

Ortsgestaltungssatzung des Winkelangerdorfes Zepernick

Gliederung der Satzung

Teil A Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Allgemeine Gestaltungsforderungen

- § 3 Baugestaltung im Winkelanger
- § 4 Silhouette des Winkelangers

Bebauungsstruktur, Gebäudestellung und –Größe

- § 5 Straßenräume, Bauweise
- § 6 Breite, Stellung und Höhe der Gebäude

Dächer und Fassadengestaltung

- § 7 Dachformen, -eindeckungen und –aufbauten
- § 8 Fassadengliederung und –gestaltung
- § 9 Fenster, Türen, Sonnenschutz
- § 10 Materialien und Farbe

Außenanlagen, Freiflächen

- § 11 Straßen, Plätze, Freianlagen
- § 12 Einfriedungen, Abgrenzungen

Werbeanlagen, Antennen

- § 13 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 14 Antennen

Schlussbestimmungen

- § 15 Ausnahmen und Befreiungen
- § 16 Ordnungswidrigkeiten
- § 17 Inkrafttreten

Teil B Räumlicher Geltungsbereich

- Anlage 1

Gliederung des Anhangs (nicht zum Beschluss gehörig)

- Begründung der Gestaltungssatzung
- Empfehlungen für die bauliche Gestaltung

SATZUNGSTEXT

Aufgrund § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. Teil I Seite 398) und dem § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO) vom 2. Juni 1998 (GVBl. Teil I Nr. 8) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zepernick durch Beschluss vom 12. Oktober 1999 folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen.

Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet des denkmalgeschützten historischen Winkelangers von Zepernick, mit den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren und erhaltenswerten Nebengebäuden.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan, der zum Bestandteil der Satzung gehört, gekennzeichnet.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Der sachliche Geltungsbereich umfasst bauliche Anlagen, Außenanlagen, Einfriedungen, Freiflächen und Werbeanlagen.

(2) Gesetze, die diesen Geltungsbereich betreffen, insbesondere das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) und die Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) bleiben unberührt.

(3) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung bedürfen alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen der Genehmigung, auch wenn sie nach der Brandenburgischen Bauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind. Genehmigungen bzw. Erlaubnisse nach dieser Satzung erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Amt Panketal.

(4) Die Festlegungen dieser Satzung können durch andere örtliche baurechtliche Regelungen, wie z. B. Bebauungspläne, nicht aufgehoben werden. Für Baudenkmäler gelten neben den Satzungsregelungen die weitergehenden Bestimmungen des Denkmalschutzes des Landes Brandenburg.

Allgemeine Gestaltungsforderungen

§ 3 Baugestaltung im Winkelanger

(1) Bauliche Anlagen, Außenanlagen, Einfriedungen, Freiflächen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie den Charakter des vorhandenen Straßenbildes des Winkelangers erhalten und fördern.

(2) Beim Um- und Ausbau historischer Gebäude ist die Fassade angelehnt an das zu ihrer Entstehungszeit übliche Erscheinungsbild zu erhalten oder wiederherzustellen.

(3) Neubauten müssen so gestaltet werden, dass sie sich in Bauweise und Höhe sowie in Gliederung und Material in das historische Ortsbild einfügen.

§ 4 Silhouette des Winkelangers

(1) Neubauten dürfen den Massenaufbau der Silhouette nicht beeinträchtigen. Ihre Wirkung ist von den wichtigsten Standpunkten der Umgebung zu überprüfen.

Bebauungsstruktur, Gebäudestellung und –größe

§ 5 Straßenräume, Bauweise

(1) Das bestehende Straßennetz entspricht im Wesentlichen seiner Entstehungszeit:

offene Bebauung, überwiegend eingeschossige Gebäude (5-, 6-, 7-, 8-Achser)
Straßenbreite 20 – 25 m mit Alleebepflanzung

(2) Die Lückenschließung hat sich an den historischen Baufluchten zu orientieren.

(3) Untergeordnete Nebengebäude und Anlagen wie Garagen und Carports sind von der Straße nicht sichtbar anzuordnen.

§ 6 Breite, Stellung und Höhe der Gebäude

(1) Die Breite der Baukörper orientiert sich bei Neubauten an der durchschnittlichen Breite der historischen offenen Bebauung.

