

Amtliche Bekanntmachung

Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ vom 21.12.2005

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am 12. Dezember 2005 gemäß § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl. I. S. 210), in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I. S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I. S. 273) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Berliner Vorstadt in folgenden Grenzen:

- Havel,
- Glienicker Lake,
- Tiefer See,
- südlicher Grenze des Grundstücks Berliner Straße 29 (Gemarkung Potsdam, Flur 2, Flurstück 739),
- südöstlicher und südwestlicher Grenzen des Grundstücks Berliner Straße 28 (Gemarkung Potsdam, Flur 2, Flurstück 901)
- nordöstliche Grenze der Grundstücke Berliner Straße 135 (Gemarkung Potsdam, Flur 2, Flurstücke 577/5, 577/6, 577/10, 577/11 und 577/12) und Behlertstraße 4 (Gemarkung Potsdam, Flur 2, Flurstück 577/3),
- Heiliger See und
- Hasengraben.

Die Satzung gilt nicht für folgende Flurstücke der Gemarkung Potsdam, Flur 2:

299, 313 (teilweise), 311/3 (teilweise), 311/4 (teilweise), 313 (teilweise), 314 (teilweise), 315 bis 325, 331 (teilweise), 332 bis 335, 337 bis 340, 343 (teilweise), 344/1 (teilweise), 344/2, 345/1 (teilweise), 345/2, 346/1, 346/2, 347, 348/3, 348/4, 349/3, 349/4, 350, 815 und 816.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der beiliegenden Karte "Geltungsbereich" dargestellt. Diese Karte ist Bestandteil dieser Satzung (Anlagen 1 und 2).

(2) Die Anforderungen dieser Satzung richten sich auf die straßenseitigen und seitlichen Fassaden und Dachflächen sowie auf die straßenseitigen und seitlichen Freiflächen.

(3) Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen bleiben von den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung unberührt.

§ 2 Fassadengliederung und Vorbauten

(1) Fassaden sind horizontal in drei Zonen zu gliedern: in eine Sockelzone, eine Obergeschosszone und eine Dachzone.

(2) Die horizontale Gliederung einer Fassade in Zonen ist herzustellen durch:

a) die Verwendung reliefartiger Gliederungselemente wie Gesimse, Lisenen oder Einschnitte oder

b) einen Wechsel des Fassadenmaterials oder seiner Oberflächestruktur.

Reliefartige Gliederungselemente müssen mindestens 3 cm und dürfen höchstens 25 cm gegenüber der jeweiligen Wandfläche vor- oder zurückspringen.

(3) Kellergeschosse, die mehr als 50 cm aus dem Gelände herausragen, sind in der Fassadengestaltung durch mindestens ein Gliederungselement hervorzuheben.

(4) Gliederungselemente einer Fassade dürfen nicht durch Vordächer oder Kragdächer überdeckt werden.

Gleiches gilt für gestaltprägende Zierelemente.

(5) Als straßenseitige Vorbauten sind nur Altane, Erker, Portiken, Balkone und Loggien zulässig.

In der Dachzone können straßenseitige Vorbauten nur ausnahmsweise in städtebaulich besonderen Lagen, z.B. auf Eckgrundstücken, zugelassen werden.

(6) Die Breite straßenseitiger Vorbauten darf insgesamt 40 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Vorbauten dürfen nicht mehr als 2,5 m vor die straßenseitige Fassade vortreten.

Ihre Oberkante muss mindestens 2,0 m unterhalb der straßenseitigen Trauflinie liegen.

(7) Bei der Errichtung von Balkonen sind vertikal zusammenhängende Konstruktionen aus Stahl und Holz über mehrere Geschosse nicht zulässig.

(8) Übereinanderliegende Balkone und Loggien müssen sich in ihrer vertikalen Ausrichtung auf eine Achse beziehen.

(9) Zur Einfassung von Balkonen und Loggien sind nur durchsehbare Stahlgeländer und massive Brüstungen zulässig.

Abweichend von Satz 1 können Balkonbrüstungen auch unter Verwendung von satiniertem Glas hergestellt werden.

§ 3 Fassadenmaterialien und -farben

(1) Außenwandflächen sind mit Glattputz oder feinem Kratzputz (Korngröße max. 2 mm) zu versehen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Abweichend können Sockelzonen und untergeordnete Bauteile in Naturstein mit stumpfer Oberfläche ausgeführt und Nebengebäude mit Schlämmputz versehen werden.

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

(2) Für Sichtmauerwerke sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden.

Glasierte Mauerziegel und glasierte Klinker sind nur als Gliederungselemente in der Fassadengestaltung zulässig.

