

Landeshauptstadt Potsdam

Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt

Örtliche Bauvorschrift der Stadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Berliner Vorstadt

Satzungstext mit Erläuterungen

Stand: 26. Oktober 2005

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

Bearbeitung:
Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	2
Präambel	3
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Fassadengliederung und Vorbauten	6
§ 3 Fassadenmaterialien und –farben	8
§ 4 Fassadenöffnungen	10
§ 5 Dächer und Dachfenster	12
§ 6 Markisen, Hausbriefkästen und Antennen	14
§ 7 Vorgärten und Bauwiche	16
§ 8 Einfriedungen	18
§ 9 Ordnungswidrigkeiten	20
§ 10 In-Kraft-Treten	20
Anlage 1 Karte "Geltungsbereich"	
Anlage 2 Kartenausschnitt "Abgrenzung der aus dem Geltungsbereich ausgenommenen Flächen"	

Lesehinweis

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind jeweils auf der rechten Seite der Broschüre abgedruckt (ungerade Seitenzahl).

Auf der linken Seite (gerade Seitenzahl) sind jeweils die zugehörigen Erläuterungen vorangestellt. Die Erläuterungen sind nicht Gegenstand der Satzung.

Vorwort

Stadtbaugeschichtliche, baukünstlerische und städtebauliche Bedeutung der Berliner Vorstadt

Die Berliner Vorstadt zeichnet sich durch ihre besondere Lage inmitten der durch Gewässer und Parkanlagen geprägten Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft aus. Über die zu drei Seiten angrenzenden Wasserflächen des Heiligen Sees, der Havel, der Glienicker Lake und des Tiefen Sees bestehen zahlreiche Blickbeziehungen zu den Park- und Schlossanlagen Neuer Garten, Sacrow, Klein Glienicke und Babelsberg.

Die Einbettung in diesen Landschaftsraum führte seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert bis in die 30er-Jahre des nachfolgenden Jahrhunderts zur Entwicklung einer großzügigen Villen- und Landhausbebauung auf landschaftsarchitektonisch gestalteten Garten- und Parkgrundstücken. Entlang der Berliner Straße sowie in den südlichen Straßen der Berliner Vorstadt entwickelte sich zudem eine überwiegend prachtvoll gestaltete Mietshausbebauung.

Die Vielzahl der von Kriegszerstörungen weitgehend verschont gebliebenen Villen und Landhäuser unterschiedlicher Zeitepochen im Zusammenwirken mit dem Übergang zur repräsentativen Mietshausbebauung macht die Berliner Vorstadt heute zu einem Ortsteil von besonderer stadtbaugeschichtlicher, baukünstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Der Schutz dieses Ortsteils und seiner charakteristischen städtebaulichen und baugestalterischen Eigenart ist Anliegen der Gestaltungssatzung.

Erfordernis zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Berliner Vorstadt und ihrer Gebäude werden zunehmend durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie durch Neubauten "ortsfremder" Architektur beeinträchtigt. Darüber hinaus bedarf die geplante Bebauung bisher unbebauter Blockinnenbereiche klarer Gestaltungsvorgaben, um ein Einfügen der Neubauten in die städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt 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 ortsuntypische Neubauten jedoch damit nur in den wenigsten Fällen verhindert werden. Auch die rechtskräftige städtebauliche Erhaltungssatzung für die Berliner Vorstadt (s.u.) bietet nur in begrenztem Umfang Möglichkeiten auf die qualitätsvolle Gestaltung von Neubauten Einfluss zu nehmen. Mit den bisher innerhalb der Berliner Vorstadt 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 Berliner Vorstadt vor baugestalterisch qualitätsloser Einheitsarchitektur erfordert die Aufstellung einer Gestaltungssatzung, die die bestehende Regelungslücke schließt.

Baugestalterische und städtebauliche Ziele

Abgeleitet aus der Analyse vorhandener Gestaltungsqualitäten setzt die Gestaltungssatzung den Rahmen für eine gezielte Stadtbildpflege, so dass die Spezifik und Identität der Berliner Vorstadt auch bei Durchführung erforderlicher Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erhalten bleibt. Bei Umbauten ortsbildprägender Gebäude steht die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der ursprünglichen Gestaltungsqualitäten im Vordergrund.

