

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Sieversdorf zum Schutz des Ortsbildes und der Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der Ortslage (Gestaltungssatzung)

Auf Grundlage des § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990, veröffentlicht im Gesetzblatt Teil I Nr. 50 vom 13. August 1990, hat die Gemeindevertretung von Sieversdorf in ihrer Sitzung am *..04.09.1991* folgende Satzung zum Schutz des Ortsbildes und der Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der Ortslage beschlossen:

Inhaltsübersicht:

Seite

	Erläuterungen zur Satzung	1
	Hinweise	2
§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Geschoßanzahl	3
§ 3	Gebäudeeinordnung	3
§ 4	Dächer	3
§ 5	Fassaden	4
§ 6	Fenster und Schaufenster	5
§ 7	Haustüren und Tore	5
§ 8	Einfriedungen	5
§ 9	Werbeanlagen	6
§ 10	Ausnahmen	7
§ 11	Ordnungswidrigkeiten	7
§ 12	Inkrafttreten	7
	Kartenanlage zum räumlichen Geltungsbereich	

Erläuterungen zur Satzung

Sieversdorf ist baugeschichtlich wertvoll und in seinen Ensembles: Angerbereich, Scheunenkomplex, Gutshof sowie den planungsmäßigen Dorferweiterungen mit Einzelbauernhöfen (Fachwerk) erhaltenswürdig.

Das Ortsbild hat sich in den letzten Jahrzehnten nur wenig verändert. Es wird geprägt von einfachen Wohnhäusern, z.T. mit Krüppelwalmdächern, in Traufstellung zur Straße bzw. zum Anger. Die jüngeren Fachwerkhäuser dominieren durch ihre Giebelstellung.

Typisch für Sieversdorf ist die harmonische Einbindung in die Landschaft durch Baumalleen, großen Anger sowie Gärten hinter den Höfen. So liegt das Dorf mit seinen großen ruhigen Dachflächen völlig eingegrünt in der Landschaft.

Im Dorfindern prägen noch natürliche Baustoffe, wie Feldsteine, gebrannte Ziegel und Holz das Ortsbild. Diese Einheitlichkeit und Typik wird bisher nur selten durch technische Baustoffe und ungestaltete Details gestört.

Im Bewußtsein der positiven Besonderheiten des Ortsbildes, die es zu erhalten und auszubauen gilt, lassen sich Fehler vermeiden, wie z.B.:

- Fassaden und Dächer mit untypischen Materialien zu verkleiden
- Dachneigungen zu reduzieren
- Fensterformate und -teilungen zu verändern, so daß sie nicht mehr zum Baustil des Hauses passen
- Fachwerk zu verkleiden
- Feldsteinmauerwerk zu verputzen
- Holztore durch Blech und Zaunpfähle durch Beton zu ersetzen
- Sockel zu erhöhen, so daß das Erdgeschoß seinen Bezug zum Freiraum verliert
- Fenster ohne entsprechend gemauerte Laibungen in Natursteinmauerwerk zu brechen
- Anbauten an Häuser vorzunehmen, ohne sie ordnungsgemäß in die Dächer zu integrieren usw.

Anhand von positiven und negativen Beispielen läßt sich deutlich zeigen, welche Gestaltungsmerkmale erstrebenswert sind und welche nicht. Kritik und Lob soll nicht dem jeweiligen Besitzer gelten, denn das Bewußtsein des rücksichtsvollen Umgangs mit dem Alten und der behutsamen Einfügung von Neuem war überall wenig ausgeprägt und setzt sich erst sehr langsam durch. So besteht Hoffnung, daß dieses neue Bewußtsein hilft, die besondere Atmosphäre von Sieversdorf zu erhalten und sogar zu verbessern. Nach jahrzentelanger Vernachlässigung besteht für ganze Ensembles (Gutshof) genauso Sanierungsbedarf wie für Einzelhäuser, Zäune, Pflasterungen usw.

