

# GESTALTUNGSSATZUNG SEEFELD

**Auftraggeber:** Gemeinde Seefeld

vertreten durch Amt Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen

**Auftragnehmer:** Planungsgemeinschaft

W.O.W. Gesellschaft für Wirtschafts- und Organisationsbera-  
tung/Wirtschaftsförderung mbH  
Wichertstr. 6 10439 Berlin  
Tel. 030 / 44 55 640 Fax 030 / 444 76 70

Planungs- und Architekturbüro Döllinger  
Wichertstr. 5-6 10439 Berlin  
Tel. 030 / 44 65 00 90 Fax 030 / 44 65 00 92

bearbeitet durch Dipl.-Ing. Sabine Kalke

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Aufgabenstellung / Ziele**

### **2. Rechtliche Grundlagen**

### **3. Analyse**

- Lage
- Historische Entwicklung
- Ortsbild
- Gebäude
- Öffentlicher Freiraum

### **4. Satzung**

- Geltungsbereich
- Gebäudestellung
- Dächer
- Dachaufbauten
- Fassaden
- Fassadenöffnungen
- Fassadenmaterial/ -farbe
- Sonnen-/ Wetterschutzanlagen
- Außenanlagen
- Einfriedungen
- Stellplätze
- Werbeanlagen
- Ausnahmen und Befreiungen
- Ordnungswidrigkeiten
- Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
- Inkrafttreten

## **1. Aufgabenstellung / Ziele**

Die Gestaltungssatzung für die Gemeinde Seefeld soll dazu beitragen, den in den Grundzügen regionaltypischen Dorfkern zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Neben der Grundstruktur der Bebauung um den Dorfanger soll der besondere Augenmerk der Satzungsregelung auf einer Anzahl gestalterisch mitbestimmender Details wie Gebäudehöhe, Dachform, Fassadengestaltung, Fenster- und Türöffnungen, bestimmte Materialien und vieles mehr, liegen.

Dabei sind nicht die gestalterische Einengung und die reine Konservierung traditioneller Elemente angestrebt, sondern die Verhinderung der Nivellierung der früher vielfältigen Formensprache.

Besonders bei der Erneuerung der ortsbildprägenden Bausubstanz ist auf typische Bauelemente zu achten.

Durch unsachgemäße Modernisierung entstandenen Eingriffe sind bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen zu korrigieren und in ihre ursprüngliche Form zu bringen.

Neubauten müssen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und die ortsbildprägende Typik der Gebäude aufnehmen und weiterführen.

## **2. Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgrundlage dieser Satzung sind:

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. 5. 1994, § 89

- Gemeindeordnung des Landes Brandenburg vom 15. 10. 1993, § 35 Abs. 2 Ziffer 10

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen nach dieser Richtlinie ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahme (z.B. Abbruchgenehmigung, Baugenehmigung, Erlaubnis nach § 15 Denkmalschutzgesetz).

## **3. Analyse**

Im Analyseteil soll die Gesamtstruktur der Gemeinde Seefeld unter den Aspekten Siedlungsgrundriß, Siedlungsraum, Gebäudegefüge und Gebäudetypen untersucht werden.

