

# Gestaltungssatzung Jägervorstadt

## Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam



**Landeshauptstadt Potsdam**  
**Gestaltungssatzung Jägervorstadt**

**Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Jägervorstadt**

**Entwurf zum Satzungsbeschluss**

**Stand 01.November 2005**

**Satzungstext mit Erläuterungen**

Stadtverwaltung Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam

gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>2</b>
<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>§ 1 Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>§ 2 Fassadengliederung und Vorbauten</b>	<b>8</b>
<b>§ 3 Fassadenmaterialien und -farben</b>	<b>10</b>
<b>§ 4 Fassadenöffnungen</b>	<b>12</b>
<b>§ 5 Dächer und Dachfenster</b>	<b>14</b>
<b>§ 6 Markisen, Hausbriefkästen und Antennen</b>	<b>16</b>
<b>§ 7 Vorgärten und Bauwiche</b>	<b>18</b>
<b>§ 8 Einfriedungen</b>	<b>20</b>
<b>§ 9 Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>22</b>
<b>§ 10 In-Kraft-Treten</b>	<b>22</b>

### **Anlage 1 zur Gestaltungssatzung Jägervorstadt: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

#### **Lesehinweis**

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind jeweils auf der rechten Seite der Broschüre abgedruckt (gerade Seitenzahlen).

Auf der linken Seite (ungerade Seitenzahl) sind jeweils die zugehörigen Erläuterungen vorangestellt.

Die Erläuterungen sind nicht Gegenstand der Satzung.

## Vorwort

### Stadtbildqualität der Jägervorstadt

Die Jägervorstadt zeichnet sich durch ihre besondere Lage in unmittelbarer Nähe des Neuen Gartens und der historischen Innenstadt aus. Das Satzungsgebiet weist ein unverwechselbares, einprägsames Stadtbild auf, das durch seine einzigartige kulturräumliche Entwicklung, seine individuelle Geschichte, eine charakteristische Nutzungsmischung, nicht zuletzt aber durch seine besonderen Architekturen bestimmt wird.

Der Hauptteil der in der zweiten Hälfte des XIX. Jahrhunderts entstandenen Bausubstanz bildet ein geschlossenes Stadtbild mit bedeutsamen Gestaltmerkmalen. Die städtebauliche Grundstruktur sowie der architektonische Charakter der Nauener Vorstadt sind weitgehend erhalten und ablesbar.

### Anfordernis zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Jägervorstadt und ihrer Gebäude werden zunehmend durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie durch Neubauten "ortsfremder" Architektur beeinträchtigt. Darüber hinaus bedarf die geplante Bebauung bisher un bebauter Blockinnenbereiche klarer Gestaltungsvorgaben, um ein Einfügen der Neubauten in die städtebauliche Eigenart der Jägervorstadt zu gewährleisten und Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Zwar enthält die Brandenburgische Bauordnung im § 8 Abs. 1 und Abs. 2 ein allgemeines Verunstaltungsverbot, in der Praxis können Verunstaltungen im Bestand sowie orts untypische Neubauten jedoch damit nur in den wenigsten Fällen verhindert werden. Auch die rechtskräftige städtebauliche Erhaltungssatzung für die Jägervorstadt bietet nur im begrenzten Umfang Möglichkeiten, auf die qualitätsvolle Gestaltung von Neubauten Einfluss zu nehmen. Mit den bisherigen innerhalb der Jägervorstadt anwendbaren Bestimmungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts können baugestalterische Fehlentwicklungen insbesondere im Neubaubereich somit nicht in ausreichendem Umfang verhindert werden. Der Schutz der besonderen städtebaulichen Eigenart der Jägervorstadt vor baugestalterisch qualitätsloser Einheitsarchitektur erfordert die Aufstellung einer Gestaltungssatzung, die die bestehende Regelungslücke schließt.

### Ziele der Gestaltungssatzung

Für die Identität der Stadt ist das Stadtbild ein wesentlicher Faktor. Bestimmt durch die Bauweise und das Gestaltbild der baulichen Anlagen hat dieser Stadtbereich einen unverwechselbaren Charakter und eine eigene Identität erlangt. Aufgrund von zunehmenden Bautätigkeiten ist es erforderlich, das Erscheinungs- und Gestaltbild des Bereiches im Rahmen einer Gestaltungssatzung zu sichern und zu

wahren. Zum Erhalt der Identität und des Charakters des Bereiches durch das Gestaltbild seiner baulichen Anlagen sollen die Errichtung und Änderung von Baulichen Anlagen auf ihre Architekturprägung und äußere Gestaltung überprüft werden.

Die rechtliche Grundlage soll durch die Gestaltungssatzung gemäß § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) geschaffen werden.

Vordringliches Anliegen der Gestaltungssatzung ist die Sicherung der vorhandenen Gestaltqualitäten. Störungen des Erscheinungsbildes von Einzelgebäuden und Straßenräumen sollen verhindert werden. Dabei sind die Regelungen über die allgemeinen Vorschriften der Bauordnung hinaus gezielt auf den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Gestaltung von Modernisierungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen und Neubauten zu richten.

Für Baumaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden steht die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der ursprünglichen Gestaltqualitäten im Vordergrund. Bei Neubauten soll ein Einfügen in die vorhandene städtebaulich-architektonische Struktur gesichert werden.

Die Gestaltungssatzung legt die Rahmenbedingungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne einer gezielten Stadtbildpflege fest, dabei wird in den Festlegungen die Spezifik der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Die Gestaltungssatzung soll jedoch keine historisierende Architektur, insbesondere bei Neubauvorhaben fördern. Mit den Gestaltvorschriften soll auch hier ein Gestaltrahmen geschaffen werden, der die bestehenden baulich-räumlichen Strukturen respektiert, jedoch zeitgenössische Architektur zulässt.

### Zusammenwirken mit anderen Vorschriften

Die Gestaltungssatzung fügt sich in ein Bündel von mehreren Rechtsvorschriften ein.

Für das gesamte Satzungsgebiet gilt eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 des Baugesetzbuches (BauGB), mit deren Hilfe stadtbildgestaltungsrelevante Veränderungen an ortsbildprägenden Gebäuden, einschließlich deren Abriss verhindert werden können. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der ortsbildprägenden Gebäude sind in die Festsetzungen der Gestaltungssatzung eingeflossen. Die Gestaltungssatzung stellt insofern eine Konkretisierung der gestalterischen Anforderungen dar, die bei baulichen Veränderungen ortsbildprägender Gebäude und bei Neubauten im Geltungsbereich dieser Satzung zu berücksichtigen ist.

Einige Stadträume als Denkmalbereiche und zahlreiche Gebäude (Baukörper mit Parzelle) unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzes.

Für das gesamte Satzungsgebiet gilt eine ordnungsbehördliche Verordnung zur Unterschützstellung des Denkmalbereiches. Mit dieser Verordnung unterliegen das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches, einschließlich baulichen Anlagen, Straßenräume und Außenanlagen den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Grundstücke, Straßenräume und Plätze, die sich in diesem Bereich oder in deren Wirkungsfeldern befinden, unterliegen dem besonderen Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Gestaltungssatzung steht mit ihrem eigenständigen Genehmigungsverfahren nicht in Konflikt zu den Bestimmungen des Denkmalschutzes. Sofern denkmalrechtliche Anforderungen es erfordern, sind Abweichungen von den Regelungen der Gestaltungssatzung möglich.

Für den Bereich zwischen Weinbergstraße und Hegelallee in unmittelbarer Nähe des Parks Sanssouci wird der Bebauungsplan Nr. 20 "Am Obelisk" aufgestellt.

