

Dorferneuerung Buchholz, Amt Steinhöfel/Heinersdorf, Landkreis Oder/Spree  
Gemeinde Steinhöfel, Amt Odervorland, Landkreis Oder-Spree

### **Gestaltungssatzung der Gemeinde Steinhöfel für den Ortsteil Buchholz**

Aufgrund der §§ 1, 3, 5, 10, 35 (1 u. 2) GO Bbg. vom 15.10.1993, § 172 BauGB und § 84 Bbg. BauO (zu beachten § 67) hat die Gemeindevertretung Buchholz in der Sitzung am 25.04.1995 (Beschluß Nr. 29/9/95) folgende Gestaltungssatzung der Gemeinde Buchholz beschlossen (1. Änderung am 12.02.1997)  
(2. Änderung am 10.09.1997)  
(3. Änderung am 03.02.1999)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel hat in der Sitzung am XX.YY.ZZZZ (Beschluss-Nr. XX/YYYY) die 4. Änderung der Gestaltungssatzung für den Ortsteil Buchholz aufgrund § 87 BbgBO als örtliche Bauvorschrift beschlossen  
(4. Änderung am XX.YY.ZZZZ)

### **Präambel**

In der folgenden örtlichen Bauvorschrift wird die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Ortslage festgelegt, soweit sie das Ortsbild betrifft. Sie dient dem Ziel, das kulturell Typische und Unverwechselbare des Dorfes langfristig zu erhalten und im Einklang mit den heutigen Anforderungen fortzuentwickeln. Der erhaltenswerte Bestand an ganzen Höfen, Gebäuden, Freiflächen, Einfriedungen, Bäumen und die Bedeutung der mittelalterlichen ortsbildprägenden Parzellenstruktur ist in der 2. Phase des Dorferneuerungsplanes von 1995 erfasst, bewertet und als Ortsbildanalyse in dieser Satzung berücksichtigt.

Gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Buchholz der Gemeinde Steinhöfel wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB definiert (Innenbereich). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle Gebäude und baulichen Anlagen, die ortsbildwirksam sind und die im räumlichen Innenbereich der Gemarkung der Ortslage liegen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist daher identisch mit dem Geltungsbereich Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Buchholz der Gemeinde Steinhöfel einschließlich deren Änderungen.

(2) Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen (Neu-, Um- und Anbauten) – sachlicher Geltungsbereich. Sie beziehen sich auf Gebäude- und Dachformen, deren Ausrichtung, Größe und Proportionen zueinander, auf die Ausbildung der Wandflächen und ihre Gliederung sowie deren Oberfläche bezüglich der Struktur und Farbgebung. Bei der Wahl des Materials soll man sich auf typisch heimische Baustoffe beschränken: Holz in seiner vielfältigen Anwendungsmöglichkeit, Feldsteine, Klinker und Backsteine im Sichtmauerwerk, gebrannte Tonziegel im Dach und Putz glatt ausgerieben und an Faschen, Gesimsen, Fensterbänken und Sockeln angewendet. Diese Bauweisen und Materialien sind einer Vielzahl von regional untypischen Bauweisen und Materialien vorzuziehen.

Die Aufgabe der Bauherrenschaften, Architekten und Planer liegt darin, mit diesen relativ bescheidenen Mitteln eine Gestaltungsvielfalt zu erzeugen, die nicht uniform wirkt, jedoch die regionale und ortsspezifische Baucharakteristik aufgreift und hervorhebt.

Die Gestaltungssatzung greift zwar in die persönliche Freiheit des Einzelnen ein, jedoch nicht um ihm zu schaden, sondern die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung in die Eigenart des Orts- und Straßenbildes von Buchholz einfügen. Die Vorgaben dieser Satzung sind historisch begründet, ortstypisch, angemessen und verhältnismäßig.

(3) Alle genehmigungs- und anzeigepflichtigen sowie alle genehmigungsfreien Vorhaben im Geltungsbereich müssen der Gestaltungssatzung entsprechen.

