar zu installieren.

Gleiches trifft bei Energiekollektoren zu.

(11) Gauben erhaltenswerter Gebäude mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen sind von den Regelungen (2), (3), (5), (6) und (7) ausgenommen.

## § 6 Fassaden

(1) Die vorhandenen Gebäudefassaden sind so zu erhalten, daß ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihrer Parzellenbezogenheiten deutlich ablesbar bleiben.

Vorhandene Fassadensymmetrie und architektonische Details (Pilaster, Gesimse, Putzbänder usw.) sind zu erhalten.

Die bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretende ursprüngliche Fassade ist zu erhalten, sichtbar zu machen und zu ergänzen.

Im Denkmalsbereich und Einzeldenkmal gilt Bestandsschutz.

Plastiken, Reliefs, Inschriften u. ä. sind textlich und figürlich zu erhalten und ggf. farblich zu fassen.

(2), Vor- und Rücksprünge sind aus gestalterischen Gründen bis zu einer Tiefe von 0,3 m erlaubt. Loggien sind an der Straßenfassade nicht zulässig.

(3) Die Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten sind in Abstimmung mit der Nachbarbebauung zu wählen.

Zwischen benachbarten Fassaden sind Traufsprünge bis höchstens 1,0 m zulässig.

Außerungen sind möglich, wenn der Höhenunterschied der beidseitigen Nachbarn größer ist als 2,0 m. In diesem Fall muß die Traufe mindestens 1,0 m tiefer liegen als die Traufe des höheren Nachbargebäudes.

(4) Die Sockelhöhe ist bei Neubauten den Sockelhöhen der benachbarten bzw. umgebenen vorhandenen Bauten anzugleichen und darf diese 0,4 m über- oder unterschreiten, jedoch höchstens 1,0 m betragen.

(5) Die Geschoßhöhe im Erdgeschoß sollte 4,0 m Oberkante Straße nicht überschreiten.

(6) Eine Begrünung der Fassaden wird begrüßt. Rankgitter / Spaliere sind erlaubt und sollten sich gestalterisch in die Fassade einfügen.

Gleiches gilt für Blumenkästen.

Die Begrünung sollte allerdings wichtige und wertvolle architektonische Details und wesentliche Gestaltungsmerkmale der Fassade nicht verdecken.

Bei Baudenkmalen ist von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Erlaubnis über die Stadt Bad Liebenwerda, Bauverwaltung, zu beantragen.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bzw. im Bereich „Altstadt“ sind jegliche „Modernismen der Gestaltung“, wie Rundfenster, Holz- und Schieferverschalung, untersagt.

## **§ 7 Fassadenvorbauten**

(1) Erker sind zulässig, wenn ihre Breite 1/3 der Fassadenbreite, höchstens aber 3,0 m nicht überschreitet.

(2) Bei einer Gebäudebreite unter 8,0 m ist nur straßenseitig ein Balkon zulässig, bei einer Gebäudebreite über 8,0 m sind zwei Balkone erlaubt. Die Länge der Balkone bzw. die Summe ihrer Längen darf 30 % der Fassadenbreite nicht überschreiten, wobei die Länge des einzelnen

Balkons nicht größer als 3,0 m sein darf. Der Abstand zum Giebel muß mindestens 2,0 m betragen, 3,0 m bei Gebäuden mit einer Fassadenbreite über 11,0 m. Balkone dürfen höchstens 1,0 m auskragen. Die Höhe des Geländers darf 1,0 m nicht überragen. Balkone sollen symmetrisch zur Fassade und deren Öffnungen angeordnet werden.

(3) Balkongeländer genießen Bestandsschutz. Zusätzlich neue Anlagen im Straßenbereich sind genehmigungspflichtig. Das Gitter muß offen, filigran, schmiedeeisern sein. Sichtschutzwände sind nicht erlaubt, ebenso wie massive und geschlossene Brüstungen.