Zwei Grundstückspartellen in der Gregor-Mendel-Straße Nr.4 und Nr.5 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne".

Hier werden die Regelungen zur Bebauungshöhe und -dichte und die mögliche Baukörperanordnung für Neubebauung geregelt.

Die Gestaltung von Werbeanlagen ist in der städtischen Werbesatzung geregelt. Regelungsbedarf besteht diesbezüglich daher in der Gestaltungssatzung nicht. Für das gesamte Stadtgebiet geltende Satzung soll durch teilräumliche Werbesatzungen, hier durch die Werbesatzung "Nördliche Vorstädte / Bornstedt" ersetzt werden.

## Arbeitsprozess

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind auf der Grundlage einer Analyse des Stadtbildes sowie einer Reihe von Testentwürfen getroffen worden. Aus der Stadtbildanalyse ergab sich, dass die Jägervorstadt und Nauener Vorstadt im Wesentlichen ein gemeinsames Bild im Hinblick auf die Gestaltung der Einzelgebäude aufweisen. In beiden Vorstädten kommen aufgrund ihrer fast gleichen Entstehung vom XIX. bis Anfang des XX. Jahrhunderts mehr oder weniger gleiche Gebäudetypen vor.

Das unterschiedliche Erscheinungsbild zwischen beiden Vorstädten beruht im Grunde genommen auf zwei städtebaulichen Aspekten:

Der eine ist, dass sich aufgrund ihrer einheitlichen Gebäudetypen und -massen unterschiedliche Teilbereiche in der jeweiligen Vorstadt bilden, die durch weitgehende Wiederholung eines bestimmten Gebäudetyps einprägsam werden. Der zweite Aspekt ist die unterschiedliche Zusammensetzung der städtebaulichen Merkmale, wie die Art des Straßenverlaufs sowie der Bauflucht, die Größe und Art der Parzelle, die Abfolge der Gebäudetypen und Häufigkeit des jeweiligen Gebäudetyps innerhalb des gesamten Gebäudegefüges.

Da die städtebauliche und baugestalterische Eigenart nicht oder nur schwer über das Rechtsinstrument der Gestaltungssatzung regelbar ist, wird sie durch die Abwehr von Änderungen infolge der Anwendung der für die beiden Satzungsgebiete geltenden Erhaltungssatzung gesichert. Auf differenzierte Einzelregelungen bezüglich der jeweiligen Teilbereiche wurde deshalb verzichtet.

## Gestaltungssatzung Jägervorstadt

Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Jägervorstadt.

### Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am *04.12.2005* folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

### Rechtsgrundlagen

- § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 10. Oktober 2001 (GVBl. IS. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl. IS. 210).

- § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. IS. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. IS. 273).



Schrägluftbild der Jägervorstadt

### zu § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Voltaireweg, Brentanoweg, Jägerallee, Reiterweg

Im Osten: Friedrich-Ebert-Straße

Im Süden: Hegelallee

Im Westen: Schopenhauerstraße

Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich Potsdams, der von besonderer baukultureller, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist. Er ist sowohl wegen der hohen Anzahl erhaltener architektonisch wertvoller ortsbildprägender Gebäude, als auch wegen seiner hochwertigen städtebaulichen Qualität ein besonders schutzwürdiger Bereich. Aufgrund seiner Entstehungszeit im XIX. bis Anfang des XX. Jahrhunderts handelt es sich um eine geschlossene Bebauungsstruktur mit einheitlicher gestalterischer Prägung. Deshalb werden die betroffenen Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.



Blick von der Straße auf seitlichen Fassaden und Bauwuch



Blick von der Straße auf Remise

Der sachliche Geltungsbereich umfasst neben den straßenseitigen Fassaden und Dachflächen auch die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Seitenwände der Gebäude mit den darüber liegenden Dachflächen, da auch sie das Straßen- und Ortsbild prägen.

Für die meisten von der Gestaltungssatzung berührten Baumaßnahmen besteht bereits eine Genehmigungspflicht gemäß § 54 der Brandenburgischen Bauordnung und/oder gemäß § 172 des Baugesetzbuches (Erhaltungsgebiet). Die Gestaltungssatzung selbst begründet keine eigenständige Genehmigungspflicht. Unbenommen dessen sind die materiellen Anforderungen der Gestaltungssatzung auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben vom Bauherren einzuhalten. Bei einer Nichtbeachtung kann auf ordnungsbehördliche Mittel zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände zurückgegriffen werden.

Auskünfte zu den auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben zu berücksichtigenden Regelungen der Gestaltungssatzung erteilt der Bereich Bürgerberatung Bau des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Bauen. Aufgrund der Komplexität der Gestaltungssatzung wird Bauherren und Architekten empfohlen, vor Einreichung der Antragsunterlagen bzw. bei genehmigungsfreien Vorhaben vor Beginn der Baumaßnahmen die Möglichkeit der Bauberatung wahrzunehmen.

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Jägervorstadt in folgenden Grenzen:

Im Norden: Voltaireweg, Brentanoweg, Jägerallee, Reiterweg

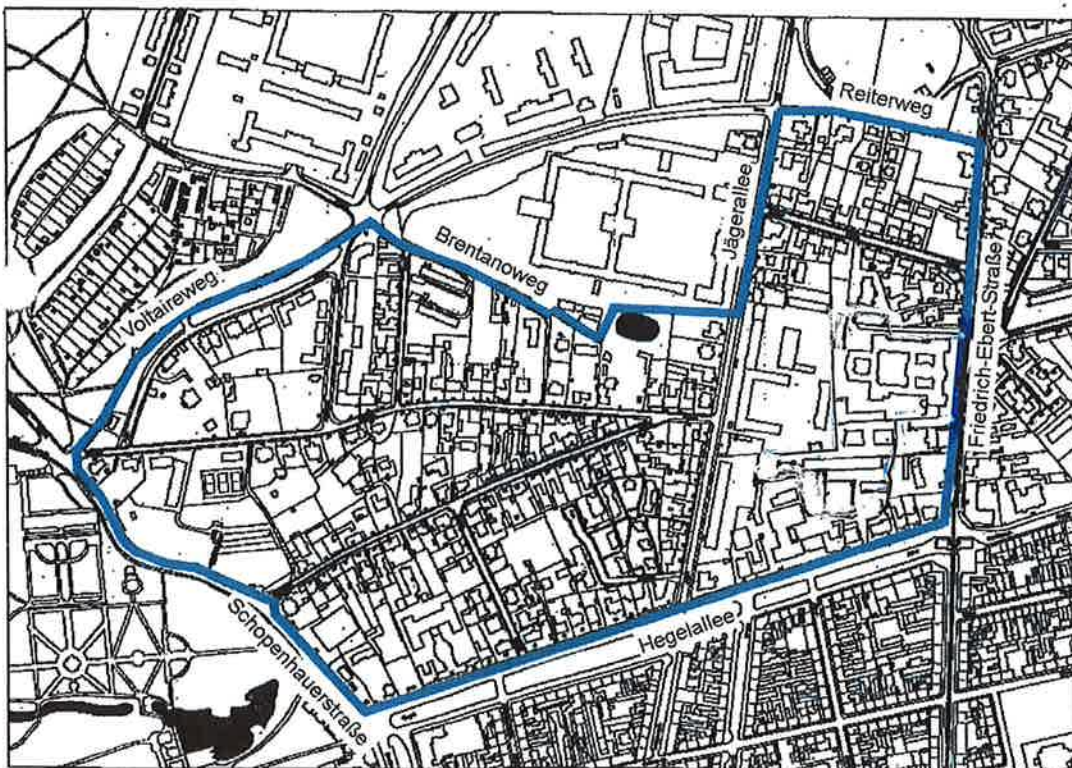
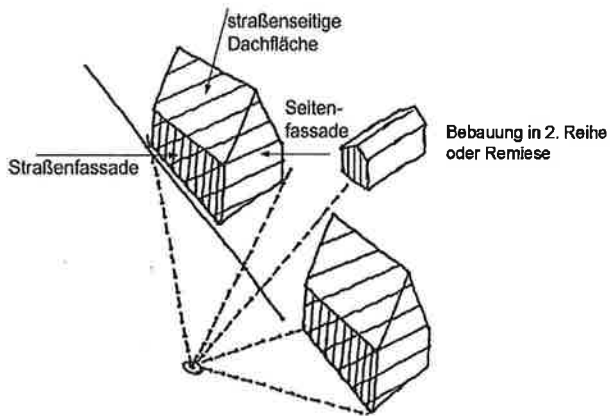
Im Osten: Friedrich-Ebert-Straße

