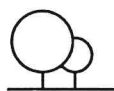


**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die dörflich
geprägten Strukturen von Alt-Welzow**

GESTALTUNGSSATZUNG ALT-WELZOW

SEPTEMBER 1996



MKS PLANUNGSBÜRO



STÄDTEBAU GRÜNPLANUNG HOCHBAU
MUSKAUER STR. 96 d, 03130 SPREMBERG; TEL. 347200

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die dörflich geprägten Strukturen von Alt-Welzow

GESTALTUNGSSATZUNG ALT-WELZOW

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994

Gemeindeordnung (GO) für das Land Brandenburg vom 15. Oktober 1993

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Welzow hat in ihrer Sitzung am ~~18.12.96~~^{18.12.96} gem. § 5 GO i.V. mit den §§ 13 und 89, Abs. 1, 2, 7, 8 und 9 BbgBO folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Gebäudestellung
- § 3 Dächer
- § 4 Dachaufbauten
- § 5 Fassaden
- § 6 Fassadenöffnungen
- § 7 Fassadenmaterial, Farbe
- § 8 Sonnen-, Wetterschutzanlagen
- § 9 Außenanlagen der Baugrundstücke
- § 10 Gestaltung der rückwärtigen Gartenbereiche
- § 11 Einfriedungen
- § 12 Werbeanlagen
- § 13 Ausnahmen und Befreiungen
- § 14 Ordnungswidrigkeiten
- § 15 Verhältnis zu anderen Vorschriften
- § 16 Inkrafttreten der Satzung

Anlagen

Vorwort: Grundzüge der städtebaulichen Gestalt und Zielstellung

Grundzüge der städtebaulichen Gestalt

Der in den Geltungsbereich einbezogene Bereich zeichnet sich durch auch heute noch ablesbare Strukturen seiner Entstehungsgeschichte aus.

Es ist der dörflich geprägte Ursprung von Welzow im 13. Jh., der sich durch die um einen langgestreckten, baumbestandenen Anger angeordneten Gehöfte landwirtschaftlichen Ursprungs mit großen rückwärtigen gehölzbestandenen Gärten auszeichnet. Auf dem durch die Haupteinfahrungsstraße von Welzow durchschnittenen Anger befinden sich eine kleine Kirche (nordwestliche Teilfläche) sowie ein Wohngebäude (südöstliche Teilfläche).

Besonders erhaltenswert sind auch die Eingangs- bzw. Ausgangssituationen des Angers, die durch sehr deutliche Verschwenkungen des Hauptstraßenverlaufs mit einer zusätzlichen Markierung durch einen Kreuzungsbereich mit Großbaum, die Funktion (nordwestliche Verschwenkung) sowie durch den Nachvollzug der Verschwenkung durch die Stellung der Gebäude (beide Verschwenkungen) gekennzeichnet sind.

Gebäudestrukturen und deren Gestaltmerkmale

Wie oben dargestellt, zeichnen sich die Gebäudestrukturen durch den Anger begrenzende Gehöfte (i.d.R. Vorseithöfe oder traufständiges Hauptgebäude mit rückwärtigem, einen Hofraum begrenzenden Nebengebäude) sowie durch fünf in die Angerstrukturen integrierte Gebäude mit Sonderfunktionen (Kirche, Gaststätte, Schule, 2 Ladengeschäfte) aus.

Durch die nahezu traufständigen straßenseitigen Baukörper der dicht stehenden Gehöfte wird ein leicht bewegter, die leicht geschwungene Form des Angers nachvollziehender geschlossener Raumeindruck vermittelt. Die Gebäude grenzen entweder direkt an die Erschließungsflächen an oder sie besitzen durch niedrige Einfriedungen abgegrenzte Vorbereiche, die optisch dem Anger zuzurechnen sind.

Die zum Anger orientierten Gebäude sind eingeschossig, teilweise mit Drempel und zum überwiegenden Teil mit Klinkerfassaden ausgeführt.

Innerhalb der Straßenfassaden entsteht die Prägung durch die in der Regel vorhandenen Satteldächer ohne Dachaufbauten (nur in wenigen Einzelfällen sind solche vorhanden), durch die Öffnungen in meist stehenden Formaten, durch die großen Scheunentore sowie durch einfache Gewände und Gesimse.

Freiflächen

Neben den öffentlichen Angerflächen und den innerhalb des Angers gelegenen privaten, aber optisch dem Anger zugehörigen Freiflächen zeichnet sich Alt-Welzow durch die hinter der Angerbebauung gelegenen Gartenflächen aus. Diese bilden die für die landschaftliche Einbindung wesentlichen Strukturen, vor allem auch durch die dort vorhandenen Obstbaumwiesen, Nutzgärten und Grünlandflächen.

Zielstellung der Satzung

Die Gestaltungssatzung für Alt-Welzow soll dazu beitragen, den regionaltypischen Charakter und die zum größten Teil noch vorhandene Bausubstanz des Ortskerns sowie die Struktur der durch Gehölze geprägten rückwärtigen Gartenbereiche zu erhalten und zu bewahren und somit einen Beitrag zur Erhaltung des kultur- und bauhistorischen Erbes des Landes Brandenburg zu leisten.

