

**ORTSGESTALTUNGSSATZUNG**

**FÜR DEN ORTSTEIL BEHLENDORF DER GEMEINDE HEINERSDORF**

**im Auftrag der Gemeinde Heinersdorf**

**erstellt vom**

**ARCHITEKTURBÜRO CLEMENZ**

**Schönhauser Allee 40**

**O - 1058 B e r l i n**

**im August 1991**

# ORTSGESTALTUNGSSATZUNG BEHLENDORF

## Paragraph 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Ortsteil Behlendorf der Gemeinde Heinersdorf und seine unmittelbare Umgebung. Ausgenommen ist die Siedlung westlich der Landstraße nach Jahnsfelde.

## Paragraph 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach BO vom 20.7.1990 und dem BGB von Dezember 1990 baugenehmigungspflichtig sind, sowie für alle anderen Anlagen, an die aufgrund des vorgenannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden, für den Fall, daß eine Baugenehmigung beantragt wird bzw. für Vorhaben, die eine Änderung der äußeren Gestalt baulicher Anlagen nach den Maßgaben der Satzung betreffen. Darüber hinaus gilt diese Satzung für alle Werbeanlagen innerhalb des örtlichen Geltungsbereiches.

## Paragraph 3 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, daß Sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter und die Eigenart der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßenbildes und des Ortsgefüges nicht beeinträchtigen.

## Paragraph 4 Grundform und Abmessungen für Wohn- und Nebengebäude

Gebäude sind über einem rechteckigen Grundriß zu errichten, in der Regel eingeschossig mit nutzbarem Dachgeschoß und Satteldach

für Wohngebäude gilt

h	=	4	m
b	=	12	m
l	=	25	m

für Nebengebäude gilt

h	=	4,5	m
b	=	9	m
l	=	25	m

## Paragraph 5 Außenwände

Die Außenhaut ist als Naturstein oder rotes Ziegelmauerwerk, nicht verputzt, auszuführen. Wird die Außenhaut in Natursteinmauerwerk ausgeführt, sind Ecken, Traufkante und Einfassungen von Öffnungen mit roten Ziegelsteinen zu mauern.

Stürze sind scheinrecht oder als Segmentbogen mit roten Ziegelsteinen zu mauern.

Das Gutshaus ist im verputzten Zustand zu erhalten.

Die Sockelhöhe soll 1 m über Terrain nicht übersteigen.

Begrünung ist zulässig.

## Paragraph 6 Dächer

(1) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 45 ° zu errichten. Im Bereich des Achtecks können gebogene Bohlen-Sparrendächer im Sinne der Denkmalpflege gebaut werden, ausgenommen davon sind das ehemalige Gutshaus und das "Badehaus", dort sind die vorhandenen Dachformen zu erhalten.

(2) Dachdeckungen sind mit dunkelroten gebrannten Tonziegeln auszuführen (Plattenziegel oder Falzziegel). Blechabdeckungen mit Ausnahme Kupfer, Blei und Zink sind in einem Farbton, der einem Ziegeldach angepaßt ist, anzustreichen.

(3) Ortgang und Traufgesimse sind in massiver Ausführung herzustellen.

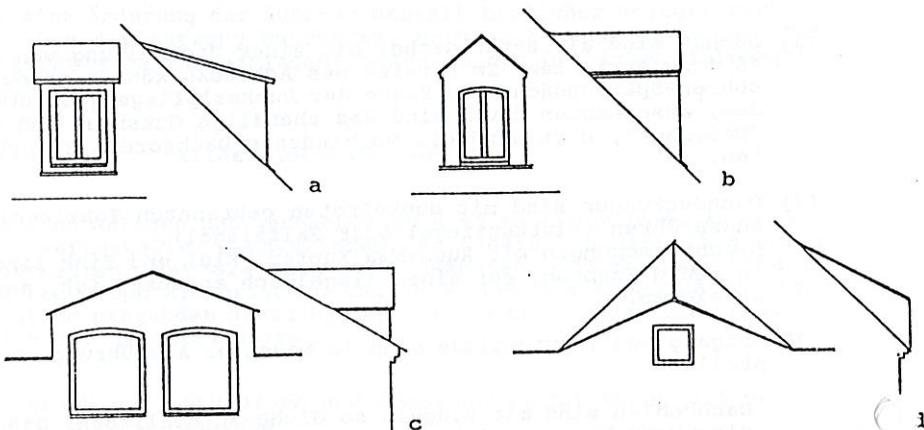
Dachkehlen sind mit Ziegeln so dicht zu schließen, daß Blechverwahrungen nicht mehr als unvermeidlich sichtbar sind.