Im Süden: Hegelallee

Im Westen: Schopenhauerstraße

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in der beiliegenden Übersichtskarte dargestellt. Diese Übersichtskarte ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1 zur Gestaltungssatzung Jägervorstadt: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung).

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



Räumlicher Geltungsbereich der Satzung



## Zu § 2 Fassadengliederung und Vorbauten

Differenzierte Fassadenzonen und einzelne Geschosse innerhalb einer Fassade sind ein typisches Merkmal der Gebäudefassaden in der Jägervorstadt. Sie sind jedoch nicht so unterschiedlich, dass der Zusammenhang in der Gesamtfassade verloren geht. Sie weisen in der Regel mindestens drei Zonen auf: Sockel-, Obergeschoss und Dachzone.

Die Gebäudefassaden weisen auch eine reichlich differenzierte reliefartige Fassadengliederung bzw. Plastizität auf. Das Mindestmaß an Vielfalt der Plastizität wird sicher erreicht durch eine gestalterisch anspruchsvolle Detailausbildung und Feingliederung in der Fassade. Dieses ist auch zu erreichen durch Variationen des einfachen Grundprinzips der bewussten Überlagerung einer horizontalen und vertikalen Gliederung, durch die Anordnung einzelner Gestaltungselemente (Fenster, Gesimse, Lisenen o.ä.) auf vertikalen und horizontalen Achsen.

Um die Gliederungselemente, wie Gesimse, Lisenen und Einschnitte wirksam und plastisch (ohne dominante störende Wirkung) zu gestalten, wird ein Mindest- und ein Höchstmaß vorgegeben. Um die Feingliederung in der Fassade zu gewährleisten, ist bei hohem Kellergeschoss (welches mehr als 50 cm aus dem Gelände herausragt) ein zulässiges Gliederungselement notwendig.

Oft werden die gestaltprägenden Fassadengliederungs- bzw. Schmuckelemente durch Anbau von Vordächern, Markise und anderen technischen Bauteilen überdeckt, sodass das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt wird. Dazu besteht ebenfalls ein Regelungsbedarf.

Ein weiteres einprägsames Merkmal der Gebäude in der Jägervorstadt ist die baukörperliche Gliederung der Gebäude durch Erker, Portikus, Altane, Balkone und Loggien. Solche vorgebauten Bauteile kommen in der Regel an der straßenseitigen Fassade vor und gliedern den Baukörper in differenzierte Bauteile und ergeben ein lebendiges Gebäude- bzw. Fassadenbild.

Die straßenseitigen Vorbauten reichen in der Regel nicht in die Dachzone hinein und ordnen sich in der Flächenausdehnung der Gesamtfassadenfläche unter. In Anlehnung an den ortsbildprägenden Gebäudebestand sollen Vorbauten insgesamt 40 % der Fassadenbreite nicht überschreiten und nicht tiefer als 2,5 m sein.

Der obere Abschluss von Erker und Balkonen liegt deutlich unterhalb der Trauflinie.

Der das Straßen- und Ortsbild prägende vertikale Achsenbezug von Balkonen und Loggien soll auch bei Neubauten berücksichtigt werden, sodass sich diese harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

Soweit Balkone nicht auf geschlossenen Vorbauten, Loggien oder Portiken errichtet werden, sind sie regelmäßig frei auskragend. Vertikal zusammenhängende Konstruktionen aus Stahl und Holz, wie sie in Neubaugebieten häufig verwendet werden, sind für die Jägervorstadt untypisch und daher auszuschließen.

Die Einfassungen von Balkonen und Loggien prägen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Abgeleitet aus dem historischen Bestand regelt die Gestaltungssatzung bei Neubauten die Ausbildung von Brüstungselementen.



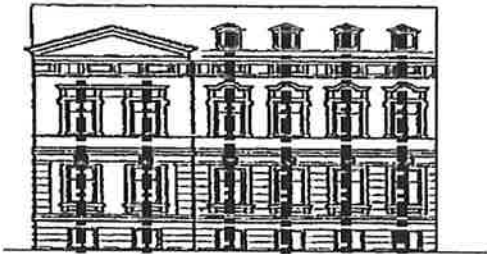
Fassade mit Plastizität



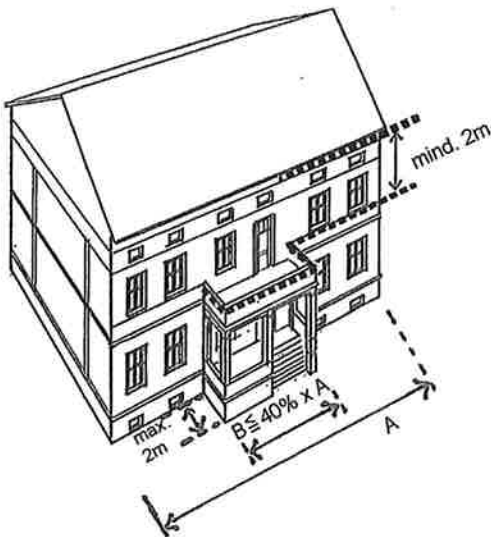
Baukörperliche Gliederung durch Portikus



Drei horizontale Zonen in der Fassade



Reliefartige Gliederung durch Gesimse, Lisenen oder Einschnitte



Maximale zulässige Tiefe und Breite der straßenseitigen Vorbauten

## § 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 Oberflächenstruktur.
 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 Vorbauten sind nur Erker, Portiken, Altane, Balkone und Loggien zulässig.
- (6) Die Breite der 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 2,00 m unterhalb der straßenseitigen Trauflinie liegen.
- (7) Übereinanderliegende Balkone und Loggien müssen sich in ihrer vertikalen Ausrichtung auf eine Achse beziehen.
- (8) Bei der Errichtung von Balkonen sind vertikal zusammenhängende Konstruktionen aus Stahl und Holz über mehrere Geschosse nicht zulässig.
- (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.

### Zu § 3 Fassadenmaterialien und -farben

Durch die Gestaltung der Oberflächen, die bestimmt wird von Material, Struktur sowie Farbe, wird das Straßen- und Platzbild wesentlich geprägt. Derselbe Straßenraum kann allein durch seine Farbgebung sein Gesicht völlig verändern, kann dunkel oder hell, langweilig oder lebendig und frisch wirken.

Der überwiegende Baubestand der Jägervorstadt umfasst hauptsächlich Gebäude des 19. Jahrhunderts. Die einzelnen Epochen dieses Zeitraumes zeigen ihr eigenes, farbiges Bild.