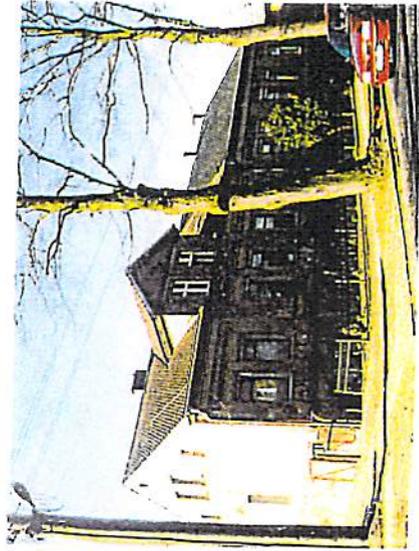
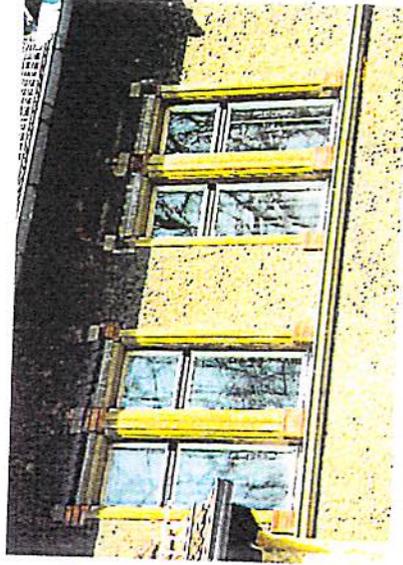
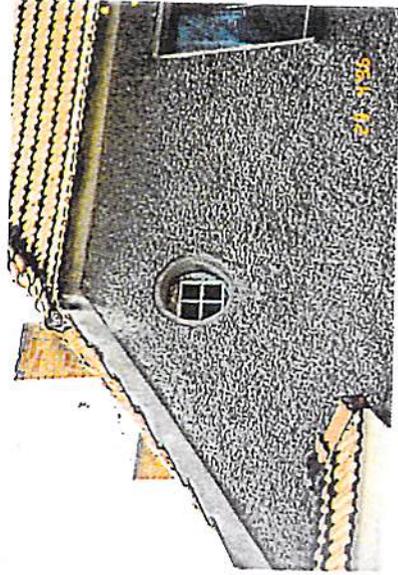
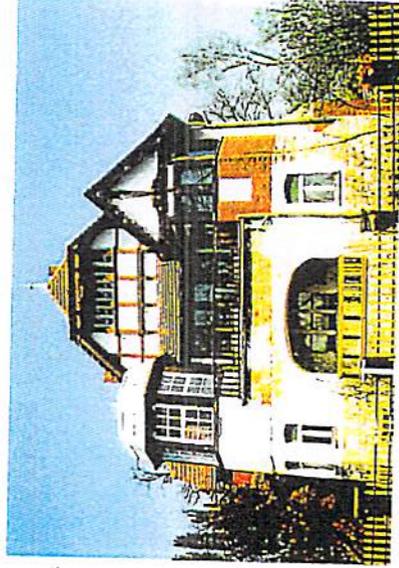
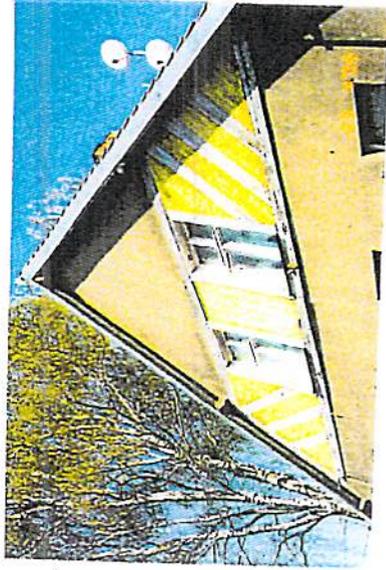
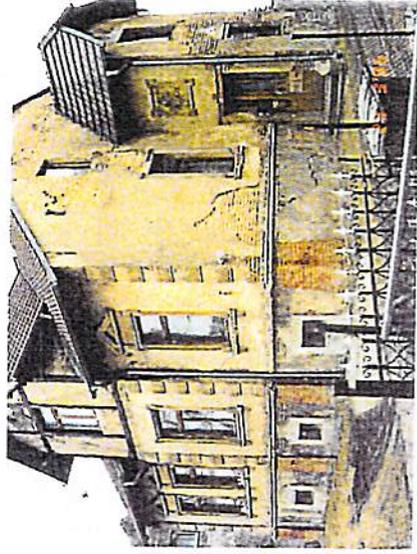
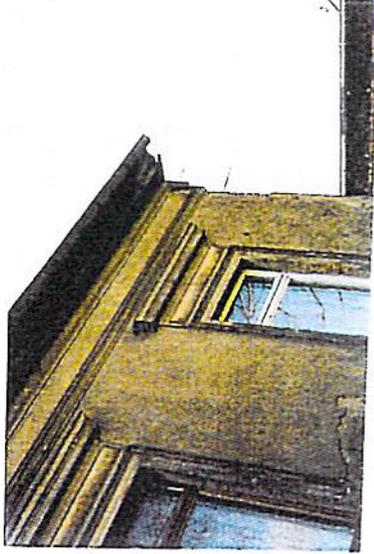
Dabei werden die typischen Merkmale des Dorfes, ihre Abwandlungen und die dadurch entstehende Vielfalt, sowie die Besonderheiten herausgestellt, um Grundlagen für weitere Planungen zu bilden.

Früher wurden die Dörfer mit bescheidenen technischen Hilfsmitteln und mit vor Ort befindlichen Materialien gebaut. Das Dorf spiegelte in Bauform und Material die klimatischen und rohstofflichen Gegebenheiten der Landschaft wider.

Der bescheidene Grundstock verfügbarer Baustoffe verschaffte dem Dorf ein einheitliches Bild, das durch die individuelle Ausgestaltung der einzelnen Gebäude jedoch keinesfalls monoton, sondern ruhig und abwechslungsreich zugleich wirkte.