Der Dachüberstand traufseitig soll ca. 20 cm betragen.

## Paragraph 7 Dachaufbauten und Dachausschnitte

(1) Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig, dabei sind Dachgauben grundsätzlich anzustreben. Der Ersatz einer vorhandenen Dachgaube durch ein Dachflächenfenster ist unzulässig.  
Dachausschnitte sind unzulässig.

- (2) Die Ansichtsfläche der einzelnen Dachgauben wie auch die Fläche der Dachfenster müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen. Sie soll bei Wohnhäusern  $2 \text{ m}^2$ , bei Stallgebäuden  $3 \text{ m}^2$  nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachgauben und zum Dachende soll  $2,5 \text{ m}$  nicht unterschreiten. Der ungeordnete Wechsel von Dachgauben und Dachfenstern ist unzulässig.
- (3) Die Gaubeneindeckung soll in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Die senkrechten Außenflächen sind in Ziegelmauerwerk, entsprechend den Außenwänden, mit Schindeln oder Holz verkleidet, auszuführen.
- (4) Form der Dachgauben:

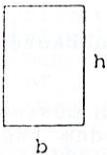


a/b            Wohnhäuser  
c/d            Stallgebäude

Neu zu errichtende Dachgauben sind in der Form und Proportion diesen vorhandenen anzugleichen.

## Paragraph 8 Fenster und sonstige Öffnungen

- (1) Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber der Öffnungsfläche überwiegen.  
Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Proportion und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßensbildes angepaßt sein. Dies gilt auch für Vorrichtungen zur Sicherung von Fenstern und Eingangsöffnungen. Fensterläden sind zulässig, Rolläden sind so anzubringen, daß sie das Bild der Fassade nicht stören.
- (2) Fensterformate für Wohnhäuser:

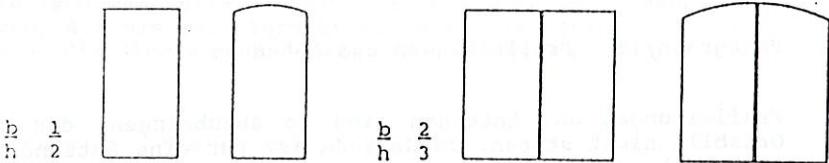


stehende Formate

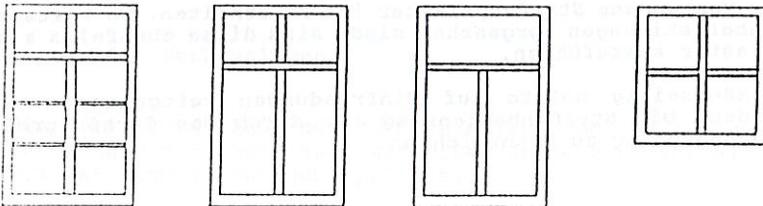
$$\frac{b}{h} \quad \frac{2}{3}$$

An Stallgebäuden und im Giebeldreieck von Wohngebäuden sind auch kleine quadratische Öffnungen möglich.