Die Gründerzeit (nach 1870) brachte eine in ihrer Helligkeit und Leuchtkraft gebrochene Farbpalette hervor. Gleichzeitig gewann die Eigenfarbigkeit von Materialien (roter und gelber Klinker) an Bedeutung. Bei der Farbgebung der Fensterrahmen wurden dunkle Brauntöne (Orientierung an Holzönen - z.B. Eiche) bevorzugt. Fensterrahmen wurden in der Regel nicht reinweiß, sondern in verschiedenen Abtönungen gestrichen.

Das "moderne" Bauen der 20er Jahre dieses Jahrhunderts zeigt im Satzungsgebiet die beschriebene, traditionelle Farbigkeit. Der Farbton der Fensterrahmen ist weiß.

Die Gebäude der 30er und 50er Jahre orientieren sich wieder verstärkt an der Materialfarbigkeit (gelber, roter, rotbrauner Backstein, schwarzbrauner Klinker, Sandstein, Travertin, sandgelb eingefärbte Glatt- und Zierputze). Die Fensterrahmenfarbe ist auch hier weiß.

Die vorhandenen typischen Materialien in der Jägervorstadt sollen im Prinzip beibehalten werden. In jedem Fall aber müssen verwendete Materialien den vorhandenen in ihrer Wirkung entsprechen.

Dies betrifft auch die Ausführung von Türen und Fenstern. Kunststofffenster und -türen stellen stets eine Beeinträchtigung des historischen Gebäudebestandes dar. Die ortsübliche Verwendung von Holz soll daher durch die Satzungsatzung gleichermaßen für Umbauten im Bestand wie für Neubauten vorgegeben werden. Abweichend können Tore, Türen und Fenster in Stahl ausgeführt werden, wenn erhaltungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Bei Neubauten sollen neue Materialien wie Alu-Holz-Kombinationen zugelassen werden können, wenn schmale, profilierte Rahmen verwendet werden.

Nicht zu vergessen ist die Oberflächenstruktur, die einerseits nicht so glatt sein darf, dass sie spiegelt oder unstrukturiert gleichförmig wirkt; und die andererseits nicht in groben plastischen Strukturen oder reliefartigen Mustern ausgeformt werden darf.

Im Sinne eines harmonischen Gesamtgefüges sollen die Regelungen zur Material- und Farbwahl auch für massive Nebengebäude und Garagen gelten.

Die Satzung über die Farbgestaltung greift auf das "Natural Color System" NCS zurück, eine systematische Farbanordnung, die die Farben nach dem menschlichen Empfinden bezeichnet. Mit Hilfe des NCS-Systems kann das für die Jägervorstadt gewünschte Farbspektrum relativ genau beschrieben, produziert und kontrolliert werden, ohne

Als Grundlage für die Beschreibung der Farben dienen die Farbeindrücke weiß (W), schwarz (S), gelb (Y), rot (R), blau (B), grün (G). Die NCS- Bezeichnung beschreibt den Grad der Verwandtschaft eines Farbtons mit diesen 6 Farbeindrücken. Jede denkbare Farbe ist mit einem NCS-Code versehen. Dieser Code gibt Aufschluss über das Aussehen der Farbe.

Zum Beispiel ist eine Farbe mit einem Code "0510 - Y40R" folgendermaßen zu verstehen: Die ersten 4 Ziffern geben Auskunft über die Nuance der Farbe. Die ersten beiden Ziffern (05) bezeichnen den Schwarzanteil, die folgenden beiden Ziffern (10) den Buntanteil. Der Weißanteil wird nicht separat ausgewiesen. In diesem Beispiel enthält die Farbe also 5% schwarz und 10% bunt, der Rest ist weiß (85%). Der Buntanteil wird im Einzelnen durch die Buchstaben-Zahlen-Kombination nach dem Bindestrich beschrieben. In diesem Beispiel bestehen die 10% Buntanteil aus 60% g<sub>e</sub> und 40% rot.

Rein graue Farben weisen keinen Buntanteil auf, z.B. 0500-N ist ein gebrochenes weiß gefolgt von 1000-N, 1500-N, 2000-N etc..

In der Satzung sind die zulässigen Farbbereiche (z.B. gelb, gelb-rot ) geregelt. Die zulässigen Nuancen der Farbe sind durch den maximal zulässigen Schwarz- sowie Buntanteil bestimmt. Das Mischungsverhältnis zwischen den zulässigen Farbbereichen ist offen gelassen, um einen möglichst großen Spielraum für die individuelle Farbgestaltung zu ermöglichen. Eine zu bunte Farbgestaltung innerhalb einer Fassade oder Fassadenabfolge kann nicht erfolgen, da nur ein relativ niedriger Buntanteil zulässig ist.

Jedoch wäre es im Einzelfall sinnvoll, diesen mit den für die Gestaltungssatzung zuständigen Vertretern der Bereiche Bürgerberatung Bau und Denkmalpflege abzustimmen.

### § 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 in Naturstein mit stumpfer Oberfläche ausgeführt und Nebengebäude mit Schlammputz versehen werden.  
Wandflächen mit glänzenden Oberflächen 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 mit einem Buntanteil von höchstens 2 % und einem Schwarzanteil von höchstens 5 %  
- Farben aus dem Farbbereich Gelb (Y) und Gelb-Rot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von max. 10 % und einem Buntanteil von max. 20 % (davon Rotanteil max. 50%)  
- rein grau 1000-N
- (4) Vorgebaute bzw. angebaute Bauteile dürfen im Farbton abgesetzt werden, wenn die Farbe zur selben Farbfamilie gehört wie die der betroffenen Hauptfassade. Dabei darf eine maximale Schwarzanteil-differenz von 5 % und eine maximale Buntanteil-differenz 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 aus Holz auszuführen. Gleiches gilt für Klapp- und Rollläden. Bei der Errichtung von Gebäuden kann abweichend von Satz 1 und 2 für Türen, Fenster und Klappläden auch die Verwendung anderer Bauprodukte in Kombinationen mit Holz sowie für Klappläden auch die Verwendung von Metall zugelassen werden.  
Fenster sind so zu profilieren, dass die Breite der einzelnen Profiltile jeweils 5 cm nicht überschreitet.
- (7) Sockel, Türen und Tore und plastische Fassadenelemente wie Gesimse, Traufen und sonstige Schmuckelemente sind mit Fassadenfarben abzustimmen. Zulässig sind nur:  
- Farben aus dem Farbbereich Gelb (Y) und Gelb-Rot (Y50-R) mit einem Schwarzanteil von max. 20 % und einem Buntanteil von max. 30 % (davon Rotanteil max. 50%)  
- Grautöne aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von max. 30 %
- (8) Fenster sowie Klappläden und Rollläden 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 %  
- Farben aus dem Farbbereich Gelb (Y) bis Gelb-Rot (Y50-R) mit einem Schwarzanteil von 10% bis 40 % und einem Buntanteil von max. 30 % (davon Rotanteil von max. 50%)  
- Grautöne aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von max. 50 %
- 9) Die Regelungen der Absätze (1) bis (8) gelten auch für Garagen und sonstigen Nebenanlagen

## Zu § 4 Fassadenöffnungen

Ein wichtiges Merkmal der Gebäudefassaden in der Jägervorstadt ist, dass die Fassade als Lochfassade gestaltet ist und geschlossen wirkt. Dies ergibt sich aus der vorherrschenden Bauart des Massivbaus. Dieses geht verloren, wenn beispielsweise die Wand in ein Stützenraster aufgelöst oder durch Bandfenster ersetzt würde.