In Anbetracht der zu erwartenden Baumaßnahmen (Abriß, Umbau, Neubau) gilt es, das Typische des Dorfes langfristig zu erhalten und im Einklang mit den heutigen Anforderungen an das Bauen fortzuentwickeln. Dieses Ziel wird nur erreicht mit einer ortsbezogenen Gestaltungssatzung, die dorfbildbestimmende Bauvorschriften festlegt.

Eine derartige Vorschrift reduziert den individuellen Spielraum der Bürger bei der Gestaltung ihrer Häuser und Grundstücke, zumindest im öffentlichen Straßenraum. Bei freier gestalterischer Entfaltung jedes Einzelnen würde das Dorf jedoch innerhalb kürzester Zeit sein Charakter verlieren.

Durchsetzbar ist diese Satzung nur, wenn sich die Einwohner von Sieversdorf mit ihr identifizieren.

Hinweise

- (1) Die Vorschriften der nachfolgenden Gestaltungssatzung gelten für alle genehmigungs- und anzeigebedürftigen Vorhaben sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 BauO im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung.
- (2) Mit dieser Satzung wird kein Eigentümer zu Baumaßnahmen verpflichtet, jedoch unterliegen die Um-, Aus-, An- und Neubaumaßnahmen der örtlichen Bauvorschrift.
- (3) Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sowie der Bestandsschutz werden durch die Vorschriften der Satzung nicht berührt.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet. Er umfaßt die gesamte Ortslage mit Ausnahme der Stallanlagen am Lichtenberger Weg und den ehemaligen Gutshof.
- (2) Die Stallanlagen befinden sich gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich, so daß ein Bebauungsplan die Voraussetzung für bauliche Veränderungen ist.
- (3) Für den ehemaligen Gutshof ist ein eigenständiges bauliches Konzept zu erarbeiten, das besonderen denkmalpflegerischen Aspekten zu entsprechen hat.
- (4) Dorferweiterungen, wie sie z.B. im Flächennutzungsplan vorgesehen sind, unterliegen dieser Gestaltungssatzung.

§ 2

Geschoßanzahl

- (1) Mit Ausnahme des ehemaligen Gutshofes, der zweigeschossig angelegt ist und dementsprechend zu ergänzen ist, ist eingeschossig zu bauen. Dachausbauten sind zulässig.

§ 3

Gebäudeeinordnung

- (1) Entlang der Straßen ist auf der verlängerten Baulinie (Bauflucht) der benachbarten Häuser zu bauen.
- (2) Die Gebäudestellung (Trauf- oder Giebelstellung) ist analog der Nachbarbebauung vorzusehen, wodurch u.a. die Besonderheit einzelner Dorfensembles gesichert wird.
- (3) Außerhalb der geschlossenen Ortslage sind Gebäudestellungen und Baulinien durch Bebauungspläne festzuschreiben.

§ 4

Dächer

- (1) Alle Dächer sind als Steildächer mit einer Neigung von 40° - 50° auszubilden. Sie sind vorzugsweise mit gebrannten Ziegeln oder ausnahmsweise mit durchgefärbten Betonsteinen einzudecken. Schindeln sind nur für die Sanierung zu genehmigen. An Dachformen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude mit einer Gebäudetiefe unter 4 m, die ziegelgedeckte Pultdächer mit einer Neigung größer 30° erhalten können.
Für sämtliche Dächer sind matte Oberflächen in den Farben Rot bis Rotbraun vorgeschrieben.
Gebäudeanbauten sind in die Dachflächen material- und gestaltungsmäßig einzubinden.

- (2) Dacheinschnitte (Loggien) sowie Dachflächenfenster sind unzulässig. Dachaufbauten sind als stehende oder liegende Einzelgauben oder Zwerchgiebel mit gleicher Deckung wie das Dach zulässig. Dabei dürfen pro Gaube nicht mehr als 2 Fenster unter Einhaltung § 6 eingeordnet werden.
- (3) Aus der Dachfläche ragende Bauteile sind im roten Ziegelfarbtönen zu halten.