Bei Neubauten soll ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und baugestalterische Struktur gesichert werden. Ziel der Gestaltungssatzung ist dabei ausdrücklich nicht eine Vereinheitlichung der Gestaltung, sondern die Festlegung auf einen konsensfähigen Gestaltungsrahmen, der von Bauvorhaben zu Bauvorhaben architektonisch verschiedenartig ausgefüllt werden kann und soll.

Zusammenwirken mit der Erhaltungssatzung, dem Denkmalrecht und der Werbesatzung

Für den gesamten Bereich der Berliner Vorstadt gilt eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 des Baugesetzbuches. In Anwendung der Erhaltungssatzung können gestaltungsrelevante Veränderungen an ortsbildprägenden Gebäuden, einschließlich deren Abriss verhindert werden.

Auf die Errichtung von Neubauten und auf deren bauliche Ausgestaltung hat die Erhaltungssatzung jedoch nur eingeschränkt Einfluss. Hier liegt das Haupthandlungsfeld der Gestaltungssatzung.

Darüber hinaus sind zahlreiche Gebäude in der Berliner Vorstadt nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz als Baudenkmale unter Schutz gestellt. Die Gestaltungssatzung steht mit ihrem eigenständigen Genehmigungsvorbehalt nicht in Konkurrenz zu den Bestimmungen des Denkmalschutzes. Sofern denkmalrechtliche Anforderungen es erfordern, sind Abweichungen von den Regelungen der Gestaltungssatzung möglich.

Die Gestaltung von Werbeanlagen ist in der städtischen Werbesatzung geregelt. Regelungsbedarf besteht diesbezüglich in der Gestaltungssatzung daher nicht. Die für das gesamte Stadtgebiet geltende Satzung soll durch teilräumliche Werbesatzungen, z.B. für die Vorstädte ersetzt werden.

Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt

Örtliche Bauvorschrift der Stadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Berliner Vorstadt

Präambel

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

Rechtsgrundlagen:

- § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, 66)
- § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)



zu (1): Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in seinen äußeren Grenzen die gesamte Halbinsel der Berliner Vorstadt. Nach Norden, Osten und Westen bilden die umgebenden Wasserflächen die natürliche Grenze; im Süden endet der Geltungsbereich an den zu beiden Seiten der Berliner Straße gelegenen ehemaligen Kasernen.

Aus dem Geltungsbereich ausgenommen ist eine Fläche im Inneren des zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße gelegenen Blocks. Für diese Fläche hat sich die Eigentümergemeinschaft vertraglich verpflichtet, (a) einen weitestgehend dieser Satzung entsprechenden Gestaltungskatalog einzuhalten oder (b) die Bauvorhaben der Beurteilung durch eine Jury sach- und fachkundiger Experten zu unterwerfen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, zeitgenössische Architekturformen zu ermöglichen, die ggf. auch in den Grundzügen ein Abweichen von dieser Satzung erfordern. Das Ausnehmen der betreffenden Fläche aus dem Geltungsbereich ist auch unter stadtgestalterischen Aspekten vertretbar, da die Fläche einen in sich abgeschlossenen Bereich ohne jeglichen vorstadttypischen Gebäudebestand bildet.

zu (2): Sachlicher Geltungsbereich

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

zu (3): Örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen

Wo rechtskräftige Bebauungspläne Gestaltungsfestsetzungen, z.B. zu Dachformen und -neigungen enthalten, verzichtet die Gestaltungssatzung auf diesbezügliche Regelungen, um Überschneidungen zu vermeiden. Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung und der Bebauungspläne ergänzen sich insofern und sind gleichermaßen zu berücksichtigen.

Hinweise zur Berücksichtigung der Satzung

Für die meisten von der Gestaltungssatzung betroffenen 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 Bauherrn einzuhalten. Bei einer Nichtbeachtung kann auf ordnungsbehördliche Mittel zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände zurückgegriffen werden.