### *§ 8 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen*

(1) Die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade (aller Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) muß kleiner sein als die geschlossene Wandfläche.  
Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit extrem kleinen Öffnungsanteil sind an der Straßenseite unzulässig.

(2) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschoßweise aufeinander Bezug nehmen. Die Gliederung der Öffnungen sollte möglichst eine Symmetrie aufweisen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Stehendes Format max. bis zur Sockeloberkante.

(3) Fenster und Türen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen; baugeschichtlich begründete andere Formate gelten als Ausnahme (z. B. Fenster in Drempelgeschossen). Für Schaufenster und Tore sind quadratische Öffnungen nicht erlaubt.

(4) Öffnungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche der Pfeiler darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen. Die Anordnung von horizontalen und vertikalen Fensterbändern ist unzulässig. Vorhandene, mit Ornamenten geschmückte Pfeiler zwischen Öffnungen sind zu erhalten. Werden derartige Pfeiler zwischen Schaufenstern im Erdgeschoß neu geschaffen, soll ihre Breite mindestens 0,24 m betragen.

(5) Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Fassadenabschnittes müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen.

Vorhandene Rund-, Segment- oder Korbbögen als Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten, ebenso alle Gewände, kleine Giebel, Lünetten und ähnlicher Zierat im Öffnungsumfeld.

Bei Fachwerkkonstruktionen gelten spezielle Anforderungen in der Gestaltung..

(6) Fenster an der Straßenseite sind durch Kämpfer und Sprossen zu gliedern, nicht mehr vorhandene Gliederungen sind bei Sanierungsmaßnahmen in Anpassung an das historische Vorbild wiederherzustellen. Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen und Tore sind unbedingt zu erhalten. Das gleiche gilt für Beschläge jeder Art (Türgriffe und ähnliches), insbesondere bei Einzeldenkmälen und im Denkmalsbereich.

(7) Briefkästen, Klingelanlagen und Türschilder sind so anzubringen, daß die Gestaltungsmerkmale historischer Türen und Tore nicht verdeckt werden.

Anordnung in gestalterisch, abgewogener Form vor dem Gebäude oder in Türleibungen sind zulässig.

(8) Geschlossene, in der Fassade noch sichtbare ehemalige Öffnungen, sind bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen in ihrer ursprünglichen Form (z.B Bögen) wiederherzustellen und vollständig mit Fenster-/Tür-/Torelementen auszufüllen oder als Blindkonstruktion zu sichern.

### *§ 9 Material und Farbe zu §§ 6, 7, 8*

(1) Für die von den Straßen und Plätzen aus sichtbaren Fassadenoberflächen sind folgende Materialien anzuwenden:

- vorzugsweise mineralischer Putz, glatt oder fein- bis mittelkörnig, 2 - 3 mm Reibeputz, mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur.

(2) Gliederungs- und Schmuckelemente sind unbedingt zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen. Bei Sanierungsarbeiten zutage tretendes Fachwerk ist zu erhalten.

(3) Verkleidungen oder Verblendungen mit glatter und / oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik oder Glas, Metall, Mosaik, Riemchen, Kunststoff, sind unzulässig, ebenso alle Imitationen für Ziegelmauerwerk, Holz u.ä.

Aus der kulturellen Tradition heraus sind matte Sandsteinplatten, z.B. an Gebäudesockeln erwünscht.

(4) Sockel aus Mosaiksteinen, Keramikplatten, bunten Fliesen, Buntputz u.ä. sind unzulässig.

(5) Fenster sind vorzugsweise in Holz, Farbe weiß, auszuführen. Die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien ist unzulässig.

Im Bereich Breite Straße / Mittelstraße / Markt / Am Markt sind alle Fenster, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, in Holz auszuführen.

(6) Türen und Tore an den Straßen sind in Holz auszuführen. Vorhandene, z.T. sehr schöne Türen und Tore sollen erhalten bleiben. Für Garagentore und Hoftore ist auch Metall mit mattem, farblich auf die Umgebung abgestimmten Anstrich zulässig.

Beschläge sollten auf den Charakter der Türen abgestimmt werden.