(2) Bei Neubauten als Hauptgebäude ist traufeseitig die Straßenflucht aufzunehmen.

(3) Neubauten haben die vorherrschende Geschossigkeit der näheren Umgebung aufzunehmen, nicht zu überschreiten und auch nicht zu unterschreiten.

Dächer und Fassadengestaltung

§ 7 Dachformen, -eindeckungen und –aufbauten

(1) Neubauten sind mit Satteldächern in Traufstellung mit einer symmetrischen Neigung von 30° – 45° zu errichten.

Walmdächer, Zeltdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

(2) Für die Dächer sind Schiefer oder schieferähnliche Materialien, rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zu verwenden (keine blauen, violetten oder glasierten Materialien bzw. Dachpappeindeckungen). Dachüberstände dürfen am Ortgang 20 cm und an der Traufe 40 cm nicht überschreiten.

(3) Dachaufbauten dürfen die dominierende Wirkung der großen zusammenhängenden Dachflächen nicht beeinträchtigen.

(4) Bei Umbauten sind in erster Linie die Giebelflächen zur Belichtung zu benutzen. An der Vorderseite können Spitzgauben mit gleicher Dachdeckung angeordnet werden (unzulässig sind Schlepp-, Walmgauben). Liegende Dachfenster sind nach Bedarf hofseitig anzuordnen.

(5) Bei Neubauten können auch auf der Dachbreite Spitzgauben verteilt angeordnet werden.

§ 8 Fassadengliederung und -gestaltung

- (1) Bei Modernisierung und Neubau ist das Prinzip der Wand-Loch-Fassade anzuwenden (die Summe der Öffnungen ist kleiner als die geschlossene Wandfläche).
- (2) Bei Neubauten und Umbauten sind straßenseitig Fassadenvor- oder -rücksprünge nicht über 15 Zentimeter zu gestalten.
- (3) Balkone, Loggien, Dachterrassen sind straßenseitig nicht vorzusehen.
- (4) Bei bestehenden Gebäuden ist die vorhandene plastische Gliederung (Gesimse, Gewände, Brüstungsspiegel, Verdachungen u. a.) zu erhalten oder bei Modernisierung wiederherzustellen.

§ 9 Fenster, Türen, Sonnenschutz

- (1) Bei Altbauten ist eine dem Baustil des Gebäudes entsprechende Fenstergröße und –teilung zu erhalten.
Fenster sind nur als stehende Formate zulässig. Schaufenster und Tore können auch quadratische Formate haben. Fenster- und Türöffnungen sind durch mindestens 24 cm breite Mauerpfeiler voneinander zu trennen.
- (2) Bei Sanierungsarbeiten sind nicht mehr vorhandene Fensterteilungen, angelehnt an das historische Vorbild wiederherzustellen.
Ungeteilte Fenster an der Straßenseite sind bei Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, unzulässig und bei einer Rekonstruktion abzuändern.
Die Mindestteilung ab Höhe von 1,50 m und 1,00 m Breite sind Kämpfer und zwei Flügel.
- (3) Haustüren und Haustore, die künstlerisch oder handwerklich wertvoll sind, sollen erhalten oder nach historischem Vorbild wieder hergestellt werden.
Straßenseitig dürfen keine Aluminiumtüren verwendet werden.
- (4) Rollläden sind der Fassadengestaltung unterzuordnen. Es sind keine sichtbaren Rollladenkästen zulässig.
- (5) Sonnenschutz darf als einziehbares Konstruktions aus textilem Material ausgebildet werden. Die Breite der Öffnungen darf beidseitig um 15 cm überschritten werden.
- (6) Vordächer dürfen die Eingänge beidseitig um 15 cm überschreiten und sind nur in leichten filigranen Konstruktionen zulässig.

§ 10 Material und Farbe

- (1) Grundsätzlich sind Farb- und Materialgestaltung im öffentlichen Raum mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, hierzu gehört weiterhin der Abstimmungsbedarf für Fachwerkgebäude und Holzverkleidungen.
- (2) Für die Fassadenoberflächen sind folgende typische Materialien zu verwenden:
glatter feinkörniger Putz, Sicht- oder Verblendmauerwerk aus roten Ziegeln oder Klinkern.
- (3) Verkleidungen mit glänzender Keramik, Riemchen, Mosaik, Glas, Metall und Kunststoffen sind unzulässig.