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



Straßen- und Seitenansicht



räumlicher 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.



sachlicher Geltungsbereich

zu (1) bis (4): **Horizontale Fassadengliederung**

Reich gegliederte Fassaden prägen das Bild der Berliner Vorstadt. Neben den Fensterreihungen machen plastische Gliederungselemente wie Gesimse, Lisenen oder Einschnitte sowie Materialwechsel den inneren Gebäudeaufbau an der Fassade ablesbar. Farbwechsel unterstützen dabei häufig die plastische Gliederung; als alleiniges Gliederungsmerkmal reichen sie jedoch nicht aus.

Wesentliches Merkmal der vor 1918 errichteten Gebäude ist die Dreiteilung in eine Sockelzone, eine Obergeschosszone und eine Dachzone. Im Gebäudebestand soll daher die Dreiteiligkeit der Fassade als strukturprägendes Merkmal erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Für den Neubau soll die gestalterische Ausbildung von drei Gebäudezonen im Sinne des Einfügens in ein harmonisches Gesamtgefüge vorgeschrieben werden. In Anlehnung an die 20er- und 30er-Jahre-Bebauung der Moderne kann die Sockelzone in Einzelfällen auch durch gestalterisches Hervorheben des Kellergeschosses gebildet werden.

zu (5) bis (9): **Vorbauten**

Prägendes Merkmal der Berliner-Vorstadt-Bebauung ist die Gliederung der Baukörper durch Altane, Erker, Portiken, Balkone und Loggien. Wintergärten wirken straßenseitig hingegen als Fremdkörper und sollen daher allenfalls bei Neubauten an den Seiten oder besser an der Rückfront zugelassen werden.

Die straßenseitigen Vorbauten reichen in der Regel nicht in die Dachzone hinein und ordnen sich in der Flächenausdehnung der Gesamtfassadenfläche unter. Nur für städtebaulich besonderen Lagen wie Eckgrundstücke soll eine Ausdehnung in die Dachzone z.B. für die Errichtung von Turmzimmern ermöglicht werden können.

In Anlehnung an den ortsbildprägenden Gebäudebestand sollen Vorbauten nicht tiefer als 2,5 m sein.

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 Berliner Vorstadt untypisch und daher auszuschließen.

Der das Straßen- und Ortsbild prägende vertikale Achsenbezug von Balkonen und Loggien soll auch bei Neubauten berücksichtigt werden, so dass sich diese harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Aus den gleichen Gründen gibt die Gestaltungssatzung auch die Ausbildung von durchsehbaren Stahlgeländern oder massiven Brüstungen zur Einfassung von Balkonen und Loggien vor.



ortstypische Fassadengliederung und Vorbauten



Gebäudezonen (S = Sockelzone,
O = Obergeschosszone, D = Dachzone)

(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 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.

zu (1) bis (5): Fassadenflächen

Die Gestaltung der Fassadenoberflächen in Material, Struktur und Farbe bestimmt über das individuelle Erscheinungsbild eines jeden Gebäudes hinaus das Straßen- und Ortsbild. Die Gestaltungssatzung baut auf den diesbezüglichen Merkmalen des ortsbildprägenden Gebäudebestandes auf.

Das zu erhaltende Ortsbild der Berliner Vorstadt wird geprägt durch Putzfassaden heller Farbgebung. Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sollen auch Neubauten überwiegend Putzfassaden aufweisen. Die für den Fassadenanstrich vorgegebenen hellen Farben aus den Farbbereichen Gelb bis Gelbrot und Grün bis Grüngelb sind ebenso aus dem ortsbildprägenden Bestand abgeleitet wie das überwiegend bei den 20er- und 30er-Jahre-Gebäuden vorzufindende abgetönte Weiß oder ein helles reines Grau. Die Verwendung von dunkleren Ocker- und Rottönen soll wie im Bestand auf wenige Ausnahmen beschränkt bleiben.