So entstanden Wohnhäuser und Scheunen, Wege und Plätze, Höfe und Gärten die, unverwechselbar in ihrer Eigenart, den Dorfbewohnern zur Identifikation dienten.

Um Reste dieser Kultur zu erhalten ist es notwendig, die ortstypischen Elemente von Bauformen, -materialien und die typischen Gestaltungselemente zu erfassen und zu benennen.



## Satzungstext

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Er umfaßt die straßenbegleitenden Grundstücke (sowohl bebaute als auch unbebaute) des Ortskerns.

### § 2 Gebäudestellung

Bei der Errichtung neuer sowie bei der Veränderung bestehender baulicher Anlagen sind die örtlichen städtebaulichen Gestaltungsprinzipien und Gebäudestellungen maßgeblich.

(1) Hauptgebäude sollen straßenseitig errichtet werden.

(2) Bei Neubauten ist die historische Bauflucht zu beachten.

(3) Baukörper müssen parzellenbezogen errichtet werden.



### § 3 Dächer

Ortstypische historische Dachformen sind zu erhalten bzw. von Neubauten wieder aufzunehmen.

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.

Sie müssen eine symmetrische Neigung von 35° bis 45° haben.

(2) Dachüberstände an den Traufen dürfen 0,4m, an den Ortsgängen 0,2m nicht überschreiten.

(3) Dachflächen von Hauptgebäuden müssen mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Pfannen, evtl. Schiefer gedeckt werden.

Ursprüngliche Schiefereindeckungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.



### § 4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zu errichten.

(1) Dachaufbauten sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten.

(2) Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben zulässig.

(3) Dachgauben dürfen eine Breite von 1,20m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mindestens 0,7m betragen. Die Summe aller Gauben ist auf 50% der Trauflänge zu beschränken. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5m über der Dachfläche liegen.

(4) Schornsteine müssen im oberen Drittel der Dachfläche errichtet werden. Sie dürfen den Dachfirst nur um maximal 0,4m überschreiten.

(5) Technische Anlagen sind auf Mindestmaße auszulegen und auf der straßenraumabgewandten Seite anzubringen.

Eine Ausnahme bilden Sonnenkollektoren. Sie dürfen maximal 50% der Dachfläche einnehmen.



## § 5 Fassaden

Fassaden sind als Lochfassaden mit symmetrischer Anordnung zu gestalten.

(1) Vorhandene Gebäudefassaden sind so zu erhalten, daß ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe deutlich ablesbar sind.

(2) Soweit Gebäude mit Sockel vorhanden sind, soll dieses Merkmal erhalten bleiben. Sockel sind, soweit sie in ihrem Originalzustand verändert wurden, wieder in diesen zurückzusetzen.

(3) Vorhandene ortstypische Gliederungselemente, wie Lisene oder Gesimse müssen erhalten bleiben.



## § 6 Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen müssen entsprechend ihren historischen Ausprägungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

(1) Die Summe der Flächen aller Fassadenöffnungen muß kleiner sein als die geschlossene Wandfläche.

(2) Fassadenöffnungen müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschosswise aufeinander abgestimmt sein.

(3) Türen und Fenster sind als stehende Formate herzustellen. Baugeschichtlich begründete Ausnahmen (wie Fenster in Drempelgeschossen) sind erlaubt.

(4) Historische zweiflügelige Fensterpartitionen mit Kämpfer sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Aufgesetzte oder in die Glasflächen eingelegte Sprossen sind unzulässig. Für Fenster, die kleiner als  $0,4\text{m}^2$  sind, gilt diese Festsetzung nicht.

(5) Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.

(6) Fenster und Türen müssen aus Holz gefertigt sein. Sie sollen naturbelassen sein bzw. sich im Farbton an der Fassadenfarbe orientieren.



## § 7 Fassadenmaterial/-farbe

Die Material- und Farbwahl muß entsprechend des historischen Befundes der im Ort typischen Materialien und Farben erfolgen.

(1) Putzfassaden sind nur mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.

(2) Bestehende Feld- oder Backsteinfassaden müssen originaltreu erhalten bleiben.

(3) Verkleidungen oder Verblendungen sind unzulässig.

(4) Veränderungen an Doppelhaushälften sind nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Doppelhaus zulässig.

(5) Für die Farbgestaltung sind helle Natur- und Pastelltöne, sowie weiß zulässig.



## § 8 Sonnen-/Wetterschutzanlagen

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind so anzuordnen und zu bemessen, daß sie der Fassadengliederung entsprechen.