§ 5

Fassaden

- (1) Häuser müssen einen 0,3 m - max. 1,0 m hohen Sockel aus Putz rötlichem Ziegel, roter bis rotbrauner Klinkerverblendung im Ziegelformat oder Feldsteinmauerwerk erhalten. Waschbeton, Mosaik, Riemchen, Metall, Kunststoff, Bitumen, Asbest- oder sonstige Platten sind unzulässig.
- (2) Vorhandenes Fachwerk darf nicht verputzt oder verkleidet werden. Die Gefache sind mit glattem Putz zu versehen und in gedecktem Weiß anzulegen, für die Holzteile ist Dunkelbraun vorgeschrieben. Lückenschließungen zwischen 2 Fachwerkhäusern müssen mindestens zur Straße einen analog gestalteten Fachwerchiegel mit gleicher Dachform erhalten.
- (3) Außenwandflächen aus Natursteinen oder Klinkermauerwerk sind zu erhalten, ansonsten sind massive Außenwandflächen mit glattem bzw. fein strukturiertem Putz und mit hellen, gedeckten Farbtönen zu versehen. Zulässig sind rote bis rotbraune Klinkerverblendungen im Ziegelformat.
- (4) Für gliedernde Fassadenelemente, wie Gesimse, Fenster- und Türfaschen bzw. -gewände usw. sind nur traditionelle Materialien zulässig.
- (5) Windfänge, Veranden und sonstige Anbauten sind nur in den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude sowie Holz und Glas zulässig. Glasbausteine sind unzulässig.
- (6) Holzverkleidungen sind zu erhalten und dunkelbraun zu gestalten. Neue Holzverkleidungen sind in gleicher Art und Farbe auszuführen.
- (7) Fassadenverkleidungen aus glasiertem Material, Keramik, Glas, Mosaik, Riemchen, Metall, Kunststoff, Asbest- oder sonstigen Platten sind unzulässig.

§ 6

Fenster und Schaufenster

- (1) Fensteröffnungen müssen stehende Rechteckformate aufweisen. Fenstertüren und gekoppelte Fenster zum Straßenraum hin sind unzulässig.
- (2) Bei Gebäuderekonstruktionen und Sanierungen sind die Sprossenteilungen wieder herzustellen.
- (3) Fensterrahmen und Sprossen müssen weiß oder dunkelbraun sein.
- (4) Fensterläden sind vorzugsweise dunkelbraun oder dunkelgrün zu gestalten. In Abstimmung auf den Fassadenfarbton ist eine Aufhellung der Farben Braun und Grün zulässig.
- (5) Rolläden sind so einzubauen, daß die Kästen das Fassadenbild nicht beeinträchtigen.
- (6) Schaufenster müssen stehende Rechteckformate aufweisen. Rahmen und Sprossen müssen die gleiche Farbe wie die Fenster haben. Unterhalb von Schaufenstern ist eine mindestens 0,5 m hohe Brüstung über Gehwegniveau erforderlich. Seitliche und mittlere Wandpfeiler müssen eine Breite von mindestens 20 % der Scheibenbreite aufweisen.

§ 7

Haustüren und -tore

- (1) Haustüren sind in Holz, mit oder ohne Glasanteil, in den Farben braun, weiß und grün zu fertigen.
- (2) Tore sind in Holz herzustellen und weiß, dunkelbraun oder grün zu behandeln. Grundsätzlich sind die Farbtöne auf die Fassaden-, Fenster- und Zaungestaltung abzustimmen.
- (3) Kunststoffe, Bleche und sonstige Materialien sind für Türen und Tore unzulässig.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Die das Ortsbild prägenden Feldsteinmauern und Mauerpfeiler sind zu erhalten. Beim Ausbessern der Fugen mit magerem Kalkmörtel sollte immer ein Teil der Mauerpflanzen stehen gelassen werden. Mauerergänzungen bzw. -ecken sind in Feldstein- bzw. rotem Klinkermauerwerk auszuführen.