Neben Putzfassaden erlaubt die Gestaltungssatzung unter Berücksichtigung vorhandener Fassaden auch Sichtmauerwerke aus roten, rotbraunen und ockerfarbenen Klinkern oder Mauerziegeln. Untergeordnete Gebäudeteile wie die Sockelzone können ausnahmsweise auch in Sandstein in stumpfer Oberfläche ausgeführt werden.

Die Verwendung von Steinplatten mit glatter Oberfläche wie polierter Marmor würde hingegen gleichermaßen als ortsfremd empfunden wie die großflächige Verwendung von glänzenden Klinkern.

zu (6) bis (8): Tore, Türen und Fenster

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

Unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Bestandes sind Fenster holzfarben zu belassen oder in abgetöntem Weiß, in Grautönen oder mit Farben aus den Farbbereichen Gelb bis Rot, Rotbraun oder Grün zu streichen.

zu (9): Nebengebäude und Garagen

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



Putzflächen und Klinker in typischer Farbgebung

Die Regelungen zur Farbgestaltung greifen auf das "Natural Color System" (NCS) zurück. Das NCS basiert auf dem menschlichen Farbempfinden und ordnet Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb (Y), Rot (R), Blau (B) und Grün (G) sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz. Sämtliche Farben lassen sich im NCS anhand eines Farbfächers bestimmen und sind einem NCS-Code zugeordnet. Der NCS-Code gibt Aufschluss über den Buntton, d.h. über das Mischungsverhältnis der bunten Grundfarben, sowie über den Buntanteil und den Schwarzanteil. So besagt der erste Teil des NCS-Codes 0510 – Y20R, dass die zugehörige Farbe einen Schwarzanteil von 5 % und einen Buntanteil von 10 % aufweist; die restlichen 85 % entfallen auf die Farbe Weiß. Der zweite Teil des Codes bestimmt den Buntton. In unserem Beispiel setzt sich die Farbe zu 80 % aus Gelb und zu 20 % aus Rot zusammen. Rein graue Farben weisen keinen Buntanteil auf. So steht 1500 – N für ein liches neutrales Grau.

Zur Abstimmung der Farbauswahl sollten die Beratungsangebote der Bereiche Bürgerberatung Bau und Denkmalpflege wahrgenommen werden.

Festsetzung

(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.

Fassadenmaterialien und -farben § 3

(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 Kombinationen 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.

zu (1): **Lochfassaden**

Die Fassaden der historischen Bebauung sind geprägt durch Einzelöffnungen. Der Flächenanteil der Öffnungen an der gesamten Fassadenfläche liegt deutlich unter dem Anteil der geschlossenen Wandfläche. Um ein Einfügen in die vorhandene Struktur zu gewährleisten, soll der Öffnungsanteil auch bei Neubauten nicht über 50 % liegen.

zu (2): **Zurücksetzen und Einfassen der Fenster**

Fenster und Türen sind im Gebäudebestand mit wenigen Ausnahmen deutlich gegenüber der Außenwandfläche zurückgesetzt. Die Gebäude der Moderne der 20er- und 30er-Jahre stellen diesbezüglich eine Ausnahme dar. Ihr Sonderstatus soll nicht auf den Neubau übertragen werden.

zu (3) und (4): **Vertikaler Achsenbezug und stehende Formate**

Der Bezug von Fensteröffnungen auf vertikale Achsen trägt zu einem ruhigen und harmonischen Fassadenbild bei. Die den Gebäudebestand bis 1918 prägende vertikale Axialität der Fensteröffnungen sowie die Verwendung stehender Fensterformate soll auch für den Neubau gelten. Fensteröffnungen über mehrere Geschosse sind auszuschließen. Die Verwendung quadratischer und liegender Fensterformate sowie deren teilweise achsenverschobene Anordnung bei Landhäusern der 20er/30er-Jahre stellt eine erhaltenswerte Sondersituation dar, die bei Umbauten Abweichungen rechtfertigt.

zu (5): **Fenstergrößen und -untergliederung**

Zum Wesen der ortstypischen Lochfassaden gehören gemäßigte Öffnungsgrößen. Überdimensionierte Fensterflächen sollen daher ausgeschlossen werden.