(3) Verputzte oder gestrichene Fassaden müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen.

Als Leitfarben sind nur zulässig:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 20 % und
- Farben aus dem Farbbereich von Grün (G) bis Grüngelb (G20Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %
- reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.

Abweichend können auch

- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot (Y30R) bis Rotgelb (Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von mindestens 20 % und höchstens 50 %
zugelassen werden, sofern erhaltungsrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

(4) Vorgebaute bzw. angebaute Bauteile dürfen im Farbton abgesetzt werden, wenn die Farbe zur selben Farbfamilie gehört wie die Farbe der Hauptfassade. Dabei darf eine Schwarzanteildifferenz von 5 % und eine Buntanteildifferenz von 10 % nicht überschritten werden.

Gleiches gilt für das farbliche Absetzen von Gliederungs- und Zierelementen wie Gesimsen und Einfassungen.

(5) Verputzte oder gestrichene Seitenfassaden müssen die gleiche Grundfarbe aufweisen wie die straßenseitige Fassade des Gebäudes.

(6) Tore, Türen und Fenster sind in Holz auszuführen. Gleiches gilt für Klapp- und Rollläden.

Bei der Errichtung von Gebäuden kann abweichend von Satz 1 und 2 für Türen, Fenster und Klapppläden auch die Verwendung anderer Bauprodukte in Kombination mit Holz sowie für Klapppläden auch die Verwendung von Metall zugelassen werden.

Fenster sind so zu profilieren, dass die Breite der einzelnen Profiltteile jeweils 5 cm nicht überschreitet.

(7) Tore und Türen sind holzfarben zu belassen oder in den folgenden Farben zu streichen:

- Farben aus dem Farbbereich von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 10 % und höchstens 40 % und einem Buntanteil von höchstens 30 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot bis Rot (Y50R bis R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von höchstens 50 %,
- reines Grau sowie Grautöne aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 70 %.

(8) Fenster sind holzfarben zu belassen oder in folgenden Farben zu streichen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau sowie Grautöne aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 70 %,
- Farben aus dem Farbbereich Gelb (Y) bis Gelbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 10 % und höchstens 40 % und einem Buntanteil von höchstens 30 %, wobei der Buntanteil den Schwarzanteil um höchstens 10 % überschreiten darf,
- Farben aus dem Farbbereich Rot (Y90R bis R10B) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 40 % und einem Buntanteil von mindestens 30 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grün (Y90G bis G10B) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 50 %.

(9) Die Regelungen der Absätze (1) bis (8) gelten auch für Garagen, ausgenommen Carports, und für sonstige massiv ausgebildete Nebenanlagen.

§ 4 Fassadenöffnungen

(1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden.

Bei straßenseitigen Fassaden darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tore insgesamt 20 % der Wandfläche nicht unterschreiten und 50 % der Wandfläche nicht überschreiten.

(2) Fenster, Türen und Tore sind gegenüber der Oberfläche der Außenwand um mindestens 10 cm zurückzusetzen.

(3) Fassadenöffnungen müssen sich in ihrer Anordnung auf vertikale Achsen beziehen. Sie dürfen sich nicht über mehrere Geschosse erstrecken. Je Geschoss dürfen höchstens zwei unterschiedliche Fensterformate verwendet werden.

(4) Fassadenöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen, d.h. die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2-fache der Öffnungsbreite betragen. Davon abweichend sind quadratische und liegende Öffnungsformate zulässig:

- bei Fenstern in Kellergeschossen,
- bei Fenstern in Mezzaningeschossen,
- bei Schaufenstern,
- bei Türen und Toren, wenn sie in stehende Formate untergliedert sind.

(5) Die Größe einer Fensteröffnung darf 4 m^2 nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Schaufenster.

Bei Öffnungsbreiten von mehr als 1,0 m sind Fenster durch senkrechte Pfosten zu unterteilen.

Bei Öffnungshöhen von mehr als 1,6 m sind Fenster zusätzlich durch waagerechte Kämpfer zu unterteilen; dies gilt nicht für die Errichtung von Gebäuden.

Erforderliche Pfosten und Kämpfer können nicht durch aufgeklebte oder in Doppelverglasung eingesetzte Sprossen ersetzt werden.

(6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig.

Die Breite eines Schaufensters darf die Breite von zwei darüberliegenden Fenstern, einschließlich dazwischenliegendem Pfeiler, sowie das 1,2-fache der Schaufensterhöhe nicht überschreiten.