Die im Geltungsbereich dieser Satzung entstehende Neubebauung bzw. die beabsichtigten Umbaumaßnahmen sollen daher die ortsbildtypischen und ortsbildprägenden Elemente aufnehmen und weiterführen.

Im Sinne dieser Zielstellungen sind an die Gestaltung bei Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden und bei der Erstellung neuer baulicher Anlagen nach Maßgabe der vorliegenden Satzung besondere Anforderungen zu stellen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beiliegenden Plan im Maßstab 1:1500 kartographisch dargestellt.

Der vorgenannte Plan ist Bestandteil der Satzung.

Begründung:

Der in den Geltungsbereich einbezogene Bereich zeichnet sich durch auch heute noch ablesbare Strukturen seiner Entstehungsgeschichte aus. Hierzu wird auf das Vorwort mit der Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Gestalt verwiesen.

§ 2 Gebäudestellung

- (1) Die durch die angerbegrenzende Bebauung gebildeten Fluchten sind durch die Stellung der Gebäude nachzuvollziehen. Hauptgebäude sind traufständig oder mit leichter Verschwenkung aus der Traufständigkeit (bis max. 10° Abweichung) anzuordnen. Einzelne vorhandene und davon abweichende Gebäude gelten als Ausnahme. Dies gilt auch für die vorhandene Bebauung innerhalb des Angers.
Auch bei baulichen Veränderungen von Gehöften sind die Gehöftstrukturen wieder aufzunehmen (Drei- oder Vierseitgehöfte bzw. angerbegrenzendes traufständiges Hauptgebäude mit rückwärtigem Nebengebäude).
- (2) Zur Wahrung der historischen Eigenart der öffentlichen Räume ist die Unterschreitung der Regelabstandsflächen nach § 6 BbgBO im seitlichen Bauwich bis hin zur (einseitigen oder beidseitigen) Grenzbebauung sowie bei den zum Anger orientierten Gebäudeteilen bis zur vorderen Grundstücksgrenze hin zulässig, soweit Abs. 1 dem nicht entgegensteht (Einordnung noch innerhalb der Flucht der angerbegrenzenden Bebauung). Die bauliche Ausdehnung der Gebäude hat sich dabei an der vorhandenen Ausdehnung der Gehöfte bzw. der Gebäudegruppen zu orientieren. Bei den hierbei auch zu beachtenden Vorschriften des Brandschutzes, der Besonnung und Belüftung sind die gesalterischen Ziele der Satzung besonders zu berücksichtigen.

Begründung:

Ziel der Regelung ist der Erhalt des historischen Ortsgrundrisses, der sich durch die geschlossenen und in der Regel ohne Versatz zueinander angeordneten Raumkanten auszeichnet.

Durch die Möglichkeit zur Unterschreitung der Regelabstandsflächen wird den besonderen hier vorhandenen geringen Gebäudeabständen bis hin zur Grenzbebauung Rechnung getragen.

§ 3 Dächer

- (1) Die Dächer der angerbegrenzenden Gebäude sind als steilgeneigte Satteldächer (symmetrisch, mit zu beiden Seiten einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung 40-60°), die Dächer von sonstigen Hauptgebäuden und von Nebengebäuden innerhalb der Vierseithöfe als steilgeneigte Satteldächer auszuführen.

Vorhandene erhaltenswerte Gebäude und Gebäudeteile mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen (andere Dachformen und -neigungen) sind als Ausnahmen zu betrachten; diese Dächer sind in ihrer Gestalt und den gestaltbestimmenden Merkmalen zu erhalten.

- (2) Dächer von Nebengebäuden außerhalb der Vierseithöfe sind ebenso als Satteldächer mit symmetrischer Neigung auszubilden. Bei sehr geringen Gebäudetiefen kommen auch Pultdächer mit einer Dachneigung über 30° in Betracht.
- (3) Der First ist parallel zur Bauflucht auszurichten.
- (4) Überstände sowohl an Ortgang als auch an Traufen sind auf ein Minimum zu beschränken. (Überstand an Ortgang max. 0,20 Meter, Überstand an Traufe maximal 0,4 Meter).
- (5) Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Zu verwenden sind naturfarbene oder rot bis rotbraun gefärbte Ziegel oder Betondachsteine. Für vorhandene flachgeneigte Dächer kann eine andere Dacheindeckung verwendet werden, soweit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
Ausnahmsweise ist eine andere Dachdeckungsart zulässig, soweit vom Antragsteller nachgewiesen wird, daß durch die Deckung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes stattfindet.
- (6) Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 Meter zulässig.
Vorhandene einzelne höhere Drempel sind als Ausnahme zu betrachten und in ihrer Höhe zu erhalten
- (7) Dächer von Gebäuden sollen bei Sanierungsarbeiten zur Ermöglichung von Biotopangeboten für hausbewohnende Tierarten (z.B. Mauersegler, Hausrotschwanz u.a.) nicht vollständig abgedichtet werden.

Begründung:

Alt-Welzow zeichnet sich im Wesentlichen noch durch die Beschränkung auf die genannte Dachform aus.