- (2) Neu zu errichtende Mauern sind aus Feldstein oder rotem Klinkermauerwerk herzustellen bzw. mit glatt oder leicht strukturiertem Reibputz (evtl. mit hellem, gedecktem Anstrich) zu versehen.
- (3) Vorgartenzäune (einschließlich Türen und Tore) dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zulässige Materialien sind Holz, Stahl und Schmiedeeisen in den Farben Weiß, Schwarz, Braun und Grün (einschl. Aufhellungen). Pro Grundstück ist nur ein Farbton, der die Fassadengestaltung und die Nachbargrundstücke berücksichtigt, zulässig.
- (4) Zaunpfeiler und -sockel sind aus roten bis rotbraunen Klinkern herzustellen. Beton und andere Materialien sind unzulässig.
- (5) Außerhalb von Vorgärten sind Maschendrahtzäune mit Eisenpfosten zulässig, wobei 1,6 m Höhe nicht überschritten werden darf. Maschendraht und Pfosten sind dunkelgrau oder dunkelgrün zu streichen. Stacheldraht ist unzulässig. Weiterhin sind naturfarbene oder braune Holzzäune in unterschiedlicher Ausführung bis 1,6 m Höhe zulässig.
- (6) Für den Anger besteht die Zielstellung, auf Einfriedungen ganz zu verzichten.
Zulässig ist ein einheitlicher Zauntyp aus Holz, dunkelbraun, oder Maschendraht, dunkelgrün mit Eisenpfählen, bis maximal 1,0 m Höhe.
- (7) Koppelzäune aus Holz sind außer in Vorgartenbereichen in der gesamten Ortslage zulässig.
- (8) Türen und Tore in Zäunen haben in Höhe, Material und Farbton den Zaunfeldern zu entsprechen. In Mauern sind Türen und Tore in Material und Farbton gemäß Absatz (3) zulässig.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Wandflächen der Erdgeschoßzone zu beschränken; sie dürfen die Fassadengestaltung nicht beeinträchtigen.
- (2) Werbeanlagen vor Gebäuden sind nur innerhalb der Grundstücke in einer Höhe bis maximal 2,5 m über OK Gelände zulässig.
- (3) Die Größe einzelner Werbeflächen ist auf 1,0 m² begrenzt, wobei pro Gebäude bzw. Grundstück eine Gesamtwerbefläche von 2,0 m² nicht überschritten werden darf.
- (4) Sichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Leuchtreklamen mit mattweißem Licht und einer max.Größe von 0,5 m, sowie indirekt beleuchtete Fassadenbeschriftung mit nicht sichtbaren Lichtquellen können zugelassen werden.

- (5) Die Farbgebung der Werbeanlagen soll harmonisch auf die Umgebung abgestimmt werden; grelle, intensive Farben sind unzulässig.
- (6) Die Werbung muß sich auf den jeweiligen Gewerbebetrieb beschränken. Produktwerbung ohne Bezug zu einem ortsansässigen Gewerbebetrieb ist unzulässig.

§ 10

Ausnahmen

- (1) Neben den in den Einzelvorschriften bezeichneten Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung solche Maßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, die in ihrer sichtbaren Wirkung allein auf das Baugrundstück selbst beschränkt bleiben oder zumindest nicht vom öffentlichen Straßenraum oder von der umgebenden Landschaft aus sichtbar sind.
- (2) Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, die aus denkmalpflegerischen Grundsätzen oder Zielstellungen resultieren. Dies ist dann der Fall, wenn historische Befunde am betroffenen Objekt selbst eine Abweichung von den Gestaltungsvorschriften erfordern.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 81 BauO vom 20. Juli 1990, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsvorschriften der §§ 2 - 9 verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 BauO (3) mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Vorliegen der Genehmigung gemäß § 83 BauO durch die höhere Verwaltungsbehörde am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sieversdorf, den .05.09.1997

Hillebrand
Hillebrand
Bürgermeisterin

SIEVERSDORF

ANLAGE ZUR

GESTALTUNGSSATZUNG