(7) Balkon- und Eingangsgeländer müssen ein offenes, filigranes, schmiedeeisernes Gitter mit auf die Fassade abgestimmten Anstrich haben.

Massive und geschlossene Brüstungen und Materialien, wie Holz, Kunststoff, Werzalit, Glasal, Glas u.ä. sind nicht zulässig.

(8) Sekundärelemente, wie Sohlbänke, Treppenstufen, Regenfallrohre, sind der übrigen Fassade in Material- und Farbgebung anzupassen.

Neben Sandstein ist Granit stumpf zulässig.

(9) Eine geschoßweise Differenzierung der Fassade ist zulässig, wenn sie in Farbe und Material aufeinander abgestimmt ist und mit der Fassadengliederung durch die Öffnungen harmoniert.

(10) Für die Farbgestaltung der Fassadenflächen sind helle Töne aus dem Bereich von weiß, gelb, orange, braun, grün, grau und blau sowie die Materialfarben analog (1) zu verwenden.



Fassadenelemente, wie Sockel, Traufgesims, können auch dunkel abgesetzt werden. Buntputz ist nicht erlaubt.

Die genaue Farbgebung ist mit der Bauverwaltung der Stadt Bad Liebenwerda und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster Herzberg gemäß des vorliegenden Farbleitplanes abstimmungs- und genehmigungspflichtig.

### *§ 10 Sonnen- und Wetterschutzanlagen*

(1) Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoß bewegliche Rollmarkisen zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters bzw. Eingangs nicht überschreiten.

Gliederungselemente der Fassaden dürfen durch Markisen nicht überschritten oder beeinträchtigt werden.

Die Höhe von 2,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten. Die mögliche Auskragungstiefe für Markisen darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht örtliche Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern.

(2) Korbmarkisen sind nicht stadttypisch und sollten vermieden werden.

(3) Grelle Farbtöne und Signalfarben für Markisen sind nicht zulässig. Als Material dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden.

(4) Massive Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind im Straßenraum unzulässig.

(5) Zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rollädenkästen sind unzulässig.

Jalousierte Holzfensterläden waren für Bad Liebenwerda typisch, Anbringung ist erwünscht.

### *§ 11 Außenanlagen*

(1) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Flächen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gepflastert oder mit kleinformatigen Platten, Naturstein, versehen sein.

Die Befestigung ist in gutem Zustand zu halten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt- oder Betonbelägen, z.B. Waschbetonplatten und großformatige Platten.

(2) Die unbebauten Grundstücke sind besonders in den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Teilen als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen. Dabei ist ein standortgerechter Bewuchs vorzusehen, mit einheimischen Gehölzen.

(3) Vorhandene Bäume sind in der Regel zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

(4) Vorhandene Freitreppen an Straßen (Haus-, Ladenzugänge) sind zu erhalten; Erneuerungen sind in Material mit schlichter Farbe und Struktur auszuführen (z.B. keine glatten und bunten Terrazzostufen).

Bei Neubauten sind Freitreppen in Anlehnung an vorhandene Treppenanlagen bei benachbarten Gebäuden vorzusehen, soweit keine unzulässige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes eintritt.

(5) Möblierungselemente der Außenanlagen, wie Bänke, Beleuchtungskörper, Briefkästen, Fahrradständer usw. sind in Material, Form und Farbe gestalterisch anzupassen und in gutem, gepflegten Zustand zu halten. Die Genehmigung der Bauverwaltung der Stadt Bad Liebenwerda ist erforderlich.

## **§ 12 Stellplätze und Lagerflächen**

(1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zuwegungen müssen sich in ihrer Gestaltung den benachbarten Grünflächen bzw. Gebäuden und der Gestaltung des Straßenraumes einfügen, sofern sie von diesem einsehbar sind.

(2) Zur Befestigung sollte kein Asphalt oder Bitumen verwendet werden, vorzuziehen sind Natursteinpflaster (Großformat) oder Betonpflaster (Altstadt). Desweiteren sind auch Ökosteine zulässig.

