

Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 die folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 8 und Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38], S. 1).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

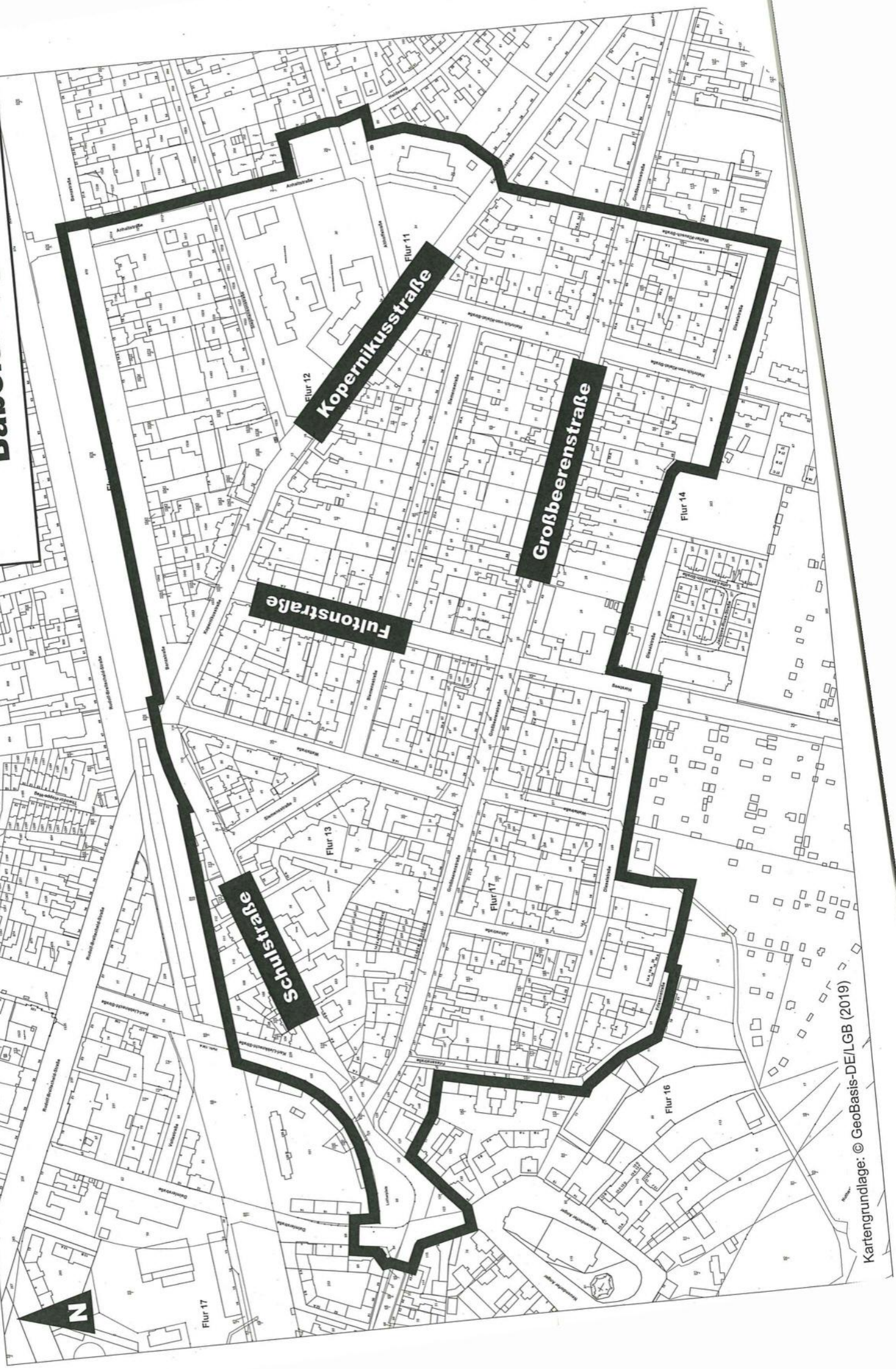
(1) Die Satzung gilt für den in der Karte „Geltungsbereich Babelsberg Süd“ markierten, südlich der Bahnlinie gelegenen Teil von Babelsberg und umfasst folgende Straßen:

Althoffstraße (außer 1-23),
Anhaltstraße 3,
Benzstraße 1-19,
Dieselstraße 1-16, 18-28 gerade und 52-60 gerade,
Friesenstraße 2-10A gerade,
Fultonstraße,
Großbeerenstraße 1-74B,
Heinrich-von-Kleist-Straße,
Horstweg 1-4,
Jahnstraße,
Karl-Liebknecht-Straße 1-3,
Kopernikusstraße 1-32, 33-41 ungerade,
Lutherplatz 1, 2,
Schulstraße,
Siemensstraße,
Stephensonstraße 1-22,
Walter-Klausch-Straße 1, 1A, 1B,
Wattstraße.

(2) Die Karte „Geltungsbereich Babelsberg Süd“ ist Bestandteil der Satzung. Im Zweifelsfall gilt die Darstellung in der Karte.