Die steil geneigten großen Flächen der Dächer prägen direkt den Anger.

Symmetrische Dachformen wirken harmonisch und ausgewogen, wohingegen asymmetrische Dachformen durch ihre Ungleichgewichtigkeit störend wirken.

Ziel der Regelung ist der Erhalt der homogenen ortstypischen Dachlandschaft mit ihren symmetrischen Dächern mit roter Dachdeckung.

Typisch für die Dächer sind auch geringe Dachüberstände an Ortgang und Traufe.

Drempel sind bei einigen der angerbegrenzenden Gebäude anzutreffen. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Gesamtbilds bei einer zu großen Höhenausdehnung der vorwiegend langrechteckig liegenden Fassadenformate wurde die maximale Höhe des Drempels beschränkt.

§ 4 Dachaufbauten

- (1) Die in Einzelfällen vorhandenen Dachaufbauten sind als Ausnahmen zu betrachten und soweit sie baugeschichtlich begründet sind, sind sie zu erhalten. Ansonsten sind Dachaufbauten nur bei den nicht dem Anger zugewandten Gebäuden und Gebäudeteilen bzw. bei Gebäuden und Gebäudeteilen hinter der angerbegrenzenden Bebauung als Ausnahme zulässig, soweit dadurch keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes eintritt. Dabei ist die Anzahl und die Größe der Gauben auf ein Minimum zu beschränken.

Ausnahmsweise sind Änderungen an den vorhandenen Dachaufbauten zulässig, soweit die vorhandenen Dachaufbauten nicht prägend für das Gebäude bzw. die Fassade sind oder soweit durch die Änderung eine an den wesentlichen Merkmalen der vorhandenen Dachaufbauten orientierte Form entsteht und soweit durch die Änderung wieder Bezug genommen wird auf die Gesamtfassade des Gebäudes.

Wesentliche Merkmale sind hierbei die Kubatur, die Form, die Summe der wesentlichen gestalterischen Einzelmerkmale einschließlich der Gliederung und der Farbgebung.

- (2) Dachaufbauten sind in den genannten Ausnahmefällen nur in Form von Schlepp-, Walm- oder Spitzgauben sowie als Dacherker (nur bei Änderung eines Bestands) zulässig.

Dachflächenfenster sind nur auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Seiten zulässig; Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Auf der Dachfläche angebrachte Außenrolläden von Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Der Einbau verschiedener Dachaufbauten auf dem Dach eines Fassadenabschnittes ist bei den genannten Ausnahmen nicht zulässig.

- (3) Dachaufbauten sind bei den genannten Ausnahmen auf die Fensterachsen der Fassaden auszurichten.
- (4) Technische Anlagen (wie z.B. Leitern, Austritte, Blitzableiter) sind auf der straßenabgewandten Seite anzubringen.
- (5) Parabolspiegel und Antennenanlagen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen: pro Gebäude ist höchstens je eine Empfangsanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig. Sie sind auf der straßenabgewandten Seite anzubringen.
- (6) Schornsteine sind möglichst nahe am First anzuordnen. Sie sollen mind. 0,40 Meter, höchstens jedoch 1,00 Meter über den First ragen.

Begründung:

Für Alt-Welzow sind im wesentlichen Dächer ohne Dachaufbauten prägend. Daher wurden lediglich bei den wenigen historisch begründeten Bestandsfällen sowie bei nicht das Gesamtbild oder die landschaftliche Einbindung negativ beeinflussenden Fallkonstellationen ausnahmsweise im Einzelfall Dachaufbauten zugelassen.

§ 5 Fassaden

- (1) Bestehende Fassaden sind in ihrer Aufteilung so zu erhalten, daß die Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihr Parzellenbezug erhalten bleiben. Vorhandene Gesimse (zwischen EG und 1.OG sowie an der Traufe) sind zu erhalten.
- (2) Eingangstreppe bei den dem Anger zugewandten Straßenfassaden sind nur ausnahmsweise bis max. 2 Stufen zulässig. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamtgestaltung in zurückhaltender Form auszuführen. Die Oberfläche der Treppe muß auf die Gestaltung der Gebäudefassade abgestimmt sein. (z.B. keine glasierten Fliesen, kein Waschbeton).
- (3) Fassaden bei neu zu errichtenden Gebäuden sind maßstäblich zu gliedern. Sie sind, entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen und Konstruktionsabschnitte, in Abschnitte zu teilen: in der Regel Erdgeschoß - Dachgeschoß. Vorhandene einzelne Gebäude mit einem zusätzlichen Obergeschoß sind als Ausnahme zu betrachten und in ihrer Gliederung zu erhalten.
Bei Fassaden mit Erdgeschoß und Dachgeschoß ist ein Maßverhältnis von Höhe zu Breite von mind. 1: 3 einzuhalten. Dies gilt nicht für vorhandene Gebäude mit geringerem Maßverhältnis; diese vorhandenen Fassaden sind in ihrem Maßverhältnis zu erhalten.
- (4) Bei der Gliederung, insbesondere der vertikalen Gliederung von neu zu errichtenden Gebäuden in Baulücken, ist die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung aufzunehmen.
Die vertikale Gliederung muß über allen Geschossen durchgängig vorhanden sein.
- (5) Die Sockelhöhe ist den Sockeln an benachbarten bzw. umgebenden Gebäuden anzugleichen, der max. Versatz zu den benachbarten bzw. umgebenden Sockeln darf 0,40 Meter betragen. Die max. Sockelhöhe darf 0,50 Meter nicht überschreiten.
Die Sockelgestaltung ist im Hinblick auf die Höhe, die Oberflächenstruktur und die Farbgestaltung aus der Fassade abzuleiten. Als Sockelmaterialien sind nur gebrannte Ziegel (bei Sichtmauerwerk) oder Putz (bei geputzten Fassaden) zulässig. Die Verwendung von glasierten Fliesen und von Kunststoffmaterialien ist nicht zulässig.
- (6) Der zulässige Traufsprung bei benachbarten Gebäuden gleicher Geschossigkeit darf bei Neu- und Umbauten maximal 1,00 Meter betragen.