Aus diesem Grund sind das Verhältnis der Wandfläche zur Fensterfläche und die Gestaltung der Wandöffnungen, wie Fenster- und Türöffnungen wichtig für die Fassadengestaltung. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnungen der Öffnungen sowie ihre Detailsausbildung prägen den Charakter des Hauses.

Fenster und Türen in der Jägervorstadt sind deutlich gegenüber der Außenwand der Fassade zurückgesetzt und weisen eine Einfassung auf. Der bündige Abschluss von Fensterrahmen mit der Außenwand ist ortsbildfremd und soll ausgeschlossen werden.

Ein gemeinsames Grundelement der Fassadenöffnungen in der Jägervorstadt sind die stehend rechteckig proportionierten Öffnungen. Diese einzelstehenden Fensteröffnungen sind das verbindende gemeinsame Gestaltungsmerkmal, das in seiner Detailsgestaltung von Gebäude zu Gebäude, ja auch von Fassadenzone zu Fassadenzone durchaus unterschiedlich sein kann und soll. Zusammengefasste Öffnungen zu größeren Einheiten über mehrere Geschosse oder zu Bändern würden das für die Jägervorstadt typische Verhältnis der Wandfläche zu den Öffnungen verändern und den Maßstab der Kleinteiligkeit der Fassade sprengen.

Durch die Fenstersprossenteilungen wirken die Fensteröffnungen geschlossen und fügen sich besser in die Wandfläche der Fassade ein. Die Mittel- und Sprossenteilung hat den Sinn, die Fenster aller Geschosse nicht als großflächige dunkle Höhlungen erscheinen zu lassen. Daneben sollen sie die Gliederung der Fassade verstärken. Durch zu großflächige Scheibenformate geht die differenzierte Gliederung der Fassade verloren.

In der Jägervorstadt haben sich hochwertige klassizistische, aber auch andere besonders wertvoll gestaltete Haustüren erhalten. Sie prägen den Eingangsbereich und die Adresse und stellen einen besonderen Wert des Stadtbildes dar. Bei den großen Verlusten an alter Bausubstanz durch Kriegs- und Nachkriegszeit ist es besonders wichtig, die bis heute erhaltenen Türen zu pflegen und zu erhalten. Haustüren erfordern auch bei Neubauten besondere gestalterische Sorgfalt.

Eine besondere Art von Öffnungen in einer Fassade sind die Schaufenster. Vielfach wird heute die Größe des Schaufensters als ein entscheidendes Qualitätsmerkmal angesehen. Dass aber ein Schaufenster, um Aufmerksamkeit zu erregen, nicht unbedingt groß sein muss, sondern auch ein kleines und von innen gut beleuchtetes Schaufenster sehr wohl eine Attraktion sein kann, wird oft nicht erkannt.

Da Schaufenster im unmittelbaren Gesichtsfeld der Passanten liegen, sollen die Gestaltungsvorschriften zwischen dem Interesse der Kaufleute - große Fenster - und dem Stadtbild - Fenster, die in die Fassade passen - vermitteln. Das Gestaltungsziel ist es, die Schaufenster gut auf die Gesamtfassade abzustimmen.

Mattierte, verspiegelte und farbige Verglasungen, die insbesondere bei einer Büronutzung häufig von Nutzern gewünscht werden, stellen eine Störung des Straßen- und Ortsbildes dar. Auf ihre Verwendung soll daher im Bestand wie im Neubau verzichtet werden.



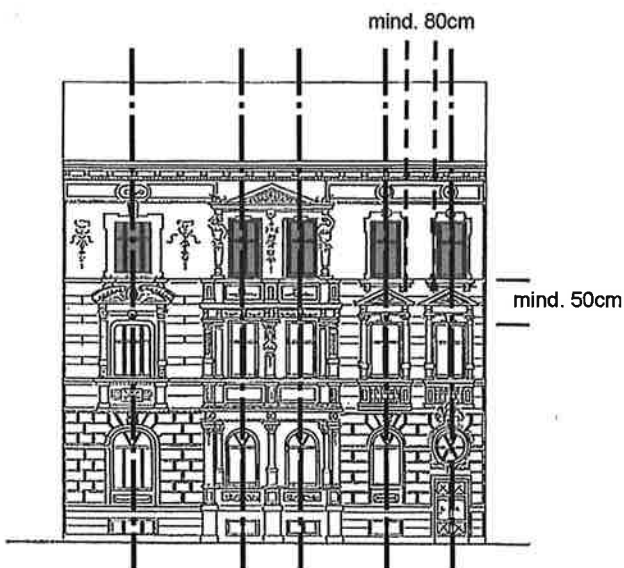
Lochfassade



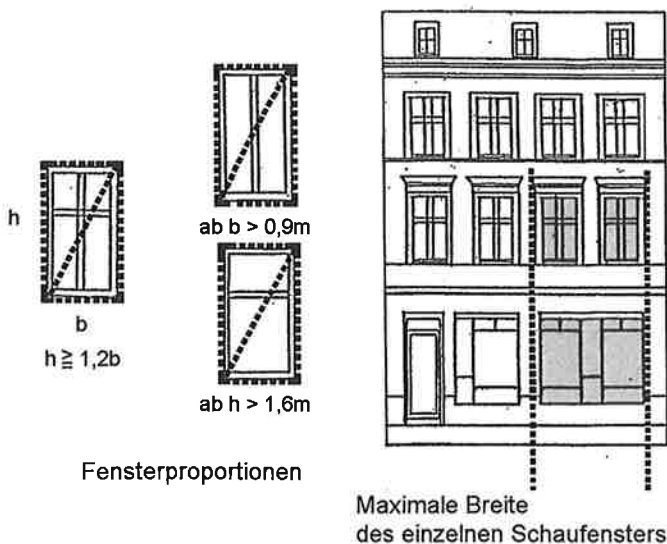
Türen und Fenster mit stehendem Format



Typische Lochfassade: Öffnungsanteile von mind. 20 % und höchstens 50 % der Ansichtsfläche



stehende Fensterformate und axiale Anordnung



#### § 4 Fassadenöffnung

- (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 sind als stehende Formate auszuführen. Ihre Höhe muss mindestens das 1,2-fache der Öffnungsbreite betragen. Abweichend davon sind zulässig:
  - Fenster mit quadratischem oder liegendem Format in Keller- und Mezzaningeschoss,
  - Schaufenster mit liegendem Format, wenn sie entsprechend Absatz (6) gegliedert sind,
  - Türen und Tore, wenn sie in stehende Formate untergliedert sind.
- (5) Fensteröffnungen, die breiter als 1,0 m bzw. höher als 1,6 m sind, sind durch Pfosten bzw. Kämpfer zu unterteilen. Erforderliche Fensterteilungen durch Pfosten, Kämpfer und Sprossen sind als konstruktive und funktionale Teilung auszuführen. Sie dürfen 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 darüber liegenden Fenstern, einschließlich dazwischenliegenden Pfeiler, sowie das 1,2-fache der Schaufensterhöhe nicht überschreiten.
- (7) Verspiegelte Fenster, 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.

## Zu § 5 Dächer und Dachfenster

Die Gestaltung des Daches - Form und Neigung, Material und Farbe, seine Ortgang- und Traufausbildung sowie die Tiefe des Dachüberstandes - bestimmt den Charakter eines Gebäudes mit.