Im Gebäudebestand soll die charakteristische Untergliederung der Fenster durch Pfosten und Kämpfer erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Im Neubaubereich sollen ungegliederte große Fenster ausgeschlossen werden; vertikale Untergliederungen werden jedoch hier für ausreichend erachtet.

zu (6): **Größenbeschränkung für Schaufenster**

Der nachträgliche Einbau von Schaufenstern im Bestand ist in der Regel nicht mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar. Für den Neubau wird eine maßvolle Dimensionierung der Schaufenster unter Berücksichtigung der Fassadengliederung in den darüberliegenden Geschossen angestrebt.

zu (7): **Ausschluss störender Verglasungen**

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 Bestand wie im Neubau verzichtet werden.



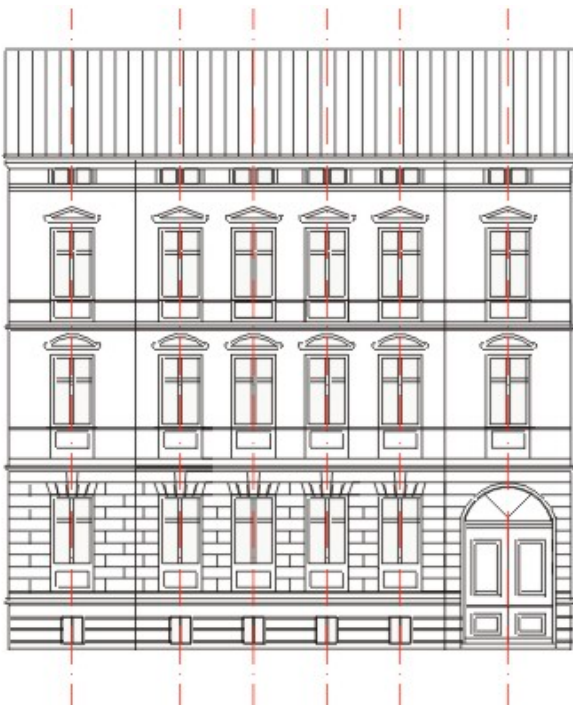
typische Lochfassade mit axialer Fensteranordnung, stehenden Fensterformaten sowie zurückgesetzten, eingefassten und untergliederten Fenstern



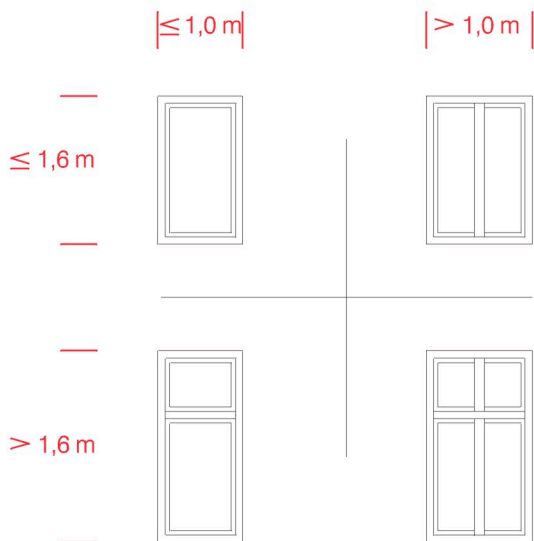
Sonderfall: Landhäuser der 20er/30er-Jahre



überdimensionierte Glasflächen mit störender Spiegelverglasung



Lochfassaden mit axialer Fensteranordnung
und stehenden Fensterformaten



Untergliederung von Fensterflächen bei Altbauten

(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 m² 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.