Begründung:

Die Fassaden bilden raumabschließende Elemente und sind im Hinblick auf den Anger in ihrer Gesamtwirkung zu sehen. Sie stellen ein Ensemble dar und sind für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung.

Ziel dieser Regelung ist es, die Eigenart und Typik des Ortsbildes, die sich in der Maßstäblichkeit und Proportion der Fassaden mit ihren prägenden Einzelementen widerspiegelt, zu erhalten. Da in Alt-Welzow langrechteckige liegende Fassadenformate typisch sind, wurde ein Mindest-Maßverhältnis als gestalterische Anforderung festgelegt.

Zur Gewährleistung des höhenmäßigen Anschlusses von benachbarten Gebäuden erfolgte eine Festlegung zur maximalen Höhe des Traufsprungs.

Eingangstreppe kommen in Alt-Welzow praktisch nicht vor. Daher wurden sie nur in Ausnahmefällen mit geringer Größe und zurückhaltender Gestaltung zugelassen.

§ 6 Fassadenöffnungen

- (1) Bestehende Öffnungen und deren Einfassungen (Gewände) sowie die Teilungsstruktur der Fenster sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für vorhandene Segmentbögen als obere Abschlüsse von Öffnungen, vor allem auch für vorhandene Scheunentore. Wesentliche Gestaltmerkmale sind die oberen und unteren Begrenzungen von angrenzenden Fenstern der Fassade, das in den meisten Fällen stehende Öffnungsformat, etwa vorhandene Gewände, die Farbgestaltung und die Teilungen der übrigen Fenster der Fassade.

- (2) Fassadenöffnungen sind aus der Gesamtfassade heraus zu entwickeln. Sie sind in einem gleichmäßigen Rhythmus anzuordnen. Die Fassadenöffnungen müssen bei den wenigen zweigeschossigen Gebäuden über alle Geschoße hinweg Bezug aufeinander nehmen. Öffnungen müssen in einem ausgewogenem Verhältnis zur Wandfläche stehen. Völlig geschlossene Fassaden oder Fassaden mit einem minimalen Anteil an Fassadenöffnungen sind auf der der Straße zugewandten Seite nur bei baugeschichtlich und funktional begründeten vorhandenen Gebäuden zulässig. Bei einer im Einzelfall ausnahmsweise zulässigen Änderung der vorgenannten weitgehend geschlossenen Fassaden sind die in diesem § genannten Vorgaben zu beachten. Bei der Zulassung der Ausnahme ist insbesondere das Gesamtbild der Fassade und die Bedeutung der Fassade für das Gesamtbild des Angers in die Entscheidung miteinzubeziehen. Allgemein muß die Summe aller Öffnungsflächen kleiner sein als die geschlossene Wandfläche.

- (3) Fassadenöffnungen müssen rechteckiges, stehendes Format und (abgesehen von Dachgauben) eine Mindesthöhe von 1,20 Meter aufweisen; die Mindesthöhe gilt nicht für vorhandene untergeordnete Fenster. Neue Fenster sind zum öffentlichen Straßenraum hin mit mindestens einer senkrechten Teilung (Mindestbreite 5 cm) unter einem Kämpfer (Kämpfer nicht bei Dachgauben) mit einer Mindestbreite von 7 cm auszustatten. Bei eingeschossigen Gebäuden (I+D) kann ausnahmsweise im Einzelfall der Kämpfer entfallen, soweit das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird. Bei untergeordneten Fenstern kann im Einzelfall ausnahmsweise auf die vorgenannten Teilungen verzichtet werden, soweit das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise sind im Einzelfall Fensteröffnungen mit liegendem Format bis zu einer Gesamtöffnungsbreite von 2,00 Meter und mit einer Mindestöffnungshöhe von 1,30 Meter zulässig, soweit eine Teilung der Fensterfläche in stehende Formate (Breiten-Höhenverhältnis max. 1:2) erfolgt und soweit das Gesamtterscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Baugeschichtlich begründete sonstige liegende Formate gelten als Ausnahmen (z.B. Fenster in Drempegeschossen).