Die Gesamtwirkung der einzelnen Hausdächer wiederum prägt die Dachlandschaft, die in Potsdam aufgrund der Topographie der Stadt sowie der vorhandenen Aussichtstürme und Belvedere gut einsehbar ist. Aber auch für das Straßenbild sind Dächer ein entscheidender Faktor, auch wenn nur geringe Teile davon direkt sichtbar werden.

Die für die Jägervorstadt typische Dachform ist das Satteldach, teils über einem Drempelgeschoss, wobei die Dachneigung in der Regel zwischen 25° und 45° liegt. Dieser Typ durchmischt sich nur selten mit steileren Sattel-, Walm- und Mansarddächern. Hofgebäude und Seitenflügel sind mit Pult- oder Flachdächern gedeckt.

Die Oberflächen der gebietstypischen Dächer sind aus Dachziegeln in unterschiedlichen Rot-Braun-Tönen mit matter Oberfläche, anthrazitfarbenen und schwarzen Schieferplatten und wirken weitgehend geschlossen. Dieser charakteristische Gesamteindruck der Dachlandschaft der Jägervorstadt soll erhalten werden.

Charakteristisches Merkmal der historischen Villenbebauung sind Traufüberstände, verbunden mit der Ausbildung von Traufgesimsen. Neubauten sollen sich diesbezüglich in das Ortsbild einfügen. Wo Traufgesimse im Bestand verloren gegangen sind, wird die Wiederherstellung angestrebt.

Dacheindeckungen mit Zinkblech (mit Stehpfalz) bei flach geneigten Dächern sind stadtbildverträglich und können verwendet werden. Pappeindeckungen sind bei Hauptgebäuden untypisch und daher nur bei Nebengebäuden zulässig.

Dachöffnungen können das Bild eines Daches entscheidend prägen. Bei den historischen Gebäuden Potsdams sind Dachfenster und Gauben meist klein gehalten, sodass die gesamte Dachfläche sehr geschlossen und ruhig wirkt.

In der Praxis werden sehr häufig Dachausbauten für Aufenthaltsräume gewünscht. Dabei könnte die Geschlossenheit der vorhandenen Dachflächen durch erforderliche Dachfenster beeinträchtigt werden, wenn die Dachkanten (First, Ortgang oder Traufe) durch Aufbauten oder Einschnitte unterbrochen würden oder diese in Material und Farbe nicht angepasst wären. Zu viele und zu große Dachfenster, Dacheinschnitte und Terrassen schließlich können das Dach in kleine Einzelflächen zertrennen. Dieses soll angesichts der bestehenden Dachlandschaft Potsdams vermieden werden. Die Wirkung geschlossener Dachflächen in der Jägervorstadt soll im Hinblick auf Größe, Proportion, Anordnung und Gliederung der Dachaufbauten auf die Gesamtarchitektur des Gebäudes abgestimmt sein.

Bei flach geneigten Dächern (flacher als 35°) ist der Aufbau von Gauben aufgrund ihrer überdimensionalen und unausgewogenen Wirkung, vor allem in der Schrägansicht ausgeschlossen. Die typischen Gauben für die Jägervorstadt (Satteldach- Schlepp- und Fledermausgauen) sind in ihrer Gestaltung überwiegend geschlossen und bilden durch ihre Form, Eindeckungsart und Farbe eine harmonische Dachlandschaft.

Die Regelung zum Maß der abgedeckten Dachflächen (in%), die Lage in den Dachbereichen sowie die Anordnung von Dachfenstern in der Fensterachse der darunterliegenden Fassade sind wichtig, da die Qualität des überwiegend geschlossenen Charakters der vorhandenen Dachflächen bewahrt bleiben soll.



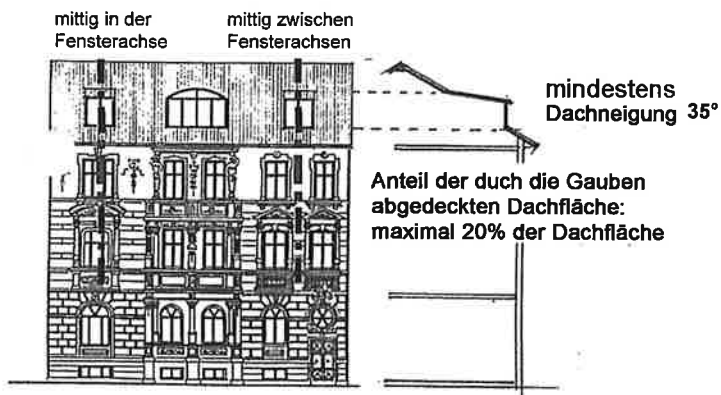
Dachgauben mit Bezug auf Fensterachse der Fassade



Vielfalt einzelner Dachgauben



Die zulässige Dachneigung und der zulässige Dachüberstand



## § 5 Dächer und Dachfenster

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von mindestens  $20^\circ$  und höchstens  $45^\circ$  zulässig. Abweichend sind Dächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von weniger als  $20^\circ$ , mindestens jedoch  $5^\circ$  zulässig, wenn das Gebäude ein Mezzaningeschoss aufweist oder der obere Fassadenabschluss als Attika ausgebildet ist.
- (2) Krüppelwalmdächer, Tonnendächer, Pultdächer und reine Flachdächer sind unzulässig. Pult- und Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, deren Grundfläche  $25 \text{ m}^2$  nicht überschreitet, zulässig.
- (3) Traufen und Ortgänge sind mit einem Mindestdachüberstand von  $20 \text{ cm}$  und einem Maximalüberstand von  $50 \text{ cm}$  auszubilden. Traufen sind mit waagrecht verlaufenden Traufgesimsen als Abschluss der Oberkante der Fassade zu versehen.
- (4) Die Eindeckung geneigter Dachflächen eines Gebäudes hat einheitlich mit nur einem Material zu erfolgen. Als Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune Dachziegel mit matter Oberfläche und anthrazitfarbene und schwarze Schieferplatten zulässig. Abweichend davon sind bei Dächern mit einer Dachneigung unter  $25^\circ$  Zinkblech mit Stehfalz zulässig. Pappeindeckungen sind nur bei Nebengebäuden zulässig.
- (5) Als Dachöffnungen sind nur liegende Dachfenster und Gauben zulässig. Gauben sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung von mindestens  $35^\circ$  zulässig. Sie sind als Satteldach-, Walmdach-, Schlepp- und Fledermausgauben auszuführen. Auf einer Dachfläche sind jeweils nur ein Gaubentyp und nicht mehr als zwei Gaubengrößen zulässig.
- (6) Der Anteil der durch die Dachfenster und Gauben abgedeckten Dachfläche darf insgesamt  $25 \%$  der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Die gesamte Ansichtsbreite der Gauben darf  $50 \%$  der Traulänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- (7) Dachfenster und Gauben dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig und auf einer horizontalen Linie errichtet werden.
- (8) Dachfenster und Gauben sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mittig in den Fensterachsen der darunter liegenden Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen liegen. Die Anzahl der Dachfenster darf die Anzahl der Fensteröffnungen in darunter liegenden Geschossen nicht überschreiten.



## Zu § 6 Markisen, Hausbriefkästen und Antennen

Markisen über Schaufenstern und Eingängen zum Schutz vor Wind und Wetter sind häufig wünschenswert. In einigen Bereichen ist es auch notwendig, die im Schaufenster ausgestellten Waren gegen eine direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Auch wenn Schaufenster in der Jägervorstadt noch selten sind, kann sich durch den Strukturwandel ein Bedarf an solchen Einrichtungen ergeben.

