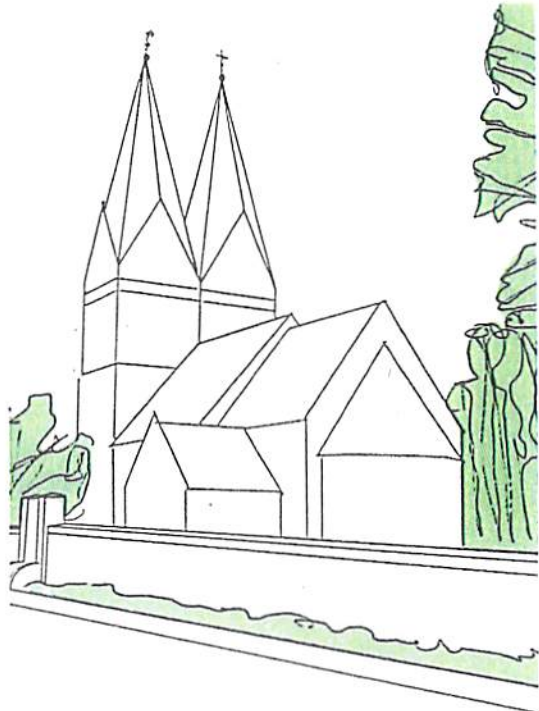


Willmersdorf

Gestaltungssatzung



Gestaltungssatzung

§ 1	Räumlicher Geltungsbe- reich	19
§ 2	Baukörper	19
§ 3	Dächer	19
§ 4	Dachaufbauten	20
§ 5	Fassaden	21
§ 6	Fassadenöffnungen	21
§ 7	Fassadenmaterial und - farbe	22
§ 8	Sonnen- und Wetter- schutzanlagen	22
§ 9	Technische Anlagen	22
§ 10	Werbeanlagen und Au- tomaten	23
§ 11	Außenanlagen und Frei- flächen	24
§ 12	Einfriedungen	24
§ 13	Stellplätze und Garagen	25
§ 14	Ausnahmen und Befrei- ungen	25
§ 15	Ordnungswidrigkeiten	25
§ 16	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	25
§ 17	Inkrafttreten	25

§ 1 Räumlicher Geltungsbe- reich

Der Geltungsbereich umfaßt, unter Einbeziehung der außenliegenden Fassaden, die bebauten und unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile in einem Streifen von 50m entlang der Dorfstraße entsprechend dem Abgrenzungsplan. Sind Grundstücke über diese Grenze hinaus mit ortstypischen Nebengebäuden bebaut, erweitert sich der Geltungsbereich um diese bebauten Grundstücksteile bis zur rückwärtigen Fassade der Gebäude.

Der beiliegende Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Baukörper

Hauptgebäude sollen straßenseitig errichtet werden.

(1) Baukörper, die architektonisch eine Einheit bilden, jedoch in unterschiedliche Eigentumsverhältnisse zerfallen, sind als Einheit zu betrachten.

(2) Historische Gebäudestellungen müssen bei der Bebauung von Grundstücken Berücksichtigung finden.

§ 3 Dächer

Dächer sind in ihren ortstypischen Ausführungen zu erhalten, bei Instandsetzung wiederherzustellen bzw. zu errichten.

(1) Zulässig sind symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer. Bei Nebengebäuden mit einer Gebäudetiefe von unter 4m sind Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muß entsprechend den historischen Vorbildern zwischen 35° und 45° liegen.

(2) First und Traufe von Hauptgebäuden müssen nach Möglichkeit der Grundstücksnutzung parallel zur Straße verlaufen. An Straßenkreuzungen sind davon abweichende First- und Traufrichtungen zulässig.

(3) Traufüberstände müssen an Hauptgebäuden zwischen 0,05m und 0,5 m betragen, der Dachüberstand am Ortgang darf 0,2 m nicht überschreiten.