(4) Fassadenanstriche müssen in hellen Farbtönen ausgeführt werden. Gliederungselemente, wie Sockel oder Gesimse können farblich abgesetzt werden. Verputz oder Verblendung des Sockels darf nur bis Oberkante Erdgeschossfußboden erfolgen.

Außenanlagen, Freiflächen

§ 11 Straßen, Plätze, Freiflächen

(1) Die Straßenbefestigung der Straße Alt Zepernick und der Schönower Straße besteht aus aufgehelltem Asphalt, die Parknischen sind aus dem alten Natursteinpflaster hergestellt.

(2) Die kombinierten Rad-/Gehwege werden mit Betonsteinpflaster hergestellt und für Zufahrten wird das alte Natursteinpflaster verwendet. Neuanlagen und Änderungen haben sich an das Pflaster anzupassen.

(3) Die Lindenalleen in der Straße Alt Zepernick und Schönower Straße sind zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen von Linden gleicher Sorte zu ergänzen.

§ 12 Einfriedungen, Abgrenzungen

(1) Einfriedungen müssen in Form, Material und Ausführung dem gewachsenen Ortsbild entsprechen, auszuschließen sind geschlossene Metalltafeln und plasteähnliche Materialien. Einfriedungen zum öffentlichen Raum zwischen den Gebäuden sind als Ziegelmauern mit Pfeilern in Höhe von mindestens 1,80 – 2,00 m zu errichten. Für Türen und Tore ist Holz zu verwenden.

(2) Für Einfriedungen von Gärten und Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sollen Hecken oder Holzzäune mit Pfosten und Riegeln und senkrechten Latten in Höhe von 1,20 bis 1,50 m vorgesehen werden.

Für Hecken sollten bevorzugt Laubgehölze (Hainbuche) gepflanzt werden.

Werbeanlagen, Antennen

§ 13 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind antragspflichtig und können im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Amt Panketal gemäß Werbesatzung errichtet werden.

(2) Für Litfasssäulen, Plakatwände und Vitrienen ist wie im Absatz (1) das gleiche Genehmigungsverfahren notwendig.

§ 14 Antennen

(1) Satellitenantennen sind an den Straßenfassaden nicht zulässig, sie sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Schlussbestimmungen

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Ausnahmen von den Forderungen dieser Satzung können gewährt werden, wenn die baulichen Veränderungen nicht von öffentlichen Straßen bzw. in den Silhouetten sichtbar sind.

(2) Abweichungen vom Gestaltungsrahmen dieser Satzung dürfen in Einzelfällen gewährt werden, wenn sie die in § 3 bis § 6 festgelegten Grundsätze nicht gefährden. Der Antrag auf Abweichung ist über das Amt Panketal gemäß § 72 (2) der Bbg BO einzureichen.

(3) Die nach dieser Satzung nicht in das gewachsene Ortsbild gehörenden erstellten Anlagen, wie z. B. Satellitenantennen, Wellblechture und Werbeanlagen sind innerhalb einer fünfjährigen Frist zu verändern.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

(1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschrift dieser Satzung gelten als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 87 der Bbg BO und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

(2) Im gesamten Geltungsbereich der Satzung kann bei Veränderungen, die ohne notwendige Genehmigung erfolgt sind, die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt werden.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Zepernick, den 12. Oktober 1999