Markisen stehen aber nicht selten im Konflikt mit der architektonischen Gestaltung des Gebäudes. Durch fehlgestaltete und auffällige Markisen kann das Ortsbild beeinträchtigt werden.

Deshalb sollen Größe, Form und Farbe von Markisen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.

Hausbriefkästen in überdimensionierter Größe und falscher Lage beeinträchtigen die gestalterische Qualität der Gebäude sowie der Vorgärten und damit das gesamte Straßenbild. Aus diesem Grund sollen sie geregelt werden.

Sie sollen möglichst unauffällig in Größe, Form und Farbe in die straßenseitige Grundstückseinfriedung bzw. Torpfosten integriert werden, oder im Innenbereich des Gebäudes angebracht werden. Sofern eine Unterbringung im Gebäude nicht möglich ist, sollen Briefkastenanlagen neben den Hauseingängen so an der Fassade montiert werden, dass Gliederungs- und Zierelemente nicht verdeckt werden. Möglich ist auch die gestalterische Integration in die straßenseitige Einfriedung, bevorzugt in oder an den Torpfosten.

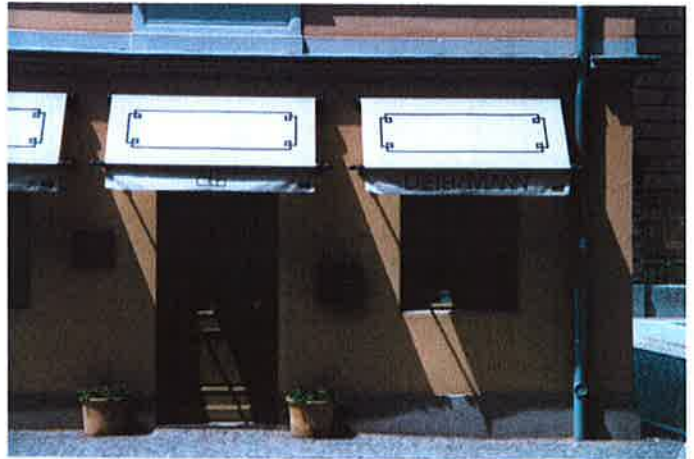
Viele vorhandene Antennen, besonders Parabolantennen und Funkanlagen, beeinträchtigen das Bild des jeweiligen Gebäudes, und durch ihre Dimensionen drängen sie immer stärker in das Stadtbild.

Mögliche Lösungen sind Gemeinschaftsantennen, die mit wenig Aufwand sogar unter Dach angebracht werden können, geschützt vor Witterung und Korrosion. Mit dieser Maßnahme können störende Einzelantennen an der Fassade vermieden werden. Eine Gemeinschaftsantenne wird gleiche Dienste leisten.

Eine Verlegung der Empfangseinrichtungen auf vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Dachseiten ist daher Ziel der Satzung.

Die Unterbringung von Empfangseinrichtungen in Vorgärten und Bauwischen wirkt ebenfalls störend im Straßenbild und soll vermieden werden.

Von den Regelungen der Gestaltungssatzung kann und muss abgewichen werden, wenn günstige Empfangsbedingungen für Rundfunk und Fernsehen nicht in anderer Form sichergestellt werden können.



Markisen über Schaufenster: positives Beispiel



In die Einfriedung integrierte Hausbriefkästen: positives Beispiel

## § 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. an 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 Bauwischen ist unzulässig.

## Zu § 7 Vorgärten und Bauwiche

Vorgärten im Satzungsbereich Jägervorstadt sind als Ziergärten gestaltet. Ihre Oberflächen sind gärtnerisch angelegt. Auch Bauwiche sind als ein Teil der Vorgärten harmonisch gestaltet. Nur die notwendigen Zufahrten zum Blockinneren oder Hauptzugangswege zu Hauseingängen sind mit Kleinpflastern oder Mosaikpflastern gepflastert. Sie sind ein zusätzliches individuelles Ausdrucksmittel des jeweiligen Gebäudes bzw. Grundstückes an der Straße und prägen zusammen mit durchsichtigen Einfriedungen das Straßenbild bzw. das Stadtbild des Satzungsgebietes.

Aus diesen Gründen ist die Gestaltung der Vorgärten im Sinne der Erhaltung des vorhandenen Straßenbildes so wichtig wie die Gestaltung der Gebäude selbst.

Die Anlage von Garagen- und Tiefgaragenzufahrten im Vorgartenbereich ist regelmäßig nicht mit dem zu erhaltenden bzw. wiederherzustellenden "grünen" Charakter der Vorgärten vereinbar. Das Stadtbild wird durch das Zusammenwirken von Gebäuden und Freiflächen bestimmt.

Die Gestaltungssatzung soll eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten sicherstellen und schreibt daher - analog zur Materialität der Gebäudesockel - die Herstellung bzw. Verkleidung der Seitenwände der Zufahrtsrampen mit Naturstein oder Klinker vor.

Schranken sind in der Regel nicht mit gärtnerisch gestalteten Vorgärten vereinbar und sollen daher in den Vorgärtenzonen sowie in den daran anschließenden Bauwichen ausgeschlossen werden.

Die Vorgärten und Bauwiche im Satzungsbereich weisen in ihrer historischen Form keine Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, da die Souterrainzone zumeist als Keller genutzt wurde.

Jedoch sind Abgrabungen im Zusammenhang mit der Nutzung von Räumen in Kellergeschossen als Aufenthaltsräume nicht selten erforderlich.

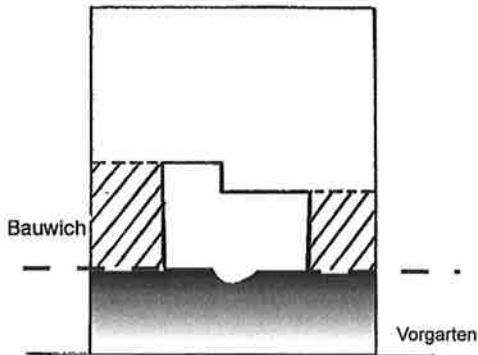
Da diese Abgrabungen häufig die Gesamtgestaltung des Vorgartens sowie des Bauwiches und infolgedessen das Straßenbild stören, sind diesbezügliche Beschränkungen notwendig.

Auf Abgrabungen und Aufschüttungen in Vorgärten und Bauwichen soll möglichst verzichtet werden. Sie sollen nur im hinteren Gartenbereich zugelassen werden.



Vorgarten mit Einfriedung





Definition des Vorgartens und Bauwiches

### § 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 wasser gebundenen Decke auszuführen. Die übrigen Teile des Vorgartens sind gärtnerisch zu gestalten.

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

- (2) Seitenwände von Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen aus Naturstein oder Klinker, jeweils mit stumpfer Oberfläche herzustellen.
- (3) Schranken sind in Vorgärten und Bauwichen 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.

## Zu § 8 Einfriedungen

Schmiedeeisene durchsehbar gestaltete Einfriedungen und grüne Vorgärten, zusammen mit oftmals künstlerisch gestalteten Gartentüren oder -toren, prägen das Erscheinungsbild von Grundstücken und Gebäuden und das gesamte Straßenbild. Dieses Straßenbild soll weiter erhalten und bei zukünftigen Bauten fortgesetzt werden.

Die historischen Zäune, Sockelmauern, Pfosten, Pfeiler und Tore sollen erhalten bleiben. Neue Einfriedungen sollen die historischen Vorbilder in ihren Grundzügen aufnehmen, um ein Einfügen in den vorhandenen Charakter der Einfriedungsgestaltung zu gewährleisten. Hierzu gehören neben der Höhe und vertikalen Ausrichtung der Metallstäbe auch die Ausbildung einer Sockelmauer und andere wichtige Gestaltungselemente.