(4) Die Dachdeckung von Gebäuden muß mit Tonziegeln, Biberschwänzen oder Betondachsteinen erfolgen. Der Farbton muß entsprechend den ortstypischen Ziegelfarben bzw. in Anlehnung an diese erfolgen. Schiefereindeckungen sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Schieferähnliche Materialien sind im gleichen Farbton wie die Originalmaterialien zulässig. Metalleindeckungen sind zulässig, wenn sie optisch einem Ziegeldach gleichwertig sind.

- (5) Glatte und glänzende Dach-eindeckungen sind unzulässig.

§ 4 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen in Verlängerung der Fenster- bzw. Fassadenachsen errichtet werden.

- (1) Dachaufbauten sind in Form von Spitzgauben, Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Dachflächenfenstern zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen wenn sie straßenseitig errichtet werden, oberhalb des Eingangsbereiches liegen.

- (2) Bei mehreren Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nur eine Gaubenart bzw. eine Art Dachfenster zulässig. Auf einer Dachfläche darf nur ein Zwerchgiebel oder Zwerchhaus (auch zusätzlich zu Gängen oder Dachfenstern) errichtet werden.

- (3) Dachgauben dürfen eine Breite von 1,8m bzw. 2 Binderabständen, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser eine Breite von 2,5m bzw. 3 Binderabständen nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 0,7m bzw. einen Binderabstand betragen. Die Summe der Gaubenbreiten darf höchstens die Hälfte der Breite der Dachfläche einnehmen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 0,7m bzw. einen Binderabstand betragen. Die senkrechte Höhe von Gauben und Zwerchgiebeln darf 1,5m, die von Zwerchhäusern 2m nicht überschreiten. Die Dachfläche

von Gauben muß mindestens 1m vor dem First und vier Dachziegelreihen oberhalb der Traufe enden.

- (4) Dachaufbauten müssen die gleiche Deckung wie das Dach auf dem sie errichtet sind erhalten. Die senkrechten Seitenflächen von Gauben müssen im gleichen Material bzw. Farbton wie die Dachflächen bzw. die Fassade verkleidet werden. Die senkrechten Seitenflächen von Zwerchhäusern müssen im gleichen Material und Farbton wie die Fassade verkleidet werden.

- (5) Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,3qm zulässig. Bei mehreren Fenstern auf einer Dachfläche sind alle Fenster im gleichen Format und gleicher Größe herzustellen.

- (6) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- (7) Schornsteine müssen im oberen Drittel der Dachfläche bzw. direkt am First errichtet werden. Der Schornsteinfirst darf den Dachfirst nur um maximal 0,4m überschreiten.

- (8) Verkleidungen von Schornsteinen sind farblich auf die Dachdeckung abzustimmen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

- (9) Auf der Dachfläche installierte Sonnenkollektoren sind zulässig.

§ 5 Fassaden

Fassaden müssen liegende Formate haben.

(1) Einzelbaukörper müssen in der Fassadengestaltung erkennbar bleiben. Sie müssen sich in ihrer Gestaltung von benachbarten Fassaden unterscheiden.

(2) Neubauten haben sich den Fassadenproportionen der Nachbarbebauung anzupassen.

(3) Die horizontalen Fassadenelemente müssen gegenüber den vertikalen Fassadenelementen überwiegen. Fassadenöffnungen müssen geschoßweise aufeinander Bezug nehmen.

(4) Die Traufhöhe darf 6m nicht überschreiten.

(5) Soweit Gebäude mit Sockel errichtet sind muß dieser Charakter erhalten bleiben.

(6) Sockel dürfen eine maximale Höhe von 1,5m nicht überschreiten. Zwischen Sockeln benachbarter Häuser sind Höhenunterschiede von maximal 0,5m zulässig.

(7) Vorhandene ortstypische Gliederungselemente, wie z.B. Trauf-, Brüstungs- und Sockelgesimse, Fensterverdachungen und Solbänke, müssen erhalten bleiben.

§ 6 Fassadenöffnungen

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

(1) Türen und Fenster sind in stehenden, Tore in quadratischen Formaten herzustellen.

(2) Türen und Fenster in Putzflächen müssen Putzfaschen, mit einem von der Fassadenfarbe abweichenden Farbton erhalten.