Carsten Bockhardt
Amtsdirektor

Britta Stark
Vorsitzende der Gemeindevertretung

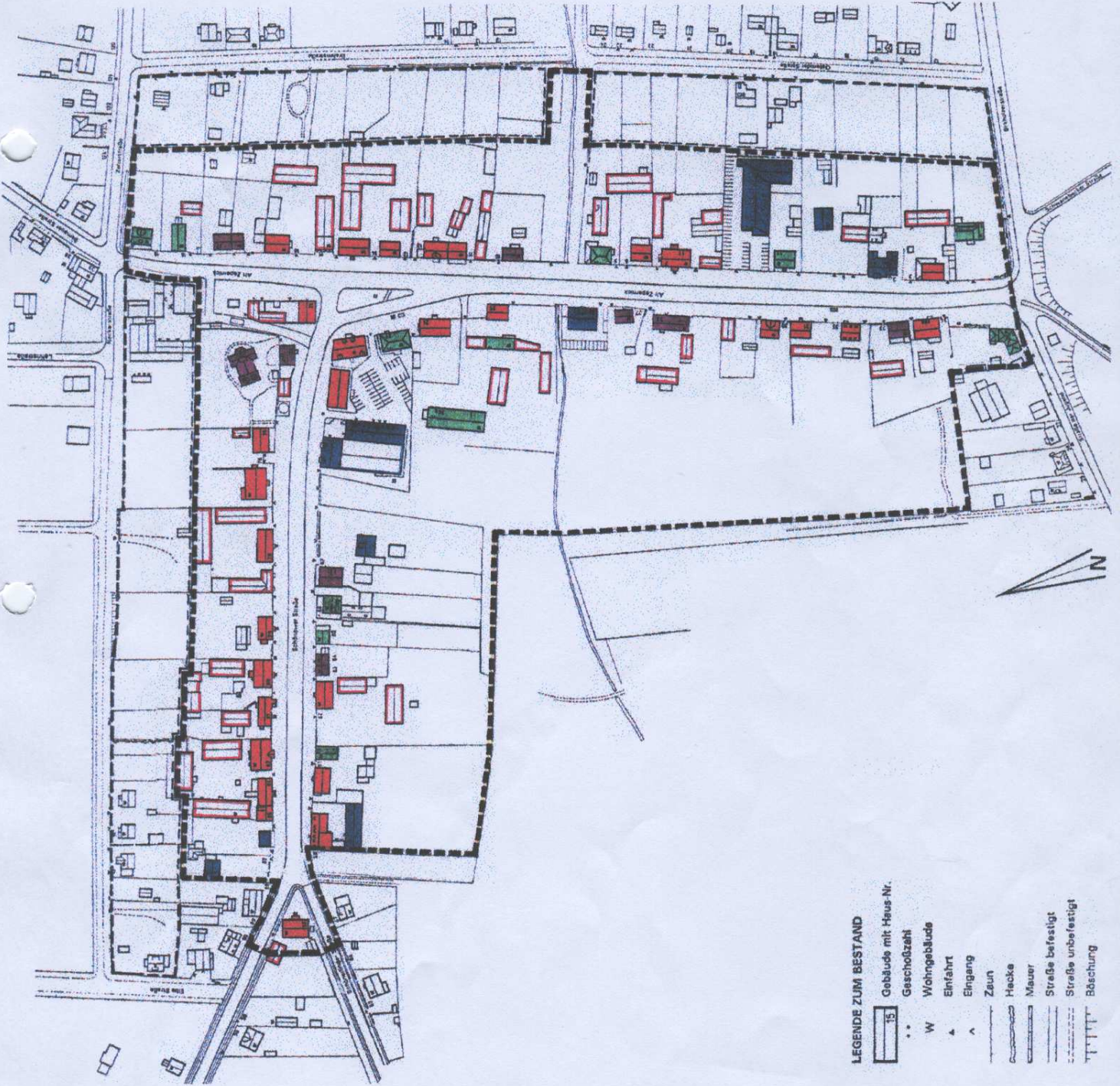
LEGENDE ZUM GEBÄUDE

- historische Gebäude (Gründerzeit)
- historische Nebengebäude
- historische Gebäude älteren Ursprungs
- historische Gebäude (ortsuntypisch)
- Neubauten
- Grenze der Gestaltungssatzung
- Grenze des Bebauungsplanes
(Beschluß-Nr. ZV 29/97 und 97/1,
ZV 35/97 und 97/1)

ANLAGE 1

**GESTALTUNGSSATZUNG
WINKELANGER ZEPERNICK**

ABGRENZUNG DES
RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



LEGENDE ZUM BESTAND

- Gebäude mit Haus-Nr.
- Geschosshöhe
- Wohngebäude
- Einfahrt
- Eingang
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Straße befestigt
- Straße unbefestigt
- Böschung