Gestaltungssatzung "Babelsberg Süd"

DS 21/SVV/0061 Anlage 1: Karte Geltungsbereich Gestaltungssatzung "Babelsberg Süd"



§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Vom Geltungsbereich dieser Satzung sind alle Grundstücke, samt Gebäuden, baulichen Anlagen und Freiflächen erfasst. Hinsichtlich der Entstehungszeit wird unter anderem nach den folgenden Haustypen unterschieden:

- die Kolonistenhäuser des 18. Jahrhunderts (mit ihren späteren Anbauten)
- die Bauten des 19. Jahrhunderts nach dem Vorbild der Kolonistenhäuser des 18. Jahrhunderts (s.g. Sekundärbauten)
- die spätklassizistischen Wohnhäuser
- die gründerzeitlichen Wohn-/ Mietshäuser
- Bauten aus den 20iger und 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts
- einzelne bedeutende Bauten für die geschichtliche Entwicklung von Neuendorf bzw. Nowawes (wie z.B. die Schulbauten und die kirchlichen Gebäude)

(2) Alle Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, sowie bauliche Neuanlagen und Wiederaufbauten, die das äußere Erscheinungsbild und die Gestaltung betreffen, unterliegen den Festsetzungen dieser Satzung.

(3) Nach § 59 Abs. 2 BbgBO gelten die Festsetzungen dieser Satzung unabhängig davon, ob ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

(4) Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen, die sich mit dem räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung überschneiden haben Vorrang vor den Festsetzungen dieser Satzung. Über gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen hinaus gelten die Festsetzungen dieser Satzung.

(5) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Fassadengliederung und Vorbauten; neue Baukörper

(1) Gliedernde oder schmückende Fassadendetails sind, soweit im Bestand vorhanden, zu erhalten. Sind nicht mehr vorhandene Fassadengliederungen anhand von Planunterlagen oder Fotos nachweisbar, so ist die Rekonstruktion zulässig. Ursprünglich vorhandene Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen und Mauervorlagen sind bei Erneuerung und Instandsetzung in ihrer ursprünglichen Art zu gestalten.

(2) Die Straßenfassaden müssen durch eine durchlaufende, horizontale Gliederung wie Dachgesims, Traufbalken, Traufgesims oder -kanten vom Dach getrennt werden, so dass ein Vorsprung von 0,10 bis 0,20 m entsteht. Die Ausbildung eines Giebelgesimses ist nicht zulässig.

(3) Gliederungselemente einer Fassade dürfen nicht durch Vordächer oder Kragdächer überdeckt werden. Gleiches gilt für gestaltbildende Zierelemente.

(4) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Drepel im Bestand sind zu erhalten. Neue Drepel sind bei Gebäuden mit mind. drei Vollgeschossen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

(5) Balkonüberdachungen sind als leichte Stahl-Glas-Konstruktionen nur hofseitig bei Neubauten zulässig. Rekonstruktionen nachgewiesener Balkonüberdachungen sind zulässig.

(6) Straßenseitig sind Balkone nur einzeln auskragend zulässig. Altane (aufgeständerte Balkone) sind straßenseitig unzulässig.

(7) Zur Einfassung von Balkonen und Loggien sind nur durchsehbare filigrane Stahlgeländer und massive Mauerwerksbrüstungen in der Oberflächengestaltung der Fassade (Putz oder Klinker) zulässig.

(8) Erkerfenster dürfen die Brüstungs- und Sturzhöhen der angrenzenden Fenster nicht über- und unterschreiten. Erker müssen unterhalb der Traufe enden. Sie können mit einem Balkon im obersten Normalgeschoss oder mit einem Dach abgeschlossen werden. Erker und Balkone als Übereckkonstruktionen mit Kragelementen, die sich auf die Giebfassaden erstrecken, sind nicht zulässig.

(9) Zwerchhäuser sind bei mehrgeschossigen Gebäuden straßenseitig zulässig. Pro Gebäude ist jedoch höchstens ein Zwerchhaus zulässig, das entweder mittig oder seitlich am Gebäudeabschluss anzuordnen ist.

(10) Freitreppen sind mit historischen Materialien wie Naturstein, Ziegeln oder Stahl auszuführen.

(11) An der Fassade oder im Bereich der Dachflächen angebrachte außenliegende Klimageräte sind nur hofseitig zulässig und dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein.

§ 4 Fassadenmaterialien und -farben

(1) Aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) erhaltene bzw. analog zu vergleichbaren Bautypen nachweisbare Putz-, Materialstrukturen und Farbgebungen sind straßenseitig und an Giebfelchen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, aufzuarbeiten oder bei Erneuerung in gleicher Art herzustellen. Die Fassadenflächen sind mit Glattputz zu versehen, insbesondere wenn die ursprüngliche Putzstruktur nicht erhalten bzw. nicht nachzuweisen ist.

(2) Das nachträgliche Verkleiden von vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Putzfassaden ist nur ausnahmsweise nach Prüfung im Einzelfall zulässig, wenn abschließend die ursprüngliche Putzstruktur bzw. ein Glattputz ausgebildet wird.

Nicht zulässig sind:

- Baustoffe, deren Erscheinungsbild ein anderes Material vortäuscht,
- Materialien, die ein glänzendes, metallisches, reflektierendes oder gläsernes Erscheinungsbild aufweisen.

(3) Sockel aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) der Gebäude sind zu erhalten, die Rekonstruktion ist zulässig. Rücksprünge bezogen auf das Fassadenniveau sind nicht zulässig. Im Bestand vorhandene Versprünge zur Ziegelsteinvorlage sind zu erhalten. Bei Erneuerung ist Putz in einer bündigen Ausführung zur Gesamtfassade vorzusehen.