(7) Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem, farbigem oder mattem Glas sind unzulässig. Gleiches gilt für Fensterflächen aus gewölbtem Glas, Ornamentglas und Glasbausteinen. Abweichend von Satz 1 kann bei Fenstern von Bad- und Toilettenräumen auch satiniertes Glas verwendet werden.

§ 5 Dächer und Dachfenster

(1) Die Eindeckung geneigter Dachflächen eines Gebäudes hat einheitlich mit nur einem Material zu erfolgen.

Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche sowie mit gelben, grünen, blauen und violetten Dachziegeln sind unzulässig.

Bei Dächern mit einer Neigung unter 25 Grad sind zur Eindeckung auch Zinkbleche mit Stehfalz zulässig.

Abweichend können zur Eindeckung von flach geneigten Dächern auch Dachpappen verwendet werden, wenn die Dachneigung 10 Grad nicht überschreitet oder wenn die Dachfläche aufgrund einer straßenseitigen Attika vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Dächer mit Dachneigungen unter 10 Grad können auch als Gras- bzw. Gründach ausgeführt werden.

(2) Traufen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 20 cm und höchstens 50 cm auszubilden.

Traufen sind als oberer Fassadenabschluss mit waagrecht verlaufenden Traufgesimsen zu versehen.

(3) Als Dachöffnungen sind nur liegende Dachfenster und Gauben zulässig.

Gauben sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35 Grad zulässig. Sie sind als Satteldach-, Walmdach-, Schlepp- oder Fledermausgauben auszuführen.

Auf einer Dachfläche sind jeweils nur ein Gaubentyp und nicht mehr als zwei Gaubengrößen zulässig.

(4) Der Anteil der durch Dachfenster und Gauben abgedeckten Dachfläche darf insgesamt 25 % der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

Die Ansichtsbreite der Gauben darf insgesamt 50 % der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

(5) Dachfenster und Gauben dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden.

(6) Dachfenster und Gauben sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mittig in den Fensterachsen der darunterliegenden Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen liegen.

§ 6 Markisen, Hausbriefkästen und Antennen

(1) Markisen sind nur als einklappbare oder einrollbare Elemente über Schaufenstern zulässig.

Sie sind als Einzelmarkisen auszubilden und dürfen höchstens ein Schaufenster oder ein Schaufenster zusammen mit einem unmittelbar angrenzenden Ladeneingang überspannen.

Korbmarkisen sind unzulässig. Als Material für Markisen sind nur Stoffe, z. B. Segeltuch, zulässig. Markisen dürfen keine glänzende Oberfläche aufweisen.

(2) Hausbriefkastenanlagen mit mehr als drei Briefkästen sind im Inneren eines Gebäudes anzuordnen oder in die straßenseitige Grundstückseinfriedung bzw. in einen Torpfeiler zu integrieren. Dabei dürfen Hausbriefkastenanlagen nicht über die Einfriedung hinausragen.

(3) Das Anbringen von Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen an Außenwänden von Gebäuden, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, ist unzulässig.

Das Aufstellen freistehender Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen in Vorgärten und Bauwichen ist unzulässig.

§ 7 Vorgärten und Bauwiche

(1) Im Vorgarten und in den Bauwichen sind die Zufahrtswege zu Stellplätzen oder Garagen sowie die Hauptzugangswege zu Hauseingängen als Pflasterflächen aus Naturstein oder Klinker oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

Gleiches gilt für befestigte Randzonen entlang der Gebäudekanten, deren Tiefe 50 cm nicht überschreiten darf.

(2) Im Vorgarten und in den Bauwichen sind die Seitenwände von Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen aus Naturstein oder Klinker, jeweils mit stumpfer Oberfläche herzustellen.

(3) Im Vorgarten und in den Bauwichen sind Schranken unzulässig.

(4) Im Vorgarten sind Abgrabungen vor den straßenseitigen Außenwänden von Gebäuden unzulässig.

In den Bauwichen sind Abgrabungen vor den seitlichen Außenwänden von Gebäuden nur zulässig, soweit ihre Länge insgesamt nicht mehr als 25 % der jeweiligen Wandlänge beträgt.

§ 8 Einfriedungen

(1) Baugrundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen.

(2) Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Sie müssen mindestens drei klare horizontale Zonen aufweisen: einen massiven Sockel mit einer Höhe von 25 cm bis 40 cm, eine durchsehbare Mittelzone und eine durchsehbare obere Abschlusszone.

Mittelzone und Abschlusszone müssen ein aus Stäben gebildetes vertikales Grundmuster aufweisen, wobei der Abstand zwischen den Stäben 10 cm nicht unterschreiten darf. Abweichend sind auch Drahtgitterzäune mit Schuppenstruktur zulässig.