Aufgrund der exponierten Lage der Berliner Vorstadt zwischen den höher gelegenen Aussichtspunkten umliegender Parkanlagen ist die Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft besonderes Anliegen der Gestaltungssatzung. Während die Materialität und vor allem die Farbgebung der Dacheindeckung von besonderer Bedeutung für die Fernwirkung des Ortsbildes sind, beeinflussen Dachaufbauten und Dacheinschnitte in stärkerem Maße das Straßenbild sowie das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Im Gebäudebestand können unverträgliche Dachumbauten und -ausbauten in Anwendung der Erhaltungssatzung verhindert werden. Für Neubauvorhaben beinhalten Bebauungspläne teilweise Vorgaben zu Dachformen und -neigungen.

zu (1): **Dacheindeckung**

Die Dachlandschaft der Berliner Vorstadt wird geprägt durch naturrote Dachziegel- sowie anthrazitfarbene bis schwarze Schiefereindeckungen und Dachpappen. Die Verwendung von andersfarbigen, z.B. grünen oder blauen Dachziegeln sollen aufgrund ihrer straßen- und ortsbildstörenden Wirkung ausgeschlossen werden. Zinkbleche, die auf flach geneigten Dächern zunehmend Verwendung finden, sind hingegen im Allgemeinen stadtbildverträglich.

zu (2) **Traufüberstände und -gesimse**

Charakteristisches Merkmal der historischen Villen- und Landhausbebauung 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.

zu (3) bis (6) **Dachöffnungen und Dachaufbauten**

Im historischen Gebäudebestand waren die Dachflächen überwiegend geschlossen. Gauben fanden in der Regel nur bei Mansarddächern sowie in den 20er- und 30er Jahren auch auf Walmdächern zur Belichtung von Dachräumen Verwendung.

Bei heutigen Dachausbauten steht der Wunsch nach Belichtung der Dachräume regelmäßig in Konflikt mit baugestalterischen Erhaltungszielen sowie dem Schutz des Ortsbildes. Dabei stellt der Einbau von Dachflächenfenstern in begrenztem Umfang meistens die stadtbildverträglichste Lösung dar. Schwieriger stellt sich die Situation beim nachträglichen Einbau von Gauben dar, da sie vor allem in der Schrägsicht das Erscheinungsbild der Gebäude und somit das Straßenbild bestimmen.

Aus dem öffentlichen Raum sichtbare Dacheinschnitte, z.B. für Dachterrassen, stellen regelmäßig eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft dar. Neben Gauben und liegenden Dachfenstern sollen daher keine sonstigen Dachöffnungen zulässig sein.



vorstadttypische Dachlandschaft



stadtbildunverträgliche grüne Dacheindeckung



Gauben auf nicht genügend steilen Dachflächen



*Gauben auf einer Dachfläche mit einer
(Mindest-)Dachneigung von 35 Grad*

(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.

zu (1): **Markisen**

Unmaßstäblich große und auffällig bunte Markisen können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Im ortsbildprägenden Gebäudebestand stellen sie immer dann ein gestalterisches Problem dar, wenn architektonische Gliederungs- oder Zierelemente verdeckt werden.

Auch wenn Schaufenster in der Berliner Vorstadt selten und Verunstaltungen durch fehlgestaltete Markisen daher eher Einzelfälle sind, beinhaltet die Gestaltungssatzung diesbezüglich Regelungen im Sinne einer vorbeugenden Stadtbildpflege.

Unabhängig von den Regelungen der Gestaltungssatzung sollten Markisen in Größe, Form und Farbe auf die jeweilige Fassade Bezug nehmen. Hinsichtlich der Farbwahl werden abgetönte Weißtöne empfohlen.

zu (2): **Hausbriefkästen**

Im Zuge der Nutzungsintensivierung im Gebäudebestand, z.B. durch Dachausbau oder Nutzung der Souterraingeschosse, werden zunehmend größere Briefkastenanlagen erforderlich. Zahlreiche Beispiele gestalterisch unzureichend integrierter Briefkastenanlagen dokumentieren deren Relevanz für das Straßen- und Ortsbild und begründen den Regelungsbedarf der Gestaltungssatzung. Von den Regelungen nicht berührt werden Einzelbriefkästen sowie kleinere Anlagen mit bis zu drei Briefkästen.

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 Torpfeilern.