(4) Für den Sockelbereich sind geputzte Flächen sowie gemauerte Ziegelflächen zulässig. Hierzu gehören auch Spaltklinker. Verkleidungen und Bekleidungen mit Riemchen oder Fliesen, polierten Materialien wie Naturstein, Marmor, Spiegelflächen und Stahlplatten sind unzulässig. In Ausnahmefällen sind Naturstein- und Kunststeinsockel mit rauher und matter Oberflächenstruktur zulässig.

(5) Alle mineralischen Oberflächen müssen nach Abschluss der Baumaßnahme ein mattes Erscheinungsbild aufweisen. Die Fassade von Neubauten ist in Putz oder Klinker mit matter Oberflächenstruktur auszuführen.

(6) Sohlbankabdeckungen sind aus Zinkblech oder wenn im Bestand vorhanden auch aus Klinker oder Ziegel auszuführen. Bei Holzkastenfenstern mit Klappläden an Kolonistenhäusern und Sekundärbauten sind nur Holzfensterbänke zulässig. Andere Sohlbankausbildungen können, soweit aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes nachweisbar, gestattet werden.

(7) Eingangsstufen im Bereich der Hauseingangstüren und Ladeneingängen sind aus Naturstein, Ziegel, Terrazzo und Metall zulässig. Die Materialien sind so auszuwählen bzw. zu behandeln, dass matte Oberflächen entstehen.

(8) Verputzte oder gestrichene Fassaden sind in einem Farbton aus dem nachfolgend genannten Spektrum des Natural Color System (NCS) 2. Edition auszuführen:

Gelb bis Gelbrot:

- S1005-Y bis S1005-Y30R
- S1010-Y bis S1010-Y50R
- S1020-Y bis S1020-Y40R
- S2020-Y10R bis S2020-Y50R
- S2030-Y10R bis S2030-Y50R
- S3010-Y bis S3010-Y40R
- S3020-Y bis S3020-Y50R

Grau:

- S2010-Y bis S2010-Y50R
- S2005-Y bis S2005-Y50R
- S1005-Y20R bis S3005-Y20R
- S1005-G80Y bis S3005-G80Y
- S1002-Y bis S2502-Y

Grün bis Grüngelb:

- S2005-G40Y bis S2005-G90Y
- S2010-G40Y bis S2010-G90Y
- S3010-G60Y bis S3010-G90Y

Im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung oder bei Einzeldenkmalen können abweichend verputzte oder gestrichene Fassaden entsprechend der nachgewiesenen Farbtöne einer restauratorischen Befunduntersuchung ausgeführt werden.

§ 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

(1) Bei Fassaden von bestehenden Gebäuden ist straßen-, giebel- und hofseitig die Anordnung, das Format und die Größe der Wandöffnungen aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) zu erhalten oder wiederherzustellen. Aufgrund mangelnder Belichtung können Ausnahmen zugelassen werden. Notwendige Be- und Entlüftungsöffnungen in der Fassade sind so anzuordnen, dass diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Brüstungshöhe der Fenster hat abgesehen von Schaufenstern im Erdgeschoss mindestens 80 cm zu betragen.

(2) Abweichend von Abs. 1 sind im Bereich der Hoffassaden und bei Nebengebäuden französische Fenster an maximal zwei Fensterachsen, bzw. bei Gebäuden mit mehr als fünf Fensterachsen an max. 40 % der Fensterachsen erlaubt.

(3) Fenster dürfen nur als Einzelfenster bzw. Fenstergruppen von zwei und drei Fenstern im stehenden Rechteckformat mit geradem Sturz oder einem Segmentbogen ausgebildet werden. Eine Fenstergruppe muss insgesamt ein stehendes Format haben.

(4) Die Fenster sind mind. 0,10 m bis max. 0,20 m von der äußeren Fassadenebene zurückzusetzen, so dass eine ausreichende Leibungstiefe entsteht.

(5) Fenster aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes sind zu erhalten, bei Erneuerung sind die Fenster in Anlehnung an historische Vorbilder in Holz auszuführen. Andere Materialien sind, soweit sie aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes vorhanden bzw. nachweisbar sind, zulässig. Kunststoff und Aluminium sind als Materialien für die Fenster im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen; dies gilt auch für Neubauten.

(6) Jegliche Fensterteilung durch Kämpfer, Stulp oder Pfosten ist als konstruktive und funktionelle Teilung auszuführen. Soweit vorhanden oder nachweisbar sind straßenseitige Kastenfenster mit Fensterläden entsprechend dem historischen Vorbild auszustatten. Wenn erforderlich, sind Öffnungen für eine Zwangsentlüftung in Fenstern nicht sichtbar (z.B. in einer Aussparung der Wetterschenkel) einzufügen.

(7) Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen werden folgende Breitenmaße einschließlich der jeweiligen Falze festgelegt:

- für den äußeren Rahmen incl. Fensterflügel max. 5,50 cm
- für den unteren Querrahmen bis 9,50 cm
- für den Stulp incl. Rahmen der Fensterflügel 10,00 – 13,00 cm
- für den Pfosten incl. Rahmen der Fensterflügel sowie Stulp desselben Fensters 12,50 – 16,00 cm
- für den Kämpfer incl. Rahmen der Fensterflügel 12,00 – 17,00 cm
- für die Sprossen 2,00 – 3,50 cm.