(3) Ergibt sich die Notwendigkeit von Arbeits- und Lagerflächen, so sind diese nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Sie sind, wie unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

(4) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, daß die Behälter den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Bei der Neuanschaffung von Müllboxen dürfen diese nicht vor der Bauflucht des vorhandenen Hauses aufgestellt werden.

(5) Jede Verunreinigung ist zu vermeiden bzw. sofort zu beseitigen. Im übrigen gilt die ordnungsbehördliche Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung der Stadt Bad Liebenwerda in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 13 Einfriedungen**

(1) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wirkende Einfriedungen sind nur zulässig als Mauern verputzt / oder aus Ziegelstein in der Farbe des dazugehörigen Gebäudes, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (bevorzugte Farbe: dunkelgrün) oder als lebende, dichtwachsende, immer- grüne Hecke. Auch Mauern sollten möglichst begrünt sein, z.B. mit Rankgewächsen.

(2) Zu den Einfriedungen gehörende oder zwischen Gebäuden befindliche Tore müssen aus Holz oder ausnahmsweise aus Stahl, matt und zurückhaltend gestrichen, hergestellt werden.

(3) Einfriedungen an Straßen sind nur in einer Höhe bis 1,5 m zulässig. Sie haben sich benachbarten Einfriedungen in der Höhe anzupassen. Bei besonders schön gestalteten Kleinvorgärten oder Gartenlokalen sind auch Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 0,5 m erlaubt.

(4) Historische Einfriedungen müssen, wenn Neubauvorhaben dem nicht entgegenstehen, in Material und Farbe erhalten bleiben.

### *§ 14 Werbeanlagen*

(1) Anwendungsbereich /Begriffsbestimmung

a] Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

b] Auf Warenautomaten, die nicht nur Waren feilbieten, sondern zugleich durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung oder Anpreisung dienen, sind die Vorschriften dieser Satzung anzuwenden.

c] Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen. Sie sind also ungeachtet ihrer Größe genehmigungspflichtig.

(2) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Zusätzlich Werbeanlagen für Hersteller oder Zulieferer (Firmen- oder Markenembleme) müssen in räumlicher Zuordnung und Gestaltung eine Einheit mit der gesamten Werbeanlage bilden.

(3) Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten. Sie müssen sich der Architektur des Gebäudes in Form, Farbe und räumlichem Umfang und der Umgebung unterordnen und anpassen.

(4) Werbeanlagen auf der Hausfassade sind auf das Erdgeschoß zu beschränken und dürfen höchstens unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude oder in sich geschlossenen Gebäudeteil sind hinsichtlich ihrer Art, Gestaltung, Anbringung oder Beleuchtung aufeinander abzustimmen. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist dabei aber unzulässig. Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind nicht gestattet.

(5) Parallel zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) sind vorzugsweise - an denkmalgeschützten Gebäuden ausschließlich - auszubilden als:

- a] auf die Wand gemalte Schriftzüge und Symbole, gesetzte Einzelbuchstaben (nicht leuchtend),
- b] auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift,
- c] hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand.

Nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben und Leuchtkästen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich in das Fassadenbild einpassen; die Schrifthöhe darf 0,4 m, die Tiefe 0,15 m und die Höhe von Leuchtkästen 0,6 m nicht überschreiten.

(6) Bei baulichen Anlagen mit einer Frontlänge bis zu 8,0 m sind Werbeanlagen von nicht mehr als 2 m<sup>2</sup> Gesamtwerbefläche zulässig.

Bei einer Frontlänge von mehr als 8,0 m sind folgende Gesamtwerbeflächen zulässig:

- a] bis 10,0 m Frontlänge bis zu 2,5 m<sup>2</sup>,
- b] bis 12,0 m Frontlänge bis zu 3,0 m<sup>2</sup>,
- c] von 12,0 m bis 15,0 m Frontlänge bis zu 4,0 m<sup>2</sup>,
- d] von 15,0 m bis 20,0 m Frontlänge bis zu 5,0 m<sup>2</sup> und
- e] bei Frontlängen über 20,0 m<sup>2</sup> bis zu 6,0 m<sup>2</sup>.