*mangelnde Integration von Hausbriefkästen
in die straßenseitige Einfriedung*

zu (3): **Antennen**

Parabolantennen zum Empfang von Satellitenfernsehprogrammen, die vermehrt auf Balkonen, Loggien und Dächern montiert werden, beeinträchtigen in der Regel das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes sowie in ihrer Summe das Straßenbild. Gleiches gilt für Mobilfunkanlagen, die zunehmend in einem dichteren Netz auf den Dächern der Stadt montiert werden. Eine Verlegung der Sende- und Empfangseinrichtungen auf vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Fassadenflächen oder auf bzw. unter das Dach ist Ziel der Gestaltungssatzung.

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

(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 Bauwischen ist unzulässig.

zu (1): Zufahrten und Zugangswege

Vorgärten prägen durchgängig das Bild der Straßen in der Berliner Vorstadt. Im Zuge baulicher Erneuerungsmaßnahmen an den Gebäuden wurden in den letzten Jahren viele Vorgärten entsprechend dem Charakter der Berliner Vorstadt neu angelegt und dabei zum Teil gärtnerisch repräsentativ gestaltet. Auf die gärtnerische Gestaltung selbst kann die Gestaltungssatzung aufgrund fehlender Ermächtigung keinen Einfluss nehmen.

Der Anspruch eines repräsentativen und hochwertigen Erscheinungsbildes der Vorgärten setzt voraus, dass auch die Zufahrten und Zugangswege angemessen gestaltet sind. Die Verwendung von Betonverbundpflaster kann diesem Anspruch nicht gerecht werden. Die Gestaltungssatzung schreibt daher ein Naturstein- oder Klinkerpflaster vor; aber auch die ortstypische Herstellung eines Weges mit wassergebundener Decke soll weiterhin möglich sein.



vorstadtypische Vorgartengestaltung

zu (2): Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten

Die Anlage von Garagen und Tiefgaragenzufahrten im Vorgartenbereich ist regelmäßig nicht mit dem zu erhaltenden bzw. wiederherzustellenden "grünen" Charakter der Vorgärten vereinbar. Der Ausschluss bzw. die weitestgehende Beschränkung von Nebenanlagen in der Vorgartenzone wird daher für große Teile der Berliner Vorstadt durch Bebauungspläne vorgeschrieben.

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.



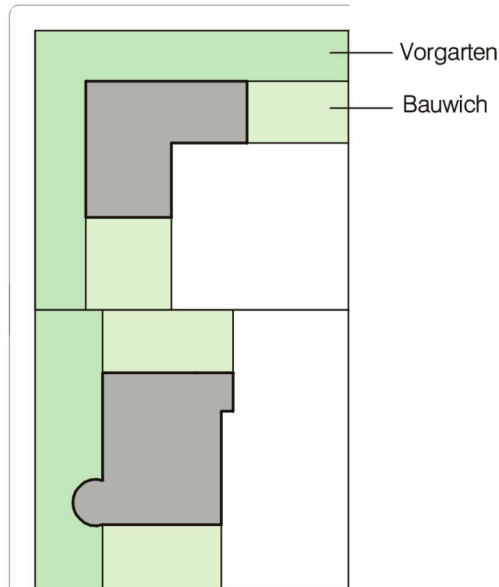
störende Tiefgaragenzufahrt im Vorgartenbereich mit unverkleideten Seitenwänden aus Beton

zu (3): Ausschluss von Schranken

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

zu (4): Begrenzung von Abgrabungen

Mit der zunehmenden Wohnnutzung von Souterrain- und Kellergeschossen werden von den Grundstückseigentümern häufig Abgrabungen vor Fenstern beantragt, die in der Regel jedoch nicht mit den Erhaltungs- und Gestaltungszielen für die Berliner Vorstadt vereinbar sind. Die Satzung soll daher Abgrabungen im Vorgartenbereich ausschließen und sie in den Bauwichen nur eingeschränkt zulassen.