Abgeleitet aus dem Bestand macht die Gestaltungssatzung klare Vorgaben zur straßenseitigen und seitlichen Einfriedung.

Die vertikalen Metallstäbe bilden zwar einen eindeutigen Abschluss zum öffentlichen Straßenraum dar, lassen aber durch ihre Grundmuster mit einem Abstand nebeneinander (mind. 10 cm) einen transparenten Durchblick auf Vorgärten und Gebäude zu.

Repräsentative schmiedeeiserne Tore können nicht durch Schranken ersetzt werden.

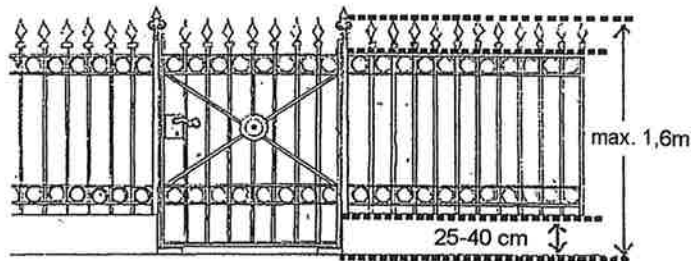
Für die seitliche Einfriedung sollen im Grundsatz die gleichen Vorgaben gelten wie für die straßenseitigen. Abweichend soll jedoch hier auf Sockelmauern verzichtet werden können.

Wo die Rekonstruktion historischer Einfriedungen ein Abweichen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erfordert, soll hiervon in Anwendung von § 6 der Bauordnung Gebrauch gemacht werden.

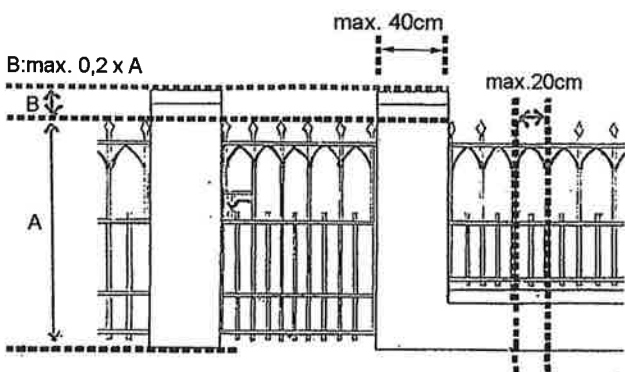
Die Farbe und das Material der Einfriedung und der Sockel sowie Pfeiler bestimmen das äußere Straßenbild. Auch hier besteht der Bedarf einer Regelung.



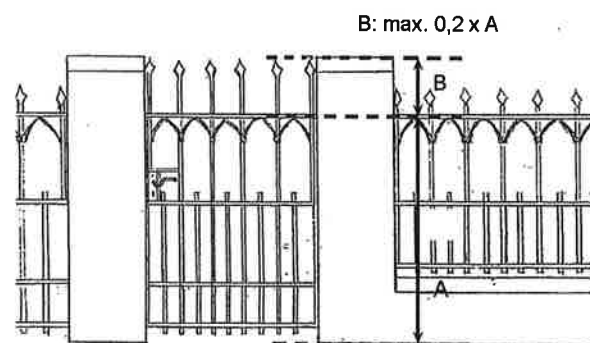
Durchsehbare Einfriedung



Maximal zulässige Höhe und dreiteilige Gliederung der Einfriedung



Gestaltung der Durchsehbarkeit und Pfeiler als betontes Gliederungselement sowie Anschlag für Gartentür



Maximal zulässige Höhe der Gartentür

## § 8 Einfriedungen

- (1) Baugrundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen durchgängig mit einer einheitlichen 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.
- (3) Pfeiler sind als Gliederungselemente und Anschlag für Gartentüren bzw. -tore (Torpfosten) zulässig. Sie dürfen die Höhe der jeweiligen Einfriedung nur bis zu 20 % überragen. Die Breite der Pfeiler darf jeweils 40 cm nicht überschreiten.
- (4) Sockel sowie Pfeiler sind aus Mauerziegel aus rotbraunen oder gelbfarbigen Klinkern herzustellen oder zu verputzen und in folgenden Farben zu streichen:
  - Farben aus dem Farbbereich Gelb (Y) und Gelb-Rot (Y-R) mit einem Schwarzanteil von 10 % bis 40 % und einem Buntanteil von max. 10 % (davon Rotanteil von max. 20 %)
  - rein Grau mit einem Schwarzanteil von 10 % bis 40%
- (5) Gartentüren und -tore sind durchsehbar auszubilden und dürfen die Höhe der jeweiligen Einfriedung um bis zu 20 % überragen.  
Schranken anstelle von Grundstückstoren sind unzulässig.
- (6) Seitliche Einfriedungen sind in der Tiefe der Vorgärten und der seitlichen Bauwiche wie die straßenseitige Einfriedung zu gestalten. Abweichend dabei kann auf die Ausbildung einer Sockelmauer verzichtet werden.
- (7) Straßenseitige und seitliche Einfriedungen, Gartentüren und -tore sind aus Metall zu fertigen.
- (8) Als Farben für Einfriedungen sind nur zulässig:
  - Grautöne aus den Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mind. 30 %
  - Farben aus dem Farbbereich Grün (G) und Grün-Gelb (G-Y) mit einem Schwarzanteil von mind. 30% und einem Buntanteil von max. 30 %
  - Farben aus dem Farbbereich Gelb-Rot (Y-R) mit einem Schwarzanteil von mind. 50 % und einem Buntanteil von max. 10%.

### **Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten**

Zur Durchsetzung der in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen sieht die Bauordnung für den Fall von Ordnungswidrigkeiten die Ahndung mit einer Geldbuße gemäß § 79 Bbg BO vor.

Für die Fälle, in denen eine Baugenehmigung nach § 54 BbgBO erforderlich ist, bestimmen die Nummern 1 und 3 des § 79 Abs. 1 BbgBO den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit auch für Verstöße gegen die Regelungen der Gestaltungssatzung. Dies gilt z. B. für die Errichtung von Vorbauten entgegen § 2 Abs. 1 bis 4 oder für die Errichtung einer überwiegend gläsernen Fassade entgegen § 4 Abs. 1 der Gestaltungssatzung. Für alle bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Vorhaben wie z. B. den Neuanstrich der Fassade oder die Errichtung einer Einfriedung muss die Gestaltungssatzung gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit hinreichend bestimmen. Diese Fälle sind im § 9 der Gestaltungssatzung aufgeführt.

### **Zu § 10 In-Kraft-Treten**

Die örtliche Bauvorschrift wird von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gemäß § 81 Abs. 8 BbgBO dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung angezeigt. Wenn die Sonderaufsichtsbehörde die Satzung nicht innerhalb von drei Monaten beanstandet hat, darf die Stadt die Gestaltungssatzung bekannt machen. Erst mit der Bekanntmachung erlangt sie Rechtskraft und somit Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger.

### § 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 § 7 Abs. 1 Vorgärten und Bauwiche versiegelt oder dort bauliche Anlagen errichtet,
- entgegen § 7 Abs. 5 Aufschüttungen oder 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

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

Potsdam, den

Janq Jakobs  
Oberbürgermeister

**Anlage zur Gestaltungssatzung Jägervorstadt:**  
Räumlicher Geltungsbereich der Satzung