Gesamtwerbefläche ist die jeweilige Fläche bzw. Seite einer Werbeanlage in ihren Außenmaßen, die Werbezwecken dient.

Als Frontlänge gelten die Seiten der baulichen Anlagen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Bei Eckbauten hat die Aufteilung der Gesamtwerbefläche größtmäßig im Verhältnis der Frontlängen zu erfolgen.

Werbeanlagen nach (5) a können dieses Größenverhältnis zwischen Werbeanlage und Fassade um bis zu 50 % überschreiten, Anlagen nach (5) b um bis zu 30 %.

(7) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,7 m über die Gebäudefront hinausragen und in ihrer Höhe nicht größer sein als 1,20 m.

Schmiedeeiserne Ausleger dagegen sind bis zu einer auskragenden Länge von 1,0 m und einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Unterkante einer auskragenden Werbeanlage muß mindestens 2,5 m über der öffentlichen Straßenfläche liegen.

(8) Bewegliche (laufende) und Wechsel- oder Blinklichtwerbungen sind nicht gestattet, ebenso unzulässig sind grelle Farben mit Ausnahme eingetragener Firmenzeichen (Nachweis erforderlich).

Für Leuchtschriften oder Leuchtzeichen sind zurückhaltende Lichtfarben zu verwenden, vorzugsweise weißes bis gelbes Licht. Für allgemein gebräuchliche Markenwerbung gilt gleichfalls die vorgenannte Ausnahme.

(9) unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in:

- Bäumen, Masten, Vorgärten und Grünanlagen;
- Brandmauern, Brandgiebeln, Dächern, Erkern, Geländern und Schornsteinen;
- Einfriedungen, Toren, Türen mit Ausnahme von Hinweisschildern (Beschriftungen, Zeichen), für Beruf und Gewerbe.

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z. B. Plakaten und Anschlägen.

(10) Für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung und/oder Eigenart können bei harmonischer Einordnung in das Fassaden- und Stadtbild und historischem Bezug Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze (1) - (9) zugelassen werden.

(11) Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.

Dies gilt auch für Werbeanlagen, die anlässlich von Europa-, Bundestags-, Landtags- oder Kommunalwahlen von den zugelassenen politischen Parteien oder zugelassenen Wählergruppen angebracht werden.

Die Träger solcher Werbung haben jedoch dafür zu sorgen, daß die Werbeanlagen spätestens innerhalb einer Woche nach Beendigung der Wahlen und Veranstaltungen entfernt werden.

(12) Freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten an Fassaden, Anlagen für Zettel- und Bogenanschlüsse sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Schauvitрины.

Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen zulässig und auf einen Automaten je Gebäude/Fassade zu beschränken.

(13) Denkmalbereiche, Einzeldenkmale sind durch bisher übliche Plaketen zu verzeichnen.

### ***§ 15 Abweichungen***

Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 72 der Brandenburgischen Bauordnung.. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird.

Anträge sind an die Bauverwaltung der Stadt Bad Liebenwerda zu stellen.

### ***§ 16 Ordnungswidrigkeiten***

Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 3 bis 14 dieser Satzung verstößt.

### ***§ 17 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften***

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenkmäler gelten neben den Satzungsregeln die weitergehenden Bestimmungen des Denkmalschutzes des Landes Brandenburg. (Denkmalschutzgesetz 1991).

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Vorschriften dieser Satzung zu berücksichtigen.

### ***§ 18 Inkrafttreten***

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 10.12.1997 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 5.11.1997, veröffentlicht am 09.12.1997, außer Kraft.

Bad Liebenwerda, den 05.04.2000

Horst Große  
Bürgermeister

Thomas Richter  
Vorsitzender der SVV

[www.alte-schule-dobra.de](http://www.alte-schule-dobra.de)