(3) Historische zweiflügelige Fensterteilungen mit Kämpfer sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. In die Glasflächen eingelegte Sprossen sind unzulässig. Fenster, die kleiner als 0,4qm sind sind von diesen Regelungen ausgenommen.

(4) Fenster und Türen müssen aus Holz gefertigt sein, bzw. das gleiche Erscheinungsbild wie Holzfenster und -türen besitzen. Sie sollen naturbelassen sein bzw. müssen sich im Farbton an die Fassadenfarbe anpassen. Weiße Fensterrahmen und Türen sind zulässig. Glänzende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Fenster und Türen eines Gebäudes müssen in der gleichen Farbkombination gestrichen sein.

(5) Innerhalb einer Fassade müssen Stürze und Sohlbänke eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen. Fassadenöffnungen müssen geschoßweise aufeinander Bezug nehmen.

(6) Die Pfeilerbreite darf zwischen Öffnungen nicht geringer als 0,24m sein. Deren Außenfläche darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen.

(7) Fenster und Türen müssen eine Laibungstiefe von mindestens 0,12m haben.

(8) Fenster in Drempeln und Sockeln können quadratische Formate haben und dürfen eine Größe von 0,4qm nicht überschreiten.

§ 7 Fassadenmaterial und -farbe

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

(1) Fassaden von ursprünglich verputzten Hauptgebäuden sind mit einem Glattputz zu verputzen.

(2) Bestehende Feld- und Backsteinfassaden und -sockel müssen originalgetreu erhalten bleiben.

(3) Alle Gebäudeseiten sind mit der gleichen Farbe bzw. Farbkombination (max. zwei Farben) zu streichen.

(4) Zulässig sind Ocker-, Beige- und Grautöne mit Farbnuancen als auch weiße Fassaden. Schwarz und sehr dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

§ 8 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind so an den Gebäuden anzubringen, daß sie sich ihrem Anbringungsort unterordnen.

(1) An der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite sind Sonnen- und Wetterschutzanlagen nur in Form von Jalousien und Fensterläden zulässig.

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

(3) Markisen sind nur oberhalb von Schaufenstern zulässig. Sie müssen innerhalb der Fensterlaibung sitzen und in geschlossenem Zustand bündig mit der Fassade abschließen.

(4) Korbmarkisen sind unzulässig.

(5) Die Auskragung von Sonnen- und Wetterschutzanlagen darf max. 1,5m betragen.

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

§ 9 Technische Anlagen

Technische Anlagen sind auf Mindestmaße zu begrenzen. Die Charakteristik der von ihrer Anbringung be-

troffenen Fassade darf nicht beeinträchtigt werden.

(1) Technische Anlagen sollen so angeordnet werden, daß sie vom öffentlichen Straßen- und Freiraum nicht direkt sichtbar sind.

(2) Kabel und Leitungen müssen unter Putz verlegt werden.

(3) Öffnungen für Zu- und Abluft sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite zulässig, wenn ihre Fläche nicht größer als 0,4qm ist.

(4) Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Sie ist nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite zulässig.

(5) Technische Anlagen sind farblich auf deren Anbringungsort abzustimmen. Glänzende Materialien und Farben sind zu vermeiden.

§ 10 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen müssen sich an den Ort ihrer Anbringung anpassen und dürfen diesen nicht störend beeinflussen. Für das Aufstellen und Ändern von Werbeanlagen und Warenautomaten gilt § 66 der Brandenburgischen Bauordnung BrgBO vom 1.1.1998.

(1) An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen nur auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewand-

ten Gebäudeseite zulässig. Pro Gewerbeeinheit ist hier nur eine Werbeanlage und Automat zulässig.

(2) Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur im Erdgeschoßbereich zulässig.

(3) Der Abstand zur äußeren Gebäudekante muß der entsprechenden Pfeilerbreite entsprechen.

(4) Die Fläche von Werbeanlagen darf 1,5qm nicht überschreiten. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sind davon ausgenommen.

(5) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,15m vor die Fassade ragen.

(6) Schriftzüge müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden, die eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten dürfen.