Für Tore sind ausnahmsweise auch quadratische und liegende Öffnungsformate erlaubt. Sie sind in der Regel als geschlossene Flächen aus Holz auszuführen. Eine Ausführung aus Metall kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, soweit eine zurückhaltende und auf die sonstige Fassade abgestimmte Farbgestaltung erfolgt und soweit das Gesamtbild der Fassade und das Gesamtensemble des Angers nicht beeinträchtigt wird.

Schaufenster sind bei dem Anger zugewandten oder den Anger beeinflussenden Fassaden nicht zulässig. Vorhandene Schaufenster bei zwei Ladengebäuden sind als Ausnahme zu betrachten.

- (4) Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Abschnitts müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen. Fenster, Türen und Tore sind 10-15 cm hinter der Fassade einzusetzen. Vorhandene historisch begründete Abweichungen von der einheitlichen Höhe (z.B. bei untergeordneten Fenstern), geringere Tiefen bzw. Fassadenbündigkeit gelten als Ausnahmen.
- (5) Türöffnungen sind als stehendes Format auszuführen.
Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen sind zu erhalten.
- (6) Nur im Erdgeschoß der vorhandenen Ladengebäude und der vorhandenen Gaststätte sind zum öffentlichen Straßenraum hin Jalousien und Rolläden als Ausnahme zulässig.
Auf der Außenfassade angebrachte Rolladenkästen sind unzulässig.
Bei den zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Fassaden bestehender Gebäude ist das Anbringen von Rolläden in den Obergeschossen nicht zulässig.

Begründung:

Die Fassadenöffnungen folgen einfachen Anordnungsprinzipien:

Sie sind bei Hauptgebäuden vertikal an den Achsen angeordnet, und horizontal in einer Reihe. Sie dokumentieren dadurch die Zusammengehörigkeit des gesamten Gebäudes und vermitteln eine Harmonie innerhalb einer Fassade. Auch bei zum Anger orientierten Nebengebäuden ist in der Regel eine Anordnung nach erkennbaren Prinzipien erfolgt.

Stehende Fensterformate sind stadt- und regionstypisch und sollen daher erhalten bleiben.
Die Wirkung von stehenden Fensterformaten soll auch im Erdgeschoß in Erscheinung treten.

Da Schaufenster die durch die Gehöfte - mit vorwiegend kleinen Öffnungen zum Straßenraum- geprägten Gestaltstrukturen des Angers wesentlich beeinträchtigen würden und da es sich bei Alt-Welzow nicht um einen zentral gelegenen Bereich oder um einen Einkaufsbereich handelt, wurden neue Schaufenster bei dem Anger zugewandten oder den Anger beeinflussenden Fassaden (z.B. einsehbare Fassaden im rechten Winkel zum Anger) nicht zugelassen.

Bei der Einordnung von Teilungen der Fenster wurden Mindestbreiten festgelegt, um bei Neu- und Umbauten gestalterisch unbefriedigende Lösungen mit zu schmalen Teilungen auszuschließen.

§ 7 Fassadenmaterial, Farbe

- (1) Bestehende historische Klinkerfassaden sind zu erhalten.

Bei Neu- und Umbauten sowie bei Sanierungen sind in Abstimmung mit der Gesamtfassade als Fassadenmaterialien bei Oberflächen nur rote bzw. rötliche Klinker allgemein zulässig.

Putzflächen, glatt oder fein- bis mittelkörnig mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur, sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit bei bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten zumindest wesentliche Gliederungselemente der Fassade in Klinker erhalten bleiben

bzw. wiederhergestellt werden und soweit das Gesamtbild der Fassade und die Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum bzw. den Anger nicht beeinträchtigt wird.

Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Materialien, Bleche, Kunststoffe, Glas, Keramik, eloxierte Leichtmetalle und dergleichen sowie Materialimitate, Fachwerkimitationen und Holzverschalungen sind nicht zulässig. Vorhandene Holzverschalungen in Giebelflächen sind als Ausnahme zu betrachten.

- (2) Für Fensterkonstruktionen ist die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig. Für Glasflächen ist die Verwendung getönter oder reflektierender Scheiben wie auch von Glasbausteinen an öffentlichen Verkehrsflächen oder an auf den öffentlichen Verkehrsraum wirkenden Fassaden nicht zulässig.
- (3) Vorhandene bauhistorisch begründete Gliederungs- und Schmuckelemente sind zu erhalten und auf die Farbgebung der gesamten Fassade abzustimmen.
- (4) Bei der Farbgebung von verputzten Fassaden sind helle, mit Gelb oder Ocker abgemischte Grautöne, und helle Gelb- oder Ockertöne zu verwenden. Ausnahmsweise sind stumpfe Weißtöne zulässig. Eine geschoßweise unterschiedliche Farbgebung der Flächen und Fassadenelemente ist im Einzelfall nur ausnahmsweise zulässig, soweit die Einheit der Gesamtfassade gewahrt bleibt. Bei den vorhandenen Gehöften ist eine derartige Farbgliederung nicht zulässig.
Fassadenelemente (einschließlich Fenstergewände) können in Abstimmung mit der Gesamtfassade dunkel oder hell abgesetzt werden.