Formate für Tür- und Türöffnungen in Wohnhäusern, Neben- und Stallgebäuden



- (3) Sprossenlose Fenster sind nur bei sehr kleinen Fenstern zulässig.  
In Fensteröffnungen mit einer Breite bzw. Höhe von mehr als 30 cm sind Sprossenfenster einzubauen.



mögliche Fensterteilungen

- (4) Fenster und Haustüren sind in der Regel aus Holz oder in Holzverkleidung herzustellen.  
Fensterstöcke sind mindestens um 0,12 m hinter die Außenwand zurückzusetzen.

#### Paragraph 9 Anbauten und Terrassen

- (1) Straßenseitige Anbauten sind unzulässig.  
Seitliche und rückwärtige Anbauten sind an den historischen Gebäuden nur in Ausnahmefällen zulässig und müssen sich in Material, Form und Größe dem Bestehenden unterordnen.

#### Paragraph 10 Nebengebäude, untergeordnete Zweckbauten

Neu zu errichtende Nebengebäude, wie z.B. Garagen müssen sich in der Gestaltung und den verwendeten Baustoffen dem bestehenden historischen Nebengebäuden angleichen. Behelfsmäßige bauliche Anlagen sind unzulässig.

Der Umbau bestehender historischer Nebengebäude ist zulässig, wenn unter den gegebenen Umständen eine zeitgemäße Nutzung unmöglich ist. Äußere Veränderungen müssen so erfolgen, daß der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird. Neue Öffnungen müssen den Proportionen nach Paragraph 7 Abs. 2 entsprechen.

#### Paragraph 11 Freileitungen und Antennen

Freileitungen und Antennen sind so anzubringen, daß sie das Ortsbild nicht stören. Je Gebäude ist nur eine Antenne (Sammelantenne) zulässig.  
Anzustreben sind Antennenanlagen im freien Dachraum. Parabolspiegel dürfen nicht in der Straßenfront installiert werden.

#### Paragraph 12 Straßenraum und Einfriedungen

Das vorhandene Straßenpflaster ist zu erhalten. Wo weitere Straßenbefestigungen vorgesehen sind, sind diese ebenfalls als Großpflaster auszuführen.

Straßenseitig sollte auf Einfriedungen weitgehend verzichtet werden. Die Straßenbegrenzung ist durch das Straßenprofil und die Begrünung zu kennzeichnen.

Notwendige Einfriedungen, die das Straßenbild beeinflussen, sind als Holzlattenzaun zulässig, die Höhe soll 1,10 m nicht überschreiten. Sollten Sockel oder Pfeiler massiv ausgeführt werden, sind sie mit roten Klinkern zu mauern. Zäune aus Betonelementen sind unzulässig.

Innerhalb der Grünfläche zwischen Straße und Haus ist auf Bepflanzung mit Hecken und hohen Bäumen zu verzichten.

### Paragraph 13

Die oberirdische Aufstellung von Öl- oder Gastanks ist genehmigungspflichtig und nur dann gestattet, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Anzustreben ist die Unterbringung in Teilen von Nebengebäuden oder die unterirdische Verwahrung. Sollte das nicht möglich sein, ist der Tank mindestens durch Grün so abzuschirmen, daß er die Umgebung nicht stört.

Campinganhänger und Zelte dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen aufgestellt werden.

### Paragraph 14 Historisch wertvolle Bauteile

Historisch wertvolle Bauteile wie die noch vorhandenen Wasserpumpen, die eisernen Türdrücker an einigen Ställen in der Seestraße, die Glocke am Badehaus, sind an Ort und Stelle zu erhalten.

### Paragraph 15 Uferbebauung

Das Aufstellen von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Bereich des Seeufers ist untersagt. In Sonderfällen können nach Vorlage des Bauvorhabens Ausnahmen gestattet werden, wenn Größe, Form und Zweck der Anlage den Erholungswert steigern und die Landschaft nicht beeinträchtigen.

### Paragraph 16 Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und wesentliche Änderung von Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 0,25 m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig.