(7) Ausleger dürfen eine Gesamtausladung von 1m, eine Ansichtsfläche je Seite von 0,8m x 0,8m und eine Stärke von 0,15m nicht überschreiten. Sie dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen haben.

(8) Unzulässig ist Großflächenwerbung, bewegliche Werbung und Wechsellichtwerbung. Für Leuchtschriften oder Leuchtzeichen sind zurückhaltende Lichtfarben zu verwenden.

(9) Werbeanlagen sind unzulässig - wenn wesentliche Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdeckt oder überschritten werden.

- auf Grünflächen,
- an Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen.

(10) Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum dürfen folgende Ausmaße nicht überschreiten:

- Litfaßsäulen mit einer Höhe von 3m und einem Durchmesser von 1,3m,
- Werbevittrinen bis 1qmq Rauminhalt.

(11) Das Anbringen temporärer Werbung ist nur an für diesen Zweck gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen hierfür können für zeitlich begrenzte Veranstaltungen zugelassen werden.

(12) Ladenfenster dürfen bis zu 10% ihrer jeweiligen Glasfläche beklebt, beschriftet oder bemalt werden. Auf Sonnen- und Wetterschutzanlagen ist Werbung nicht zulässig.

(13) An Fahrgastunterständen des ÖPNV angebrachte Werbeträger müssen in die Konstruktion integriert sein.

(14) Automaten und Schaukästen dürfen nicht mehr als 0,15m vor die Fassade vorspringen und dürfen eine Fläche von 0,8qm pro Fassade nicht überschreiten.

§ 11 Außenanlagen und Freiflächen

Außenanlagen und Freiflächen sind so anzulegen, daß sie der Eigenart des Ortsbildes entsprechen.

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

(2) Die Versiegelung von Freiflächen ist zu minimieren. Es sind Pflasterbeläge als auch wassergebundene Beläge in Sandfarben zulässig.

(3) Vorhandene Freitreppen und historische straßenseitige Erschließungen sind zu erhalten.

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen müssen in ihren ortstypischen Ausprägungen erhalten werden. Historische Einfriedungen sind zu erhalten.

(1) Feld- und Backsteinmauern über 1,5m Höhe sind nur zur Begrenzung der Wirtschaftshöfe zulässig.

(2) Die Tragkonstruktion von Zäunen ist aus hinter oder zwischen die Zaunfelder gesetzte Pfosten und Pfeiler aus Natur- oder Feldstein, verputztem Mauerwerk, Backsteinmauerwerk, Holz oder Eisen herzustellen. Zäune können auf eine niedrigen Backstein, Klinker oder verputzten Sockel von max. 0,2m Höhe aufgesetzt werden.

(3) Zäune dürfen eine Höhe von 1,5m, Mauern eine Höhe von 2m nicht überschreiten.

(4) Einfriedungen sind in Braun-, Gelb- und Grüntönen zulässig, Metall-

zäune auch in schwarz. Verputzte Mauern sind farblich auf angrenzende Fassaden abzustimmen.

(5) Türen und Tore in Zäunen sind in gleicher Art und Weise wie die Zäune zu fertigen. Türen und Tore in Mauern sind in gleicher Höhe wie die Mauern zulässig. Sie müssen aus Holz, naturbelassen oder in Brauntönen, bzw. schmiedeeisern gefertigt sein.

§ 13 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur im Hofbereich bzw. hinter den Hauptgebäuden zulässig.

(1) Die Versiegelung von Stellplätzen ist zu minimieren. Sie muß durch wassergebundene Beläge oder Pflasterung erfolgen.

§ 14 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.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 Brandenburgische Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2-13 dieser Satzung verstößt.