Dabei ist ein Kämpfer breiter als ein Pfosten bzw. Stulp auszuführen. Beim Nachbau noch vorhandener Originalfenster aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes sind abweichende Maße zulässig. Re- genschienen dürfen von außen nicht sichtbar sein. Die energetische Ertüchtigung sowie den Schallschutz verbessernde Maßnahmen an Bestandfenstern, sind durch den Einbau einer zusätzlichen Fensterebene, welche im Inneren der Gebäude angeordnet wird, zulässig.

(8) Verspiegelte Glasflächen und Fensterscheiben sind nicht zulässig. Bleiverglasungen, Ornamentverglasungen und farbige bzw. getönte Gläser der Fenster- und Türscheiben sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden Fenster, für die eine derartige Ausführung baugeschichtlich nachweisbar ist. Glasbausteine sind nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenstern zulässig. Bei Einbau von Wärmeschutzverglasung ist nur transparente, neutralfarbene Beschichtung gestattet.

(9) Großflächige Verglasungen, wie verglaste Loggien und Wintergärten sind straßenseitig und in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nicht zulässig. Kunststoff ist auch bei diesen großflächigen Verglasungen unzulässig.

(10) Treppenhausfenster sind im Bestand zu erhalten bzw. in Anlehnung an die Fenster aus der jeweiligen Entstehungszeit (vgl. § 2) wiederherzustellen. Die diesen Fenstertyp kennzeichnende Fensteraufteilung ist beizubehalten.

(11) Kellerfenster sind im Bestand zu erhalten bzw. nach vorhandenem Vorbild in Holz oder Stahl zu erneuern. Straßenseitige Lichtschächte sind bei Erneuerung in Mauerwerk oder Beton auszuführen.

(12) Horizontale und vertikale Fensterbänder sind nicht zulässig.

(13) Tore und Hauseingangstüren aus dem Bestand sind zu erhalten. Bei Erneuerung oder Ersatz sind sie diesem Erscheinungsbild anzugleichen und in Holz oder Stahl auszuführen. Die Leibungstiefe muss mind. 0,10 m betragen.

(14) An Toren und Eingangstüren sind gewölbtes, farbiges oder Ornamentglas nicht zulässig. Aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes erhalten gebliebene oder nachgewiesene, derartige Verglasungen sind zulässig. Bauzeitliche Gläser sind zu erhalten oder entsprechend dem vorhandenen Bestand zu ergänzen.

(15) Durchfahrtstore und Garagentore sind mit zweiflügeligen Holz- oder Stahltoren, in Angleichung an die im Gebiet bauzeitlich nachweisbare Ausführung, vollkommen zu schließen.

(16) Wandöffnungen im Sinne von Schaufenstern sind nur im Erdgeschoss zulässig. Dabei muss das Gebäude zwei oder mehr Geschosse unterhalb der Traufe haben. Der Ladeneingang und ein benachbartes Schaufenster können auch als gestalterische Einheit ausgeführt werden. Schaufenster müssen ein stehendes Rechteckformat oder ein quadratisches Format mit geradem Sturz aufweisen. Davon abweichende, aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes erhaltene oder nachgewiesene Schaufenster sowie die nachträgliche Anpassung an den Sturz der übrigen Wandöffnungen des Erdgeschosses sind zulässig.

(17) Benachbarte Schaufenster sind durch einen Pfeiler mit einer Mindestbreite von 0,50 m zu trennen.

(18) Schaufenster sind so anzuordnen, dass der gestalterische und architektonische Zusammenhang mit den Fenstern der Obergeschosse auf der Grundlage folgender Festlegungen gewahrt bleibt:

- Schaufenster sind axial zu den darüber liegenden Fenstern der Obergeschosse anzuordnen. Die seitlichen Bezugslinien dieser Fenster dürfen nur so weit überschritten werden, dass die Symmetrie gewahrt bleibt.
- Abweichend davon können Schaufenster zwischen den äußeren seitlichen Bezugslinien zweier darüber liegender Fensterachsen angeordnet sein.

(19) Schaufensteranlagen sind in Holz oder Metall auszuführen. Schaufenster sind 0,10 m bis 0,20 m von der Fassadenfläche zurückgesetzt anzuordnen. Vorhandene Fensteranlagen in bündiger Anordnung sind entsprechend dem baugeschichtlichen Ursprung des Gebäudes zu erhalten.

(20) Schaufenster mit einer Breite über 3,00 m sind durch glasteilende Pfosten mit einer Breite zwischen 0,05 m und 0,15 m in Abschnitte zu gliedern. Die größte Glasfläche darf dabei max. 2,50 m in der Breite betragen. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente.

(21) Bei Eingeschossern sind zurückgesetzte Ladeneingänge nicht zulässig. Bei Zwei- und Mehrgeschossern sind erschließungsbedingte Einschnitte für Ladeneingänge in Abhängigkeit von Treppenpodest und -lauf zulässig. Aus der Fassadenflucht heraus- kragende Schaufenster sind nicht zulässig

(22) Fenster, Schaufenster, Fensterläden, Türen und Tore sind in einem Farbton aus dem nachfolgend genannten Spektrum des Natural Color System (NCS) 2. Edition auszuführen:

Brauntöne:

S4010-Y10R	bis S4010-Y50R
S4020-Y	bis S4020-Y40R
S4030-Y	bis S4030-Y40R
S5010-Y10R	bis S5010-Y50R
S5020-Y	bis S5020-Y60R

S5030-Y	bis S5030-Y60R
S5040-Y10R	bis S5040-Y90R
S6010-Y10R	bis S6010-Y90R
S6020-Y	bis S6020-Y90R
S6030-Y10R	bis S6030-Y90R
S7010-Y10R	bis S7010-Y90R

Grautöne / Gebrochenes Weiß:

S3010-Y	bis S3010-Y30R
S2005-Y	bis S2005-Y30R
S0505-Y20R	bis S4005-Y20R

Grüntöne:

S5010-G10Y	bis S5010-G90Y
S5020-G30Y	bis S5020-G70Y
S6010-G10Y	bis S6010-G90Y

Im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung oder bei Einzeldenkmalen können abweichend Farbtöne verwendet werden, die im Rahmen einer restauratorischen Befunduntersuchung nachgewiesen sind.