Begründung:

Klinker- und vereinzelte Putzflächen bilden in der Regel den größten Teil der Fassade und besitzen dadurch auf die Wirkung des Straßen- und Ortsbildes großen Einfluß.

Um den einheitlichen Charakter des dörflichen Kerns zu gewährleisten, sollten innerhalb einer gewissen Bandbreite homogene, aufeinander abgestimmte Farben verwendet werden.

Die aufeinander abgestimmte Farbgebung der einzelnen Fassaden des Straßenzuges ist in der landwirtschaftlich geprägten Herkunft der Angerbebauung mit zurückhaltender Farbgestaltung begründet; dieser Gesamteindruck soll erhalten bleiben.

§ 8 Sonnen-/ Wetterschutzanlagen

- (1) Als Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind zum öffentlichen Straßenraum hin nur einklappbare Rollmarkisen und nur bei Geschäftsgebäuden bzw. bei der Gaststätte ausnahmsweise zulässig.

Die Bündigkeit der Markisen ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Insbesondere Gesimse über der Erdgeschoßzone dürfen durch Markisen nicht beeinträchtigt werden (in der Regel Anordnung unterhalb des Gesimses). Einzelne Markisen dürfen die Breite eines Schaufenster nicht überschreiten. Die maximale Ausladung darf 1,50 Meter nicht überschreiten. Bei entsprechender Gestaltung des Straßenraumes sind geringere Maße anzusetzen.

Als Material darf nur textiler Stoff mit matter Oberfläche verwendet werden. Die Farbe der Markise ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Die Verwendung von Signalfarben oder Neonfarben ist nicht zulässig.

- (2) Korbmarkisen sind nur bei entsprechenden Gestaltungsmerkmalen der Fassade (z.B. Rundbogenfenster, Hauseingänge) und nur bei Geschäftsgebäuden oder der Gaststätte ausnahmsweise zulässig. Die Korbmarkisen dürfen die Wirkung der Fassade nicht beeinträchtigen.
- (3) Vordächer sind zum öffentlichen Straßenraum hin nur im Einzelfall als Ausnahmen, nur für den Schutz von Eingängen und nur bei den Geschäftsgebäuden oder der Gaststätte sowie bei Wohngebäuden, die nicht Bestandteil eines Vierseitgehöfts sind, zulässig. Sie sind in zurückhaltender Formsprache, zurückhaltender Farbgestaltung und in transparenter Form auszuführen. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite (zuzüglich beidseitig max. 10 cm) zu beschränken; die max. Ausladung ist auf 0,75 m zu beschränken. Die Konstruktion muß Gestaltungselemente der Fassade berücksichtigen (z.B. Gesimse, Türgewände).
Vordächer sind farblich auf die Fassade abzustimmen; dabei sind keine glänzenden Farben zulässig. Die Verwendung von Kunststoffen oder Metall oder sonstige Materialien mit glänzenden Oberflächen ist nicht zulässig.
- (4) Massive Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind im öffentlichen Raum bzw. bei zum öffentlichen Raum hin orientierten Fassaden nicht zulässig.

Begründung:

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind Einrichtungen, die dem Schutz der Schaufensterauslagen dienen. Sie sind jedoch für Alt-Welzow bis auf die genannten Gebäude untypisch; daher wurden sie zum Straßenraum hin nur in den genannten Ausnahmefällen zugelassen. Im geöffneten Zustand können sie durch Größe, Farbe und Form allerdings erheblich die Wirkung der Fassade beeinträchtigen.

Bei der Anbringung von Wetter- und Sonnenschutzanlagen sollte aus stadtgestalterischen Gründen zurückhaltende Anlagen verwendet werden, die sich in das Straßenbild integrieren lassen.

§ 9 Außenanlagen der Baugrundstücke

- (1) Unbebaute und vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Flächen sind überwiegend als Grünflächen bzw. gering versiegelte Flächen anzulegen; dies gilt auch für die innerhalb des Angerbereichs liegenden Vorgärten. Eine Versiegelung der Vorgartenzone für Erschliessungsflächen ist außer einer Garagen- oder Stellplatzzufahrt und der Zugangsflächen zum Gebäudeeingang nicht zulässig. Bei Gehölz- oder Baumpflanzungen sind überwiegend heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
Befestigte Flächen sind mit Pflaster, kleinformatigen Platten oder als wassergebundene Wegedecke auszuführen.
Freiflächen dürfen nicht mit großflächigen Platten ausgelegt werden.
- (2) Vorhandene Bäume, Feldhecken und Sträucher gemäß § 2 der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern sind

gemäß § 3 dieser Verordnung zu erhalten. Im Hinblick auf Ausnahmen von dem Erhaltungsgebot und auf Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen sind die §§ 5 und 7 dieser Verordnung zu beachten.

- (3) Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind entweder in die Freifläche oder in die auf dem Grundstück stehenden baulichen Anlagen zu integrieren.

Begründung:

Durch die Festlegung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird einerseits den gestalterischen, andererseits den ökologischen Zielen einer Begrenzung der Versiegelung Rechnung getragen.