- (2) Bei den Ausmaßen von Werbeanlagen ist in besonderer Weise auf die Eigenart des Bereiches Rücksicht zu nehmen. Je Wirtschaftseinheit ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage gestattet.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen, kastenförmige Werbeanlagen und kastenförmige Nasenschilder, es sei denn, daß sie in stilgerechter handwerklicher Ausführung gefertigt sind. Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Leuchtwerbung darf in der Regel nur in weißer Farbe ausgeführt werden.
- (4) Schaukästen und Automaten sind in der Regel unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Werbung für Hersteller oder Zulieferer sollen, wenn sie außerhalb der Betriebsstätte dieser Hersteller oder Zulieferer an Gebäudefassaden angebracht werden in ihrer räumlichen Zuordnung und in ihrer Gestaltung eine Einheit mit einer auf den Betrieb oder Betriebsinhaber hinweisenden Werbeanlage bilden.
- (6) Unzulässig sind
- Werbeanlagen auf, an oder in
- a) Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen
  - b) Leitungsmasten, Schornsteinen
  - c) Türen, Toren, Fensterläden, ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen
  - d) Brandmauern, Giebeln, Dächern
- Werbeanlagen, die Blink- oder Wechsellicht aufweisen.
- (7) Im übrigen dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände angebracht werden. Abweichend hiervon dürfen Werbeanlagen bis zur Unterkante von Fenstern des 2. Obergeschosses angebracht werden, wenn das Gewerbe oder der Beruf, für das oder für den geworben wird, nicht im Erdgeschoß ausgeübt wird; unzulässig sind jedoch Werbeanlagen in, an oder hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschoßzone.

- (8) Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand baulicher Anlagen angebracht werden, insbesondere Nasenschilder, dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,50 m<sup>2</sup> und eine Gesamtausladung von 0,90 m nicht überschreiten; für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden. Werbeanlagen sind farblich auf die umgebende Bebauung abzustimmen.
- (9) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 8 gelten nicht für Säulen, Tafeln und Flächen, die auch für amtliche Bekanntmachungen bestimmt sind.
- (10) Unberührt bleiben die Vorschriften, nach denen Sondernutzungen an öffentlichen Straßen einer Erlaubnis bedürfen, sowie Vorschriften, die die Anbringung von Werbeanlagen aus Gründen der Sicherheit auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln.

#### Paragraph 17 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen gewährt werden, wenn der historische Charakter, die Eigenart des Gebäudes und des Straßen- und Platzbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

#### Paragraph 18 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß der BO vom 20. 07.1990 und dem BGB vom Dezember 1990 kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Vorschriften des Paragraphen 4 Wohnhäuser oder Nebengebäude über unregelmäßigem Grundriß, mehrgeschossig oder mit flachem Dach errichtet;
2. entgegen den Vorschriften des Paragraphen 5 Außenwände verputzt;
3. entgegen den Vorschriften des Paragraphen 6 Dachdeckungen mit Blech, Schindeln oder Bitumenpappe ausführt;
4. entgegen den Vorschriften des Paragraphen 7 Dachgauben verändert, Dachausschnitte herstellt, Dachgauben oder Dachfenster mit zu großen Abmaßen herstellt;

- 5. Fenster- oder Türöffnungen entgegen den Vorschriften des Paragraphen 7 herstellt oder verändert;
- 6. Anbauten entgegen den Vorschriften des Paragraphen 9 errichtet bzw. verändert;
- 7. entgegen den Vorschriften des Paragraphen 11 Einfriedungen mauert oder aus Betonteilen herstellt;
- 8. Öl- oder Gastanks, Campinganhänger oder Zelte entgegen den Vorschriften des Paragraphen 13 aufstellt.

Paragraph 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. 7. 92 Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

beschlossen in der Gemeindevertretersitzung am 18.5.92

*[Handwritten signature]*

H. Funke  
Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

H. Dörschmann  
Gemeindevertreter-  
vorsteher