§ 6 Dächer und Dachfenster

(1) Die Dachform und die Dachneigung bestehender Gebäude sind zu erhalten oder bei Umbau dem Zustand aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes anzupassen. Die Neigungswinkel der Dachflächen auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes müssen gleich sein (symmetrische Dachneigung). Im Bestand vorhandene Mansarddächer mit unterschiedlichen Neigungswinkeln sind zu erhalten. Unterschiedliche Neigungswinkel sind zulässig, wenn die rückseitigen, seitlichen Dachflächen oder die seitlichen Giebelflächen nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

(2) Die Dächer der an den Straßen gelegenen Gebäude sind als Satteldächer, Mansarddächer, Berliner Dächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Tonnendächer, Pultdächer und reine Flachdächer sind unzulässig. Pult- und Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist bei Gebäuden die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig.

(3) Die Dacheindeckung ist einheitlich auf der gesamten Dachfläche auszuführen. Bei vorhandenen Mansarddächern dürfen auf Teilflächen mit unterschiedlicher Dachneigung verschiedene Materialien verwendet werden. Bei Vorderhäusern mit nur einem Geschoss unterhalb der Traufe mit geneigten Dächern sind Biberschwanzziegel zu verwenden. Abhängig von der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes (18. bzw. 19. Jahrhundert) sind die Dachflächen als Doppel- oder Kronendeckung in ziegelroter Farbigekeit (unglasiert, nicht engobiert) auszubilden. Bei rückwärtigen Gebäuden sind auch andere keramische Dacheindeckungen möglich. Bei Gebäuden mit zwei oder mehr Geschossen unterhalb der Traufe sind geneigte Dachflächen entweder mit keramischen Dacheindeckungen (Biberschwanz- oder Falzziegel) in ziegelroter bis rotbrauner Farbigekeit oder mit Naturschieferplatten einzudecken. Dacheindeckungen bzw. Dachabdichtungen aus anthrazitfarbenem Bitumen bzw. Gründächer sind nur bei flach geneigten Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Bei allen Gebäudetypen sind vorhandene, nachgewiesene oder sonstige Dacheindeckungen aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes bei Erneuerung zulässig. Die Festlegungen gelten ebenso für entsprechende Dachaufbauten wie z.B. Gauben.

(4) Sämtliche notwendigen Verblechungen auf dem Dach sind in Zinkblech auszuführen. Wenn aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes ein anderes Material (z.B. Kupfer) nachgewiesen werden kann, ist auch dieses zulässig.

(5) Bei Kolonistenhäusern und Sekundärbauten sind die Abschlussziegel ohne Holzverlattung anzuputzen. Ortgangziegel oder Windleisten aus Zinkblech sind nicht zulässig. Bei anderen Gebäudetypen können auch Windleisten aus Zinkblech von max. 0,10 m Höhe verwendet werden. Diese Festlegungen gelten ebenso für entsprechende Dachaufbauten wie z.B. Gauben.

(6) Bei allen Gebäudetypen dürfen traufseitig Dachüberstände nicht mehr als 0,30 m, giebelseitig nicht mehr als 0,08 m in Bezug auf die Fassadenfläche vorspringen. Straßenseitig sind Traufgesimse, -balken oder -kästen auf eine max. Ausladung von 0,10- 0,20 m zu begrenzen. Die Dachkonstruktion inkl. Eindeckung darf die Traufausbildung nur max. 0,08 m überragen. Soweit im Bestand vorhanden bzw. nachweisbar, ist ein Dachüberstand bis max. 0,60 m zulässig. Bei allen Gebäudetypen sind abweichende Dach- und Gesimsüberstände, die anhand der bauzeitlichen Bestandspläne nachgewiesen werden, zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

(7) Dachkehlen sind, soweit sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, mit dem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder soweit zu überdecken, dass konstruktiv unvermeidbare Blechverwahrungen nicht mehr sichtbar sind.

(8) Gaubenkonstruktionen sind mit Fenstern im stehenden Format auszuführen. Die Neigung der Abschleppungen darf bei Einzelgauben max. 7° betragen. Die Ausführung ist als Pult- oder Satteldach in Zink ggf. auch mit anthrazitfarbener Dachpappe zulässig. Bei breiteren Gauben mit Satteldach ist eine Neigung bis max. 12° zulässig. Fledermausgauben sind ausnahmsweise zulässig.

(9) Gauben sind in Beziehung zu den jeweiligen Fensterachsen der Fassade anzuordnen. Die Summe der Breiten der einzelnen Dachaufbauten darf die Hälfte der Gebäudebreite bzw. des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Abhängig von der Anzahl der Fensterachsen kann die Anordnung über den Fensterachsen, mittig zwischen zwei Fensterachsen oder als eigenständiges System auf der Dachfläche gestattet werden. Dabei ist eine Ordnung bezogen auf die Dachfläche und/oder die Fassadengliederung einzuhalten. Vor Gauben muss die Dachfläche in einer Breite von mind. 0,90 m durchlaufen. Der Abstand zum First hat das Maß von 1,00 m nicht zu unterschreiten. Zwischen den Seitenwänden benachbarter Gauben sowie zu Dachrandbereichen, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muss ein Mindestabstand von 1,25 m bestehen. Alle Maßangaben sind bezogen auf die geneigte Dachfläche. Sind aus dem Bestand abweichende Maße für die Gauben nachweisbar, so sind die Gauben bei allen Gebäudetypen, entsprechend den überlieferten Plänen oder historischen Fotos zu rekonstruieren.

(10) Bei Gebäuden mit nur einem Geschoss unterhalb der Traufe sind Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,30 m zulässig. Breitere Gauben sind mit einer max. Breite von 2,00 m zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss unterhalb der Traufe sind Dachgauben als Einzelgauben mit einer Ansichtsfläche bis 2,50 m² zulässig. Eine Gaube mit zwei bis drei nebeneinanderliegenden Fenstern und einer Gesamtbreite bis max. 3,00 m ist über betonten Fassadenabschnitten im Bereich der Dachfläche zulässig.

(11) Die vorderen Ansichtsflächen von Gauben sind als Fenster auszuführen und müssen bei einer Fläche zwischen 0,30 m² und 1,00 m² eine senkrechte Teilung erhalten. Größere Gaubenfenster sind wie die Fenster der Normalgeschosse zu gliedern; ein Kämpfer ist ab einer Fensterrahmenhöhe von 1,50 m auszubilden. Die Höhe der Gaubenfenster ist in Ab-

hängigkeit von den Proportionen der Gaube festzulegen. Der Fensterrahmen bei Einzelgauben darf bei Gebäuden mit nur einem Geschoss unterhalb der Traufe eine Höhe von max. 1,30 m und bei allen anderen Gebäuden eine Höhe von max. 1,50 m, bei breiteren Gauben eine Höhe bis zu 2,00 m betragen. Abweichungen sind in Bezug auf Fensterabmessungen und Fensterteilungen bei Fluchtfenstern unter Beachtung der erforderlichen lichten Öffnungsmaße (0,90 m x 1,20 m) zulässig.

(12) Bei Kolonistenhäusern und Sekundärbauten ist die äußere Seitenfläche der Gaube mit Holz zu verkleiden. Bei anderen Gebäuden müssen die Seitenwände der Gauben bei keramischer Dacheindeckung mit Holz oder Zinkblech, bei Schiefereindeckung der Dachflächen mit Schiefer oder Zinkblech verkleidet werden. Bei allen Gebäudetypen können die Seitenwände der Gauben auch als Fenster bzw. Festverglasungen ausgebildet werden. Bei allen Gebäudetypen ist die Ausbildung von Gauben als Stahl-Glas-Konstruktion, bestehend aus schlanken Stahlprofilen (sichtbare Konstruktion incl. Flügel max. 0,12 m) mit einem hohen Glasflächenanteil mit seitlicher und/oder oberer Verglasung zulässig. Zusätzliche Aufbauten für außenliegende Verschattungselemente dürfen nicht angebracht werden. Die Ausbildung von Fensterteilungen, insbesondere des Kämpfers ist bei Stahl-Glas-Gauben nicht erforderlich.

(13) Bei Vorderhäusern sind Dachflächenfenster mit einer Fläche über 0,25 m² nur auf Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Der Einbau der Dachflächenfenster muss bündig mit der Dacheindeckung erfolgen. Konstruktionsbedingte Überstände, insbesondere für außenliegende Verschattungselemente etc. sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte für Terrassen sind straßenseitig unzulässig. Sie können hofseitig innerhalb der Dachfläche zugelassen werden. Dabei darf der Abstand zum First das Maß von 1,00 m nicht zu unterschreiten. Zwischen den Seitenwänden benachbarter Dachterrassen sowie zu Dachrandbereichen, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muss ein Mindestabstand von 1,25 m bestehen. Alle Maßangaben sind bezogen auf die geneigte Dachfläche. Abweichend davon können zusätzlich Öffnungen bzw. Fenster gestattet werden, die als notwendiger Dachausstieg bzw. der Entrauchung des Treppenhauses dienen.

(14) Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss unterhalb der Traufe können auch in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zusammenhängende Firstverglasungen innerhalb der Dachfläche gestattet werden. In begründeten Ausnahmefällen ist die Unterteilung der Firstverglasung zulässig. Die Aneinanderreihung von einzelnen Fensterelementen ist nicht zulässig. Der Einbau ist bündig zur Dacheindeckung bzw. mit max. Überstand von 0,10 m herzustellen. Die Verglasung darf eine max. Höhe von 1,50 m bezogen auf die geneigte Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zu Dachrandbreiten, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muss mind. 1,25 m betragen.

(15) Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der vom öffentlichen Verkehrsraum und von öffentlichen Grünflächen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sie dürfen das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes nicht mehr als unvermeidbar beeinflussen. Die Schornsteinköpfe der Kolonistenhäuser sind zu erhalten.

(16) Anlagen zur Energiegewinnung (wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) sind abweichend von Absatz 3 zulässig, sofern sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Für Anlagen gilt: Die Oberflächen sollen matt und nicht reflektierend sein. Auf Dachflächen über 15° Dachneigung muss eine technisch notwendige konstruktive Aufständigung parallel zur Dachfläche erfolgen. Auf Dachflächen mit einer Dachneigung weniger als 15° kann die technisch notwendige konstruktive Aufständigung auch mit einem Anstellwinkel größer als 15° gestattet werden. Bei Flachdächern können abweichend davon Ausnahmen zugelassen werden. Bei Gebäuden mit zwei oder mehr Geschossen unterhalb der Traufe können auch in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind entsprechend den Regelungen in Absatz 14 (Firstverglasungen) Anlagen zur Energiegewinnung gestattet werden. Die Festlegungen gelten auch für Neubauten. Ausnahmen sind für innovative Lösungen

von Anlagen zur Energiegewinnung möglich (beispielsweise Solarziegel), wenn sich diese in Form, Größe, Materialität, Gestaltung und in den Proportionen in die städtebauliche Eigenart der Umgebung einfügen.

§ 7 Markisen, Überdachungen, Fensterläden, Rollläden, Kragdächer, Antennen

(1) Die Anbringung von Markisen an der Fassade ist straßenseitig nur bei Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig.

(2) Die Markisen sind als bewegliche Markisen auszuführen. Die Halterungen, Konstruktionen und Verwahrungen von Markisen dürfen bei geschlossenem Zustand der Markise nicht über das äußere Maß der Fassadengliederungen hinausragen.

(3) Markisen sind als Einzelmarkisen bezogen auf die jeweilige Breite des Schaufensters bzw. der Schaufenstergliederung auszubilden. Durchlaufende Markisen über mehrere Fenster- bzw. Türachsen sind nicht zulässig. Der Ladeneingang und ein unmittelbar benachbartes Schaufenster können mit einer Markise überdacht werden, wenn Eingang und Schaufenster eine gestalterische Einheit bilden.

(4) Markisen dürfen die Fassadengliederung nicht unterbrechen. Die Markise ist in der Form des Sturzes auszuführen. Korbmarkisen sind nur möglich, wenn vorherrschende Gestaltungselemente wie z.B. ein Rundbogenfenster diese Markisenform erfordern.
Beispiel für angepasste Markisen

(5) Hinweis: Markisen, Überdachungen, etc., die mit Werbung versehen sind, unterliegen der jeweils aktuellen Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam und sind erlaubnispflichtig.

(6) Überdachungen die dem Sonnen- bzw. Witterungsschutz dienen sind nur als freistehende oder mobile Konstruktionen zulässig. Als Überdachung gelten Sonnenschirme, Sonnensegel, freistehende Markisenanlagen, Zelte und Pavillons etc. Abweichungen sind im § 9 geregelt.

(7) Pro Einzelhandels- bzw. Gastronomiebetrieb ist nur eine Art/Typ Überdachung bzgl. Form, Material, Größe und Farbe zulässig. Freistehende Überdachungen dürfen nur direkt über der Nutzungsfläche aufgestellt werden. Sogenannte Ampelschirme sind nicht zulässig.

(8) Bei der Materialwahl der Überdachungen ist die Bespannung nur in textilem Material in gedeckten Farben zulässig. Bei der Farbgestaltung der Überdachungen sind grelle Farben unzulässig. Folien aller Art sind unzulässig. Fremdwerbung auf den Überdachungen ist unzulässig. Eine dezente Eigenwerbung am Randbereich der Überdachung kann zugelassen werden.

(9) Überdachungen dürfen eine max. Höhe im geöffneten Zustand von 3,00 m nicht überschreiten. Überdachungen dürfen eine max. Kantenlänge bzw. einen Durchmesser von 4,00 m nicht überschreiten.

(10) Für eine Überdachung darf nur die öffentliche Fläche in Anspruch genommen werden, die der Breite der Straßenfront des dazugehörigen Einzelhandels- bzw. Gastronomiebetriebes entspricht.

(11) An Überdachungen, ebenso wie an Vordächern, Balkonen, etc. dürfen keine Waren aufgehängt werden.

(12) Überdachungen dürfen nur in Bodenhülsen befestigt werden. Ortsfeste Verankerungen (Bodenhülsen etc.) sind nur unter Berücksichtigung stadtgestalterischer, tief- bautechnischer und verkehrlicher Belange zulässig. In Bereichen, in denen es nicht möglich ist, Bodenhülsen für Überdachungen in den Boden einzulassen (Untertunnelung, oberflächennahe Ver- und Entsorgungsleitungen, Fundamente, Kellerdecken etc.) dürfen ausnahmsweise mobile Befestigungen/Schirmständer verwendet werden.

(13) Fensterläden und Fensterkästen sind zu erhalten. Bei Erneuerung sind sowohl Fensterläden, als auch Fensterkästen baugleich bzw. in Anlehnung an die nachgewiesenen Muster zu rekonstruieren. Nach der im Geltungsbereich weit verbreiteten Ausführung sind die Scharniere der Fensterläden am äußeren Holzrahmen des Holzkastenfensters soweit vorhanden, ohne seitlichen Abstand anzubringen.

(14) Rollläden für Fenster, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind ausschließlich in Holz zulässig. Rollläden für Schaufenster sind in Holz oder Leichtmetall auszuführen.

(15) Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Rollläden müssen mind. 0,10 m hinter der Fassadenebene liegen und dürfen im geöffneten Zustand nicht sichtbar sein. Der nachträgliche Einbau von Rollläden darf die Dimension oder Proportion des Fensters nicht verändern. Außenliegende aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht zulässig. Laufschiene sind so im Putz bzw. Mauerwerk einzulassen, dass die straßen- und giebelseitig nicht sichtbar sind. Die Schürzen sind, soweit vorhanden, zu erhalten.

(16) Sonnenschutzanlagen an den Fenstern können straßenseitig als Holzjalousetten oder Stoffbahnen, hofseitig auch in Leichtmetall ausgeführt werden.

(17) Rollläden der Fenster bzw. Sonnenschutzanlagen müssen auf der gesamten Fassade bzw. den Fassadenabschnitten farbig einheitlich und baugleich ausgeführt werden. Rollladenkästen und Sonnenschutzanlagen dürfen nicht außenliegend angebracht werden, sondern müssen innerhalb der Fensteröffnungen liegen.

(18) Vordächer, Kragdächer oder andere den Zusammenhang zwischen den Geschossen unterbrechende Bauglieder sind nicht zulässig. Ausnahmen bestehen bei der Überdachung des rückwärtigen bzw. Hofeinganges mit einem Kragdach.

(19) Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, nachfolgend Antennen genannt, sind als Unterdachantenne auszuführen, sofern dies die örtliche Empfangssituation und die Konstruktion des Dachraumes zulassen. Bei notwendiger äußerer Anbringung ist bei Flachdächern ein Standort im rückwärtigen Viertel der Dachfläche und bei geneigten Dachflächen ein Standort auf der zur erschließenden Straße abgewandten Seite der Dachfläche zu wählen. Bei geneigten Dachflächen darf die Antenne nicht mehr als 1,00 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen. Die Anordnung von Antennen an Fassaden und Balkonen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sowie freistehende Antennen im Bereich von Vorgärten sind nicht zulässig.

(20) Kabel, Befestigungen, Leitungen, Rohre und dergleichen sind auf straßenseitigen und seitlichen Dach-, Fassaden- oder sonstigen Außenwandflächen nicht zulässig. Ausnahmen bestehen für Sicherheitsleitern auf Dachflächen, für Dachrinnen und Fallrohre sowie für Schneefanggitter.

§ 8 Außenanlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Einfriedungen

(1) Vom Straßenraum sichtbare Garagen sind ausschließlich aus Mauerwerk oder Beton mit Glattputz zulässig.

(2) Carports, Fahrradabstellanlagen einschließlich ihre Überdachungen sowie Garten- und Gerätehäuser dürfen in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden. Sie dürfen auch eingegrünt werden.

(3) Einfriedungen und Einhausungen von Abfallbehältern und Müllcontainern dürfen in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden. Sie dürfen auch eingegrünt werden.

(4) Briefkästen und Klingelanlagen können in Holzlattenzäune und Mauern bündig integriert werden. Die Integration in schmiedeeiserne Zäune ist nicht möglich.

(5) Straßenseitige Einfriedungen sind als blickdichte Holzlattenzäune bzw. -tore, in Sichtmauerwerk bzw. verputztem Mauerwerk in Verbindung mit Holzlattentoren oder als metallene Gitter auf einem Sockel aus Klinkern oder Beton auszuführen. Die Verwendung von Stacheldraht, Maschendraht oder Stabmattenzäunen als sichtbare Eingrenzung ist nicht zulässig.

(6) Holzlattenzäune und Mauern sind in einer Höhe bis maximal 1,80 m auszuführen. Metallene Einfriedungen dürfen straßenseitig eine mittlere Höhe bis zu 1,40 m aufweisen. Diese Festlegung gilt nicht, soweit es sich um die Rekonstruktion von Einfriedungen aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes handelt.

(7) Vorgärten sind mit offenen Zäunen (metallene Gitter auf einem Sockel aus Klinker oder Beton) einzufrieden.

(8) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen und dürfen nicht eingerückt auf dem Grundstück angeordnet werden.

§ 9 Abweichungen

(2) Abweichungen sind zulässig zu den Festlegungen der §§ 3, 4, 5, 6, 7 und 8.

(3) Abweichungen sind schriftlich zu beantragen und zu begründen

(4) Abweichungen werden genehmigt, wenn sie aus Gründen des Brandschutzes, der Barrierefreiheit oder anderen rechtlichen Anforderungen erforderlich sind.

(5) Bei Neubauten werden Abweichungen hinsichtlich der Materialien von Bauteilen und Gebäudeteilen genehmigt, wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

(6) Die Abweichung ist zu genehmigen, wenn städtebaulich gleichwertige Lösungen beantragt sind, welche hinsichtlich des verwendeten Materials und des Erscheinungsbilds ortstypisch sind und sich einfügen oder auf Grundlage von denkmalpflegerischen Befunden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen den Anforderungen in § 3 Fassadengliederungen ausführt, ändert oder beseitigt;
- entgegen § 3 Balkone, Erker, Loggien oder Zwerchhäuser errichtet, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 4 Fassaden, Tore, Türen und Fenster farbig gestaltet;

- entgegen den Anforderungen in § 5 Fenster und Türen erneuert, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 6 Dacheindeckungen mit anderen Materialien vornimmt bzw. Dachausbauten errichtet, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 7 Sicht- und Sonnenschutzelemente ausführt, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 8 Vorgartengestaltungen und Einfriedungen errichtet, ändert oder beseitigt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 11 In-Kraft-Treten

(1) Die Gestaltungssatzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den 05.07.2021


.....

Mike Schubert
Oberbürgermeister