(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.

zu (1): **Notwendigkeit straßenseitiger Zäune**

Zur Gestaltung der Vorgärten in der Berliner Vorstadt – wie auch in den anderen Potsdamer Vorstädten der Jahrhundertwendezeit – gehörte stets auch eine repräsentative Grundstückseinfriedung. Das Fehlen straßenseitiger Grundstückseinfriedungen würde als Bruch im Straßenbild empfunden. Die Gestaltungssatzung begründet daher die Notwendigkeit straßenseitiger Einfriedungen.

zu (2) bis (5): **Straßenseitige Einfriedungen**

Noch heute prägen zahlreiche schmiedeeiserne, oftmals künstlerisch gestaltete Zäune das Straßen- und Ortsbild in der Berliner Vorstadt. Ihre Erhaltung ist Ziel der Erhaltungssatzung.

Die Gestaltungssatzung soll die charakteristische Ausgestaltung von Zäunen mit senkrechten Stäben, Sockelmauern, Pfosten und Pfeilern für die Neuanlage von Einfriedungen vorschreiben. Wesentliches Gestaltungsziel ist dabei die Durchsehbarkeit von Zäunen, Gartentüren und -toren, so dass die gärtnerisch gestalteten Vorgärten aus dem Straßenraum heraus einsehbar bleiben.

Die in den Gestaltungsregelungen enthaltenen Maße und sonstigen Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen sind aus dem historischen Bestand abgeleitet und auf die wesentlichen gemeinsamen Merkmale reduziert, sodass gleichermaßen historisierende wie moderne Ausgestaltungen möglich sind.

Jäger- und konventionelle Maschendrahtzäune sind mit dem repräsentativen Gestaltungsanspruch ebenso wenig vereinbar wie einfache Drahtgitterzäune. Historische Drahtgitterzäune mit Schuppenstruktur gehören hingegen zum vorstadttypischen Gestaltungsrepertoire.

Wo die Rekonstruktion historischer Einfriedungen ein Abweichen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erfordert, soll hiervon in Anwendung von § 61 der Bauordnung Gebrauch gemacht werden.

zu (6): **Seitliche Einfriedungen**

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

zu (7) und (8): **Materialien und -farben**

Entsprechend der ortsbildprägenden historischen Ausgestaltung von Metall- und Holzzäunen sollen diese Materialien auch ausschließlich bei der Herstellung neuer Einfriedungen Verwendung finden. Andere Materialien wie Kunststoffplatten werden als Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes empfunden. Für den Anstrich von Zäunen soll die Verwendung reinweißer Farbe ausgeschlossen werden, da ihre Verwendung in der Berliner Vorstadt ortsuntypisch ist.



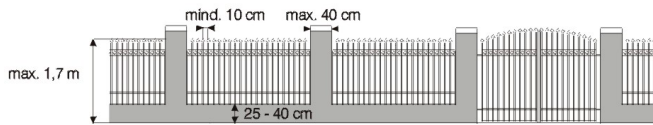
Einfriedung mit Tor nach historischem Vorbild



moderne Einfriedung mit niedriger Hinterpflanzung



Palisadenwände als unverträgliche Sichtbarrieren



straßenseitige 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.

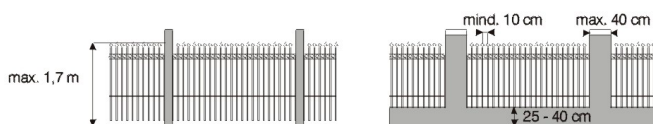
Verputzte Sockelmauern sind in den folgenden Farben zu streichen:

- 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.



seitliche Einfriedungen

(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

Erläuterung

Zur Durchsetzung der in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen sieht die Bauordnung für den Fall von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 79 BbgBO die Ahndung mit einer Geldbuße 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. 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 § 10 der Gestaltungssatzung aufgeführt.

§ 10 In-Kraft-Treten

Die örtliche Bauvorschrift wird von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gemäß § 81 Abs. 8 BbgBO dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr 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.

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 Dach-eindeckungen 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

In-Kraft-Treten § 10

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

Potsdam, den

Jann Jakobs
Der Oberbürgermeister

Anlage

Anlage 1:
Karte "Geltungsbereich"
(Maßstab im Original 1 : 2.500)

Anlage 2
Kartenausschnitt "Abgrenzung der aus dem Geltungsbereich ausgenommenen Flächen"
(ohne Maßstab)