(4) Mit dieser Satzung wird kein Eigentümer zu Baumaßnahmen verpflichtet.

(5) Die Bestimmungen des Denkmalschutzpflegegesetzes und des Bestandsschutzes werden durch diese Satzung nicht berührt.

## **§ 2 Gestaltungsgrundsatz**

Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, das sie sich in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern.

Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, gestalterisch wertvoller oder ortsbildprägender Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

## **§ 3 Geschosszahl**

(1) Dachausbau ist zulässig, ebenfalls Drempelgeschosse (Kniestock) und Kellergeschosse. Die Kniestockhöhe (außenliegender Kniestock) wird auf 1,00 m, gemessen ab Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Kniestockwand, begrenzt.

(2) Kellerdeckenoberkanten dürfen im Mittel nicht mehr als 1,40 m über Geländeoberkante liegen.

## **§ 4 Gebäudeeinordnung**

(1) Die ortstypische Grundlage der historischen Bauernhöfe, die den Anger als Vierseit- und Dreiseithöfe umfassen und die historische Parzellenstruktur bilden, soll erhalten bleiben, auch wenn die Gebäude und Freiflächen zum Teil anderen Zwecken dienen werden und Neubauten entstehen.

(2) Innerhalb der Grundstücke soll das Hauptgebäude, in der Regel das Wohnhaus, vorzugsweise in Traufstellung auf der Bauflucht angeordnet werden.

(3) Eine geschlossene Straßenbebauung widerspricht der historischen Ortsstruktur und ist unzulässig.

## **§ 5 Dächer**

(1) Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Steildächer mit Neigung zwischen 38° und 50° und vorzugsweise als Satteldächer auszubilden. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Walmdächer sind ortsuntypisch und daher nicht zulässig. Für die Nebengebäude unter 4 m Frontlänge sind Pultdächer mit Neigung über 30° zulässig.

Über eine Abweichung von der vorgeschriebenen Dachform und Neigung entscheidet auf Antrag in begründeten Einzelfällen die Gemeindevertretung.

(2) Für die Dachdeckung sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den ortsüblichen Farbtönen zu verwenden vorzuziehen: ziegelrot, rotbraun, braun, braungrau, dunkelgrau

Über andere Eindeckungen entscheidet von Fall zu Fall die Gemeindevertretung auf Antrag.

Die Dachdeckung von Nebengebäuden ist alternativ als Wellblech-, Trapezblech- und Ziegel- bzw. Pfannenblechdeckung in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun, braungrau, dunkelgrau sowie als verzinkte Stehfalzdeckung zulässig.

Zu Modernisierungszwecken ist die Eindeckung von Dächern mit Dachpappschindeln in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun, braungrau, dunkelgrau oder Schieferplatten zulässig, wenn die jeweilige Dacheindeckung bereits vor der Modernisierung bestand.

(3) Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) sind zulässig. Sie sollen **vorzugsweise** mit dem gleichen Material wie das Hauptdach eingedeckt werden. Nur bei geringer Neigung, bei der die Eindeckung mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen nicht möglich ist, ist verzinkte Stehfalzdeckung zulässig. Die seitliche Verkleidung hat wie die übrige Fassade zu erfolgen.

(4) ~~Dachflächenfenster sind zulässig, aber~~ Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig. ~~auf in besonders zu begründenden Ausnahmen auf Antrag.~~

(5) ~~Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig, wenn sie das Gesamtgebäudebild nicht zerstören.~~ Solaranlagen sind in Höhe und Breite vorzugsweise zentriert in der jeweiligen Dachfläche anzubringen.

## **§ 6 Fassaden**

(1) Zur Ausführung des Sockels sind ~~Ziegel verputzt~~ Verputz oder Klinkerverblender (bzw. Hartbrandverblender) oder Feldbruchsteinmauerwerk anzuwenden. ~~Andere Ausführungen dürfen das Ortsbild nicht stören und sind zustimmungsbedürftig.~~ Über eine Abweichung von der vorgeschriebenen Ausführung des Sockels entscheidet auf Antrag in begründeten Einzelfällen die Gemeindevertretung.

(2) **Bestehende** Außenflächen aus Naturstein oder Ziegeln sollen erhalten bleiben und nicht verputzt oder verkleidet werden.

Die Außenflächen der Hauptgebäude (straßenseitig stehende Wohngebäude) sind zu verputzen.

Fassadengliedernde Elemente (Simse, Faschen o. ä.) sind auch aus Klinkern oder Sichtmauerwerk zulässig. Ihr Anteil muß unter 20 % der gesamten sichtbaren Außenfläche liegen.

Die Fassaden von **Haupt- und** Nebengebäuden können auch in Sichtmauerwerk oder verklinkert ausgeführt werden.

Putzflächen sollen glatt oder feinstrukturiert sein und helle gedeckte Farbtöne haben.

**Der Hellbezugswert des Fassadenfarbtons (Verputz, Klinker und fassadengliedernde Elemente) von Hauptgebäuden darf einen Wert von 50 nicht unterschreiten.**

(3) Für gliedernde Fassadenelemente wie Gesimse, Fenster- und Türfaschen, Gewände usw. sind nur ortsübliche traditionelle Materialien zulässig.

(4) Windfänge, Veranden und sonstige Anbauten sind in der Regel in den Materialien des Hauptgebäudes auszuführen.

~~Zum Anger gerichtete Wintergärten oder große Anbauten sind unzulässig.~~

**Zur Straßenfront gerichtete Wintergärten sind nicht zulässig.**

(5) Giebelteilverkleidungen sind zulässig.

(6) Fassadenverkleidungen aus glänzendem Material wie glasierte Keramik, Glas, Metall, Kunststoff u.ä. sind nicht zulässig.

~~Solaranlagen und Photovoltaiktafeln sind davon nicht betroffen, wenn sie das Gesamtgebäudebild nicht zerstören.~~

**Solaranlagen und Photovoltaiktafeln sind an Fassaden nicht zulässig.**

## **§ 7 Fenster, Türen, Tore**

Die folgenden Vorschriften sind nur auf ortsbildwirksame Gebäudeteile und –seiten anzuwenden.

(1) Fensteröffnungen müssen **straßenseitig** stehende Rechteckformate im Maßverhältnis Breite zu Höhe von ca. 3 : 5 haben.

Alternativ ist die straßenseitige Ausführung von liegenden Rechteckformaten zulässig, wenn im jeweiligen Fensterelement gleichmäßige und vertikale Teilungen (Pfosten, Stulpen oder Sprossen) vorgesehen sind, sodass in der Ansicht stehende Fenster- bzw. Glasfelder im Maßverhältnis Breite zu Höhe von ca. 3 : 5 entstehen.

Sturzbögen sind zulässig.

Zur Straßenfront gerichtete Fenstertüren oder brüstungslose Fenster sind unzulässig.

(2) Haustüren sind aus Holz, Kunststoff oder als beplankte Metallkonstruktion herzustellen, Blanke Blechbeplankung (Metalleffekt) ist unzulässig.

(3) Schaufenster können zulässig sein, wenn sie der Fassadenproportionen untergeordnet sind. Über die Zulässigkeit entscheidet die Gemeindevertretung auf Antrag.

(4) Die Farbgebung ist beschränkt. Außer dem Naturholzton sind zulässig:

für Fensterrahmen, Haustüren und Tore: - weiß, braun oder dunkelgrün

für Fensterläden: - dunkelbraun oder dunkelgrün

Farbgebung von Fensterrahmen, Haustüren, Toren und Fensterläden ist alternativ in Graufarbtönen zulässig. Der Hellbezugswert darf dabei einen Wert von 20 nicht unterschreiten.

## **§ 8 Einfriedungen**

(1) Die noch vorhandenen Feldbruchsteinmauern und Mauerpfeiler sind zu erhalten und zu ergänzen. Die Neuerrichtung von Feldbruchstein- und Ziegelmauern (Sichtmauerwerk) bis zu einer Höhe von 1,60 m ist zulässig.

(2) Straßenseitige Vorgartenzäune dürfen nicht höher als ~~1,20 m~~ 1,60 m sein. Zulässige Materialien sind Holz, Kunststoff, Stahl und Schmiedeeisen in den Farben weiß, schwarz, braun, grün und verzinkt. Die Ausführung ist als Latten- bzw. Stab-Zaun mit vertikaler Anordnung oder als Stabmatten-Zaun vorzusehen.

Zaunpfeiler und -sockel sollen vorzugsweise aus Hartbrandziegeln (Klinker) gemauert werden. Geschnittene Hecken bis 1,60 m Höhe sind zulässig.

(3) Außer für straßenseitige Vorgärten, z. B. für reine Gartenfronten an der Straße, sind Metall- oder Holzpfosten mit Maschendrahtzaun oder Holzzaunfelder sowie Hecken bis zu ~~1,50 m~~ 1,60 m Höhe zulässig.

(4) Sogenannte "Koppelzäune" und "Jägerzäune" aus Holz sind ~~im Angerbereich~~ nicht zulässig, ~~sonst jedoch in der gesamten Ortslage möglich.~~

(5) Die Gestaltung der Türen und Tore in Zäunen soll den Zaunfeldern entsprechen.

(6) Zäune und Einfriedungen aus Folie, Beton, Werkstein und Steinimitat sind nicht zulässig.

## **§ 9 Werbeanlagen**

~~(1) Für Waren oder Dienstleistungen, die nicht im Ort hergestellt, vertrieben oder erbracht werden, darf im Geltungsbereich dieser Satzung keine Außenwerbung mit Werbeanlagen gemacht werden.~~

~~(2) Werbeanlagen sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Als Ort gilt das ortsbildwirksame Grundstück und/oder die entsprechenden Gebäudeseiten.~~

~~(3) Werbeanlagen an Gebäuden sind auf das Erdgeschoß zu beschränken. Werbeanlagen auf der freien Grundstücksfläche dürfen nicht höher als 2,5 m sein.~~

~~(4) Die Größe der einzelnen Werbeflächen ist auf 1 qm beschränkt. Je Gebäude bzw. Grundstück darf die gesamte Werbefläche 2 qm nicht überschreiten.~~

~~(5) Farbgebung und Form sollen auf das Ortsbild abgestimmt sein. Grelle und flackernde Leuchtanlagen sind unzulässig.~~

(1) Werbeanlagen und Außenwerbung sind im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigungspflichtig.

## § 10 Pflanzungen

(1) Der Baumbestand als wichtiger Teil des Ortsbildes soll erhalten bleiben und gepflegt werden. Abgänge müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

(2) Über den Ersatz hinausgehende ortsbildwirksame Pflanzungen sind mit dem Dorferneuerungsplan bzw. Grünordnungsplan abzustimmen, auch wenn es sich um private Vorhaben handelt.

(3) Für die Gestaltung von Grünflächen einschließlich der Vorgärten ~~sind bauerliche Tradition und ortstypische Pflanzen zu bevorzugen.~~ sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu pflanzen.

Großwüchsige Koniferen sind nur als Ausnahmen auf Antrag zulässig.

Buchholz, den 25.04.1995

1. Änderung am 12.02.1997
2. Änderung am 10.09.1997
3. Änderung am 03.02.1999
4. Änderung am XX.YY.ZZZZ

Steinhöfel, .....

Briesen (Mark), .....

.....  
Claudia Simon  
ehrenamtliche Bürgermeisterin

.....  
Marlen Rost  
Amsdirektorin

Zustimmung durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel vom

..... (Beschluss-Nr. ....)

Nachrichtliche Angabe:

### Legende:

orange und gestrichen: Entfall

blau: Änderung/Ergänzung

1. Entwurf vom 03.03.2023

2. Entwurf vom 12.04.2023 - Anpassung nach Abstimmung mit Ortsbeirat vom 23.03.2023

3. Entwurf vom 25.08.2023 - Anpassung nach Abstimmung mit Ortsbeirat vom 22.08.2023