§ 16 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.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

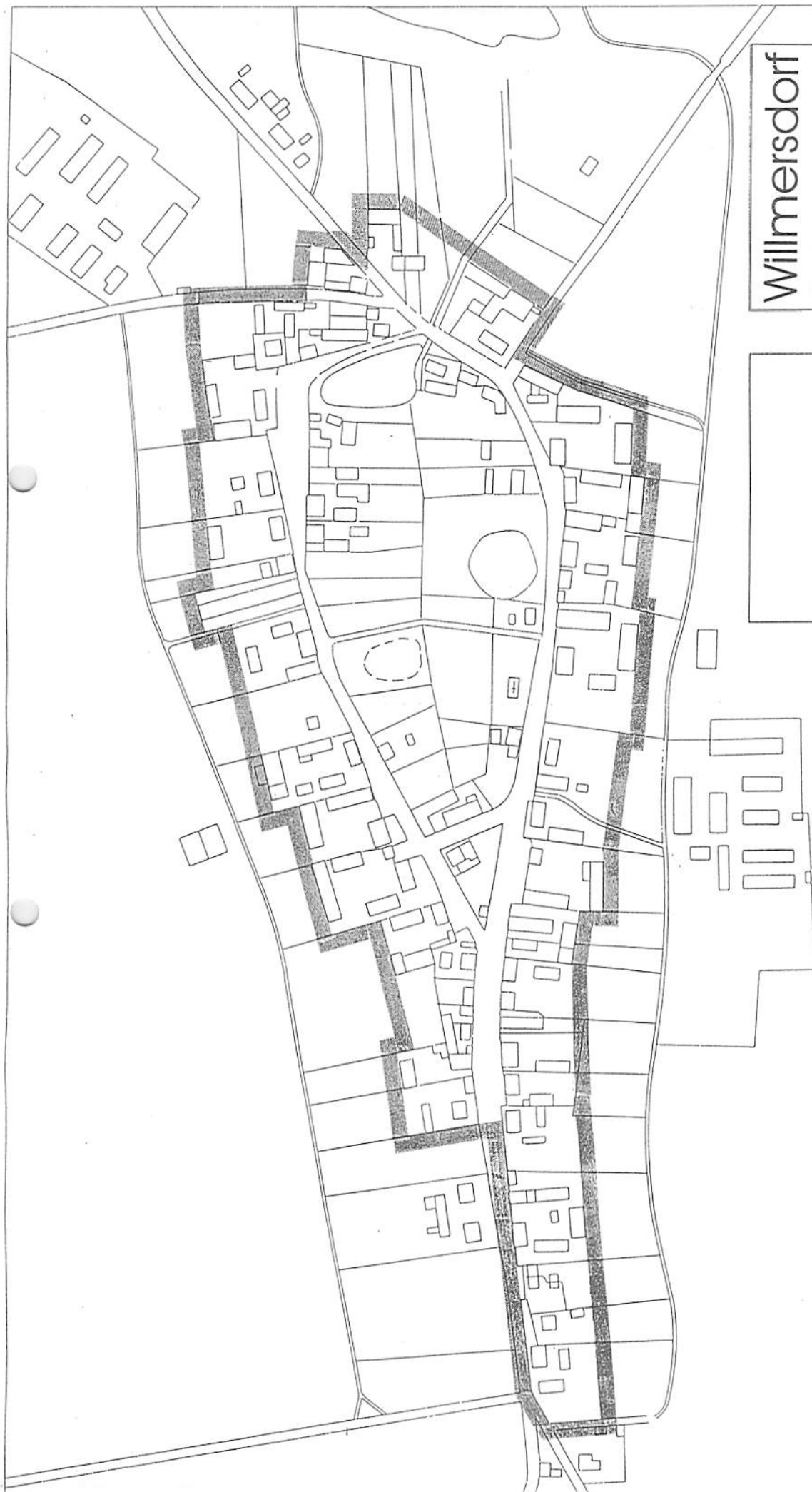
Willmersdorf, den 12.02.1997

Bürgermeister

Amtsdirektor

W. W. W. W.





Willmersdorf

Gestaltungssatzung

Maßstab 1:3.000
Mai 1996

Architekturbüro Döllinger
Wicherstraße 5/6
10439 Berlin
Tel. 030/ 44650090
FAX 030/ 44650092

W.O.W. GmbH
Wicherstraße 6
10439 Berlin
Tel. 030/ 4455640
FAX 030/ 4447670

Abgrenzung

Geltungsbereich