(3) Pfeiler sind als Gliederungselemente und Anschlag für Gartentüren bzw. -tore zulässig. Die Breite der Pfeiler darf jeweils 40 cm nicht überschreiten.

(4) Straßenseitige Sockelmauern und Pfeiler sind aus roten, rotbraunen oder ockerfarbenen Klinkern oder aus verputztem Mauerwerk herzustellen.

Sockelmauern können abweichend auch aus Beton hergestellt werden.

Verputzte Sockelmauern sind in den folgenden Farben zu streichen:

- Farben aus dem Farbbereich Gelb (Y) bis Gelbrot (Y20R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 10 % und höchstens 40 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 10 % und höchstens 40 %.

(5) Gartentüren und -tore sind durchsehbar auszubilden. Ihre Höhe darf die Höhe der jeweiligen Einfriedung um höchstens 20 % überschreiten. Schranken anstelle von Grundstückstoren sind unzulässig.

(6) Seitliche Grundstückseinfriedungen sind in der Tiefe der Vorgärten und der seitlichen Bauwiche wie die straßenseitige Grundstückseinfriedung zu gestalten. Abweichend kann auf die Ausbildung einer Sockelmauer verzichtet werden.

(7) Straßenseitige und seitliche Einfriedungen sowie Gartentüren und Tore sind aus Metall oder Holz zu fertigen.

(8) Zaunanstriche müssen einen Schwarzanteil von mindestens 5 % aufweisen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

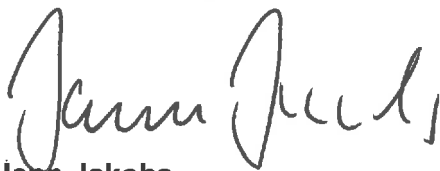
- entgegen den Anforderungen in § 2 Abs. 1 bis 4 Fassadengliederungen ausführt oder ändert oder entsprechende Fassadengliederungen beseitigt,
- entgegen § 2 Abs. 9 Balkone, Einfassungen oder Loggien errichtet oder ändert,
- entgegen den Anforderungen in § 3 Fassaden, Tore, Türen und Fenster farbig gestaltet,
- entgegen den Anforderungen in § 4 Abs. 2, 5, 6 und 7 bei einer Erneuerung Fenster ausführt,
- entgegen den Anforderungen in § 5 Abs. 1 Dacheindeckungen mit anderen Materialien vornimmt,
- entgegen § 7 Abs. 4 Abgrabungen vornimmt,
- entgegen den Anforderungen in § 8 Einfriedungen erstellt oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden

§ 10 In-Kraft-Treten

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

Potsdam, den 20.4. 2006



Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 12. Dezember 2005 wird hiermit gemäß § 19 Abs. 2 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 11. November 2004 öffentlich bekannt gemacht.

Die Gestaltungssatzung ist dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg mit Schreiben vom 09. Januar 2006 zur Anzeige gebracht worden. Es wurde keine Beanstandung geäußert.

Im Rahmen der Ersatzbekanntmachung gemäß § 19 Abs. 3 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 11.11.2004 werden die zur Satzung gehörenden Übersichtspläne

- **Anlage 1:** Karte „Geltungsbereich“
- **Anlage 2:** Kartenausschnitt „Abgrenzung der aus dem Geltungsbereich ausgenommenen Flächen“

zu jedermanns Einsicht bei der Landeshauptstadt Potsdam, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Hegelallee 6 – 8, Haus 1, im Schaukasten auf dem Flur der 8. Etage in der Zeit vom

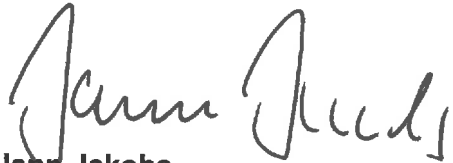
28.04.2006 bis 16.05.2006

ausgehangen.

Die Satzung, einschließlich der genannten Pläne sowie den Erläuterungen liegt dauerhaft zu jedermanns Einsicht bei der Landeshauptstadt Potsdam Der Oberbürgermeister, Bereich Planungsrecht in der Hegelallee 6 – 8, Haus 1, 8. Etage während der öffentlichen Sprechzeiten vor.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften ist nach § 5 Abs. 4 GO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung angezeigt worden ist. Die Anzeige muss gegenüber der Gemeinde erfolgen, die verletzte Vorschrift bezeichnen und die Tatsachen angeben, die den Mangel der Satzung ergeben.

Potsdam, den 20.11. 2006

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jand Jakobs', written in a cursive style.

Jand Jakobs
Oberbürgermeister