(1) Zur Straße zugewandt sind sie nur in der Form von Fensterläden und Jalousien zulässig.

(2) Jalousien dürfen nur innerhalb der Fensterlaibung direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden.

(3) Vordächer sind als Ausnahmen nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf den Eingang zu beschränken.

(4) Sonnen- und Wetterschutzanlagen müssen farblich auf ihren Anbringungsort abgestimmt sein. Glänzende oder grelle Materialien und Farben sind zu vermeiden.



## § 9 Außenanlagen

Die Freiflächen im Dorf sind so zu gestalten, daß sie der Eigenart des Ortsbildes entsprechen.

(1) Vorhandener Baumbestand auf Straßen, Plätzen und in den privaten Anlagen ist zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

(2) Die versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die großflächige Verwendung von Asphalt und Beton ist unzulässig. Erlaubt sind Pflasterbeläge und wassergebundene Decken.

(3) Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Hofflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung soll mit einheimischen Pflanzen erfolgen.

(4) Das Seeufer ist in einer Tiefe von

(4) Das Seeufer ist in einer Tiefe von 50 m bei neu zu errichtenden Anlagen freizuhalten. In einer Tiefe von 10m muß der Uferbereich öffentlich zugänglich sein.



## § 10 Einfriedungen

Soweit Einfriedungen notwendig sind müssen sie sich an den dorftypischen Ausprägungen orientieren.

(1) Historisch überlieferte Einfriedungen aus Ziegel- oder Feldstein oder Schmiedeeisen sind zu erhalten.

(2) Bei Einfriedungen von Vorgärten sind vertikale Holz- oder Metallzäune die auf einen niedrigen Sockel aufgesetzt sein können, sowie Hecken, zulässig.

(3) Zäune sollen eine Höhe von 1,2m, Mauern von 2m nicht überschreiten.



## § 11 Stellplätze

Überdachte Stellplätze für Fahrzeuge sollten möglichst in vorhandene Gebäude integriert werden.

(1) Private Stellplätze und Garagen sind nur hinter den Hauptgebäuden zulässig.

(2) Die Versiegelung von Stellplätzen ist zu minimieren. Zulässig sind wassergebundene Beläge und Pflasterungen.



## § 12 Werbeanlagen

Für das Aufstellen und Ändern von Werbeanlagen und Warenautomaten gilt § 66 der Brandenburgischen Bauordnung BrgBO vom 1.1.1998.

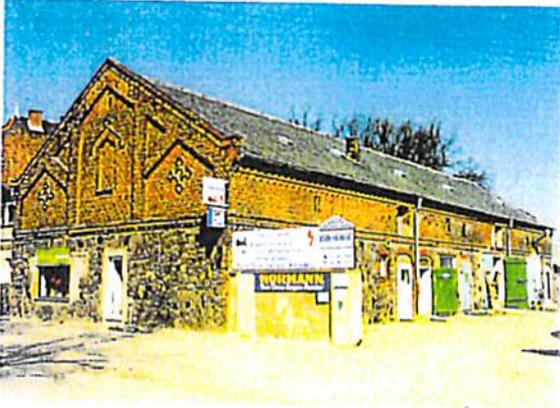
(1) Außenwerbungen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart klar gestaltet sein und sich der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Je Einrichtung ist nur eine Werbung zulässig.

(2) Die Fläche von Werbeanlagen soll 1,5m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(3) Unzulässig ist Großflächenwerbung, bewegliche Werbung und Wechsellichtwerbung.

(4) Werbeanlagen sind unzulässig  
 - wenn wesentliche Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdeckt oder überschritten werden, auf Grün- und Freiflächen,  
 - an Einfriedungen, Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen.

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehene Flächen.



### § 13 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 72 Brandenburgische Bauordnung, von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen zugelassen werden.

(2) Betreffen die beabsichtigten Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile, die vom öffentlichen Straßenraum und von öffentlichen Freiflächen nicht sichtbar oder einsehbar sind, so können Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zugelassen werden.

(3) Abweichungen können, entsprechend eines historischen Befundes der diese rechtfertigt, genehmigt werden.

### § 14 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 87 Brandenburgische Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlicher oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht.

### § 15 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenkmäler gelten die weitergehenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Die in dieser Satzung getroffenen Regelungen sind bei der Aufstellung weiterer örtlicher Satzungen zu berücksichtigen.

### § 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Seefeld, den ~~15.07.~~ 1997

Die Bürgermeisterin *[Handwritten Signature]*

Der Amtsdirektor *[Handwritten Signature]*