§ 10 Gestaltung der rückwärtigen Gartenbereiche

- (1) Vorhandene Bäume, Feldhecken und Sträucher gemäß § 2 der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern sind gemäß § 3 dieser Verordnung zu erhalten. Im Hinblick auf Ausnahmen von dem Erhaltungsgebot und auf Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen sind die §§ 5 und 7 dieser Verordnung zu beachten.
- (2) Die Gartenbereiche der Gehöfte sind bis zu einer Tiefe von 60 (Nordhälfte des Angers) bzw. 40 (Südhälfte des Angers) Meter, gemessen ab der nördlichen (Nordhälfte des Angers) bzw. südlichen (Südhälfte des Angers) Grundstücksgrenze im überwiegenden Teil der jeweiligen Grundstücksfläche als Obstgarten, Obstwiese, baumbestandene Wiese oder baumbestander Nutzgarten zu gestalten. Soweit durch die vorgenannten Maßzahlen eine restriktionslos verbleibende Grundstückstiefe von 50 Meter unterschritten wird, sind die jeweiligen Grundstücke durch eine Einfriedung aus standortgerechten hochstämmigen Bäumen (Abstand mindestens Kronendurchmesser) in das Landschaftsbild einzubinden.

Begründung:

Die am nördlichen und südlichen Rand von Alt-Welzow befindlichen Gartenbereiche weisen eine typische und für das Ortsbild prägende Struktur mit vorwiegend ländlich geprägten Freiflächenstrukturen und entsprechender Bepflanzung auf. Diese soll in ihren wesentlichen Zügen erhalten bleiben.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind generell nur in transparenter Form und nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 Meter (nur Angerbereich, und auch generell auf außerhalb des Angers verlaufende Grundstücksgrenzen mit Gehölzbepflanzung nicht anzuwenden) zulässig; eine Ausbildung als geschlossene Fläche ist unzulässig. Ausnahmsweise sind im Einzelfall Türen und Tore aus Holz oder Metall als geschlossene Flächen zulässig, soweit die Gestaltung des Angers als optisch durchgehende Fläche nicht beeinträchtigt wird. Zu den rückwärtigen Einfriedungen siehe auch § 10 Abs. 2 dieser Satzung.

- (2) Dabei sind nur Holz und Metall als Materialien sowie bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen auch lockere Gehölzpflanzungen zulässig.
Einfriedungen aus Holz sind mit vorwiegend stehender Stäbung auszuführen.
Sockel sind nur ausnahmsweise zulässig; sie sind nur in gemauerter oder verputzter Form zulässig. Pfosten aus Mauerwerk sind nur im Zusammenhang mit Türen oder Toren oder bei wesentlichen Richtungsänderungen der Einfriedung ausnahmsweise zulässig; dabei ist nur Ziegelmauerwerk zulässig.

Mauerartige Einfriedungen sind nur als Bestandteile der Vierseitgehöfte und nur im Material der angrenzenden Gebäude zulässig. Die Höhe der Einfriedung soll sich am Bestand (Auch von Nachbargebäuden) bzw. an der vorwiegenden Traufhöhe der Gehöfte orientieren.

Türen und Tore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedung auszubilden. Eloxierete Leichtmetalle sind nicht zulässig.

- (3) Einfriedungen aus Holz sind nicht in grellen oder dunklen Farbtönen zu behandeln.
Einfriedungen aus Metall sind in mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen zurückhaltenden Farbton auszuführen. Dies gilt auch für Türen und Tore.

Begründung:

Einfriedungen innerhalb des Angers werden vorwiegend durch als transparente Flächen aus Holz oder Metall ausgebildet; hierdurch wird das optische Gesamtbild des Angers als optisch durchgehende Fläche zwischen den angrenzenden Gebäuden unter Einbeziehung der Vorgärten nicht beeinträchtigt.

Die Gehöfteinfriedungen wiederum zeichnen sich durch ihre Geschlossenheit, ihre Höhe und das verwendete Ziegelmaterial aus.

Die am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs befindlichen ländlich geprägten Einfriedungen sollen, da sie das Ortsbild durch ihre Transparenz prägen, in ihren Grundzügen weiterhin erhalten bleiben.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind generell nur bei den vorhandenen Geschäftsgebäuden sowie bei der vorhandenen Gaststätte sowie entsprechend den im Absatz 6 genannten Voraussetzungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen darüberhinaus an der Stätte ihrer Leistung bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen zu Läden bzw. Geschäftsgebäuden, soweit das Gesamtbild des Angers nicht beeinträchtigt wird. Fremd- und Firmenwerbung ist im Rahmen der sonstigen Festsetzungen nur ausnahmsweise im Einzelfall bei den vorgenannten baulichen Anlagen zulässig, soweit das Gesamtbild des Angers nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 BbgBO sind auch Werbeanlagen, die nach § 67 Abs. 8 BbgBO ansonsten genehmigungsfrei sind, innerhalb des Geltungsbereichs genehmigungspflichtig.

(2) Darüberhinaus sind wegen ihrer verunstaltenden Wirkung Werbeanlagen insbesondere unzulässig:

1. an Freileitungen, Straßenlaternen, Umformstationen und ähnlichen öffentlichen Einrichtungen;
2. an Schornsteinen, Hauskaminen und ähnlichen hochragenden Bauteilen, insbesondere in Form von senkrecht oder schräg untereinander angeordneten Buchstabenfolgen;
3. an Brücken, Stegen, Außentreppen, Stützmauern und Geländern, Über- und Unterführungen, Gartenhäusern, Scheunen, Brunnen, Türmen und Toren;
4. an Balkonen, Erkern, Gesimsen, an und auf Dächern, einschließlich der Dachgesimse und über den Dachtraufen;
5. an Bäumen, Böschungen, Gebüsch und Uferbefestigungen;
6. in öffentlichen Anlagen, Vorgärten, auf privaten Grün- und Freiflächen
7. an öffentlich aufgestellten Bänken und Papierkörben;
8. an Einfriedungen aller Art, Türen, Toren, Fenstern, Fensterläden und Sonnenschutzeinrichtungen;
9. in der Form von Beschriftungen und Bemalungen auf öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Gehwege;
10. in der Gestalt von Spannbändern, Werbefahnen und -wimpeln;
11. in der Gestalt von Werbeattrappen aller Art außerhalb von Verkaufsstellen, Geschäfts- und Betriebsräumen.

(2) Die Vorschriften gelten auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich Waren- und Firmenzeichen.

(3) Gestaltung und Einfügung ins Stadtbild:

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und Anordnung dem Charakter des Ortes bzw. dem anschließenden Straßenzug sowie der Gebäude, an denen sie angebracht werden, anpassen. Dies gilt auch für Hinweisschilder, Automaten und bundeseinheitlich verwendete und registrierte Waren- und Firmenzeichen sowie für serienmäßig hergestellte Firmenwerbungen. Nicht erfüllt werden diese Anforderungen insbesondere:

1. bei regelloser Anbringung,
2. bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen,
3. bei aufdringlicher Wirkung (durch übermäßige Größe, grelle Farben, Ort oder Art der Anbringung und dgl.),
4. wenn Giebeflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise bedeckt, bemalt oder überschritten werden,
5. bei Großflächenwerbung,

6. wenn Gedenktafeln, Inschriften von geschichtlicher Bedeutung, bildliche oder figürliche Darstellungen historischer Art sowie Kunstobjekte und kunsthistorische Objekte in ihrem Wesensgehalt oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden,
7. bei rückstrahlender, blinkender oder wechselnder Beleuchtung der Werbeanlagen,
8. bei unansehnlichen, beschädigten, entstellten, verschmutzten oder zeitlich überholten Werbeanlagen.

Oben genannte Werbeanlagen sind - ohne Rücksicht auf die Dauer oder den Zweck ihrer Anordnung - verunstaltend und daher unzulässig.

(4) Beschränkung der Werbezonen:

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen im Regelfall nur an den Erdgeschoßzonen und im Brüstungsbereich des 1.OG angebracht werden.

Gesimszonen über dem Erdgeschoßgesims sowie Brüstungsbereiche der Obergeschosse dürfen im Zusammenhang mit der Anbringung und Gestaltung von Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Oberflächengestaltung des Bauwerks verkleidet oder gestrichen werden.

Von Geschoßgesimsen ist daher ein Mindestabstand von 10 cm und von Gebäudekanten von 20 cm, in der Fassadenebene gemessen, einzuhalten.

(5) Anordnung und Größe von Werbeanlagen an den Bauwerken

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.

(6) Zulässigkeit von Werbeanlagen in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten

In reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten, die sich im Geltungsbereich der Satzung befinden, sind gemäß § 13 Abs. 4 BbgBO nur die in § 13 Abs. 4 BbgBO genannten Werbeanlagen zulässig. Die Gestaltung der zugelassenen Werbeanlagen richtet sich im übrigen nach dieser Satzung.

Begründung:

Werbeanlagen sind ein modernes und durchaus notwendiges Repräsentationsmittel für die anliegenden Geschäfte und Unternehmen. Die Werbeanlagen sollen aber in ihrer Erscheinung den Charakter der umgebenden Bebauung nicht negativ beeinträchtigen. Da jedoch die baulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs keinen Einkaufsbereich darstellen und entsprechend der geordneten städtebaulichen Entwicklung sich auch nicht zu einem solchen entwickeln werden, erfolgte eine relativ starke Einschränkung von Werbeanlagen nach ihrem Anbringungsort und nach der Art der Werbeanlagen.

§ 13 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung regeln sich nach § 72, Abs. 1 bis 3 Brandenburgische Bauordnung. Sie dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften der Satzung können als Ordnungswidrigkeit mit der nach § 87 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung geregelten Höhe der Geldbußen geahndet werden.

Der geforderte Zustand ist durch den Schadensverursacher wiederherzustellen.

§ 15 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

Bei Einzeldenkmalen und in deren Umgebung (§ 14 Denkmalschutzgesetz) ist bei Vorhaben eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu führen (siehe Anlage 2).

§ 16 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen