SATZUNG DER STADT BEELITZ ZUR GESTALTUNG DER HISTORISCHEN ALTSTADT UND DER VORSTÄDTE

GESTALTUNGSSATZUNG

Auf der Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Fassung am 21.07.2003 in GVBl. I S. 210 bekanntgegeben, am 1. September 2003 in Kraft getreten, und der §§ 5 und 35 Abs. 2 Nr. 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I S.398), geändert durch Artikel 3 des 1. Brandenburgischen Funktionalreformgesetzes (1. Bbg. FRG) vom 30.6.1994 (GVBl. I S. 230) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.04.1999 (GVBl. Teil I S. 90) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz in ihrer Sitzung am 16.02.2004 mit der Beschlussnummer 62/4/04 folgende Gestaltungssatzung beschlossen.

SATZUNG DER STADT BEELITZ ZUR GESTALTUNG DES ALTSTADTBEREICHES UND DER VORSTÄDTE

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Der Geltungsbereich der Satzung erfasst alle Baugrundstücke der aufgezählten Straßenzüge, die innerhalb und einschließlich der umgrenzenden Mauerstraße liegen:

Berliner Straße
Brauerstraße
Botengasse
Ebertgasse
Edelstraße
Fließgasse
Grünstraße
Kirchgasse
Kirchplatz
Küstergasse
Mühlenstraße
Poststraße

In der Mauerstraße werden alle Grundstücke einschließlich der Gärten erfasst. Zusätzlich werden die Grundstücke der Clara-Zetkin-Straße Nr. 1 bis Nr. 7, die linksseitigen Grundstücke in der Clara–Zetkin–Straße in Richtung Bahnübergang bis zur Hausnummer 185 einschließlich der Lindengartenstraße Nr. 1 und die Trebbiner Straße Nr. 1, Nr. 110, Nr. 112 und Nr. 113 als auch der Weg „Am Lustgarten" durch den Geltungsbereich erfasst. Die Berliner Straße (Großer Anger) wird mit den Hausnummern von Nr. 1 bis einschließlich Nr. 52 und von Nr. 154 bis einschließlich Nr. 202, und die Virchowstraße Nr. 1 bis Nr. 5 und Nr. 100 a bis Nr. 105 vom Geltungsbereich erfasst. Der Burgwall wird mit den Hausnummern 2 bis einschließlich 6 und die Haseloffstraße mit den Hausnummern 8, 9 und 10 erfasst.

(2) Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 dargestellt und die erfassten Gebäude aufgelistet. Beides sind Bestandteile dieser Satzung (Anlage 1).

§ 2
SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, von Stellplätzen für KFZ, von beweglichen Abfallbehältern, von Einfriedungen und Vorgärten, deren Errichtung und Änderung nach der Bauordnung für das Land Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- und/oder anzeigepflichtig sind.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für die nach § 55 BbgBO genehmigungsfreien Vorhaben, an die aufgrund des nachfolgenden Satzungstextes Anforderungen gestellt werden.

(3) Die Gestaltungsvorschriften enthalten besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, die von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen einsehbar sind.

(4) Zu den öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen im Sinne des § 2 (3) gehören: die Berliner Straße einschließlich dem Großen Anger und Am Hahn, die Botengasse, die Brauerstraße, der Burgwall, die Clara-Zetkin- Straße, die Ebertgasse, die Edelstraße, die Fließgasse, die Grünstraße, die Kirchgasse, der Kirchplatz, die Küstergasse,

die Lindengartenstraße, die Mühlenstraße, die Poststraße, die Trebbiner Straße sowie der Weg „Am Lustgarten", die Haseloffstraße, der Lustgarten und die Virchowstraße.
Für die Grundstücke an folgenen öffentlichen Straßen: an der Mauerstraße, am nördlichen Bereich der Berliner Straße von der Straßenkreuzung mit der Trebbiner Straße und der Clara-Zetkin-Straße, an der Trebbiner Straße, an der Clara-Zetkin-Straße, an dem Weg „Am Lustgarten" und dem Lustgarten sowie der Virchowstraße gelten die Gestaltungsvorschriften der §§ 3 bis 11 und 14, ausgenommen § 7(1) Nr. 1. und § 7(6) der Satzung, wenn die Bauvorhaben direkt an den öffentlichen Straßenraum oder bis zu einem Abstand von 20,00 m zum öffentlichen Straßenraum angrenzen. Die Gestaltungsvorschriften der §§ 7(1) Nr. 1., 7(6), 12 und 13 gelten uneingeschränkt.

(5) Diese Satzung gilt auch für die Regelung der Abstandsflächen, die von den nach § 6 Abs. 5 der BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen abweichen.

§ 3
STRASSENRÄUME UND GEBÄUDESTELLUNG

(1) Die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandenen kartierten Straßenräume sind zur Wahrung des historisch gewachsenen und erhaltenswerten Ortsbildes zu erhalten. Deshalb ist der Verlauf der kartierten Baufluchten über die Fassadenbreite und -höhe aufzunehmen.
Die Karte der Baufluchten und Straßenräume zum Zeitpunkt des Satzungserlasses ist Bestandteil der Satzung (Anlage 2).

(2) Zur Wahrung der bauhistorischen Straßenräume ist im Geltungsbereich dieser Satzung die Unterschreitung der Abstandsfläche (§ 6 Abs. 11 BbgBO), die auf öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen fällt, bis auf 1,00 m zulässig.

§ 4
GEBÄUDETYPEN-BAUKÖRPER

(1) Die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses kartierten Grundstücksbreiten sind in den Straßenfassadenbreiten aufzunehmen. Die Karte über die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandenen Gebäude-/Grundstücksbreiten ist Bestandteil der Satzung (Anlage 4).

(2) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Gebäudetypen gemäß § 5 und § 6 oder/und deren abgewandelte Varianten zulässig.

(3) Die vorhandene kartierte Mischung der Gebäudetypen der §§ 5 und 6 oder/und deren Varianten ist beizubehalten. Eine Gebäudegruppe gleicher nebeneinanderliegender Gebäudetypen ist zu erhalten. Als Gruppe gilt eine Reihung von mindestens drei Gebäuden.

Es gilt die Anlage 3.

(4) Abweichend zu § 4 (3) *kann* bei Ersatzbauten der Gebäudetyp F durch andere traufständige Gebäude ersetzt werden. Diese Regelung gilt nicht für *die Mauerstrasse*, die Berliner Straße Nr. 13 bis Nr. 52 und Nr. 153 bis Nr. 189 und die linke Straßenseite der Clara-Zetkin-Straße in Richtung Bahnübergang bis zur Hausnummer Nr.185.

(5) Die Breite der Gebäude richtet sich nach dem kartierten Bestand entsprechend der Anlage 4. Benachbarte Fassadenbreiten dürfen max. 1/3 voneinander abweichen. Neubauten und bauliche Veränderungen, die die vorhandene Baubreite überschreiten, müssen in Fassadenabschnitte, die der kartierten Gebäudebreite entsprechen, untergliedert sein.

(6) Die Geschoss- und Traufhöhen sind auf die Nachbargebäude abzustimmen und dürfen nur geringfügig abweichen. Die Geringfügigkeit endet bei Geschoss- und Traufsprüngen von maximal 1,50 m gegenüber den Nachbargebäuden. Abweichungen von dieser Regelung sind zulässig, wenn Nachbargebäude in der Geschossigkeit (Anzahl der Geschosse) voneinander abweichen. Jedes Geschoss, ausgenommen die Keller- und Dachgeschosse, müssen durch Wandöffnungen gegliedert sein.

§ 5
GIEBELSTÄNDIGER GEBÄUDETYP

(1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach auch mit Krüppelwalm oder Vollwalm. Die Firstrichtung ist senkrecht zur Straße.

(2) Die Giebel sind aus gleichmäßigen Dreiecken gebildet, die Hauptdachflächen sind symmetrisch. Bei stehenden Fassadenproportionen (b = Breite der Fassade; h = Höhe der Fassade bis zur Traufe; $b \leq h$) sind die Dachneigungswinkel zwischen 451 und 501. Bei breitgelagerten Fassadenproportionen ($b > h$) sind die Dachneigungswinkel zwischen 371 bis 451.

(3) Schaugiebel bei giebelständigen Gebäuden dürfen den Ortgang des Daches vollständig überdecken.

§ 6
TRAUFSTÄNDIGER GEBÄUDETYP

(1) Der Trauftyp hat ein Sattel-, Krüppelwalm-, Vollwalm-, Berliner- oder Mansarddach mit der Firstrichtung parallel zur Straße.

(2) Die Dachneigung liegt zwischen 351 und 501.

(3) Varianten zu den Trauftypen nach § 6 (1) und § 6 (2) treten bezüglich der Geschossigkeit (1 + 2 Geschosse), der Ausbildung von Drempeln und/oder Zwerchgiebeln, Erkern und der Gebäudelänge (s. § 4 (5)) auf.

§ 7
DÄCHER

§ 7 (1)
DACHFORM

1. Im Geltungsbereich nach § 2 (4) Satz 1 sind Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer. zulässig. Andere Dachformen für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile können abweichend zugelassen werden, wenn sie bei beidseitiger Grenzbebauung nicht sichtbar oder vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Bei Neubauten und

Umbaumaßnahmen regeln sich die Firstrichtung, Dachform und Dachneigung nach § 4 (3) und § 4 (4).

2. Für Eckhäuser oder einzelstehende Häuser sind Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Traufe an der langen Hauskante auszuführen. Die Traufe des Walmdaches bei Eckhäusern muss 0,35 m bis 1,00 m höher liegen als die Traufe des höheren der anschließenden Satteldächer.

3. Als Besonderheit sind halbseitig abgewalmte Dächer am Ende von Hausgruppen zulässig. In diesem Falle ist die Traufhöhe des Nachbarhauses zu übernehmen.

4. Pultdächer sind für Nebengebäude auf den Grundstücken der Poststraße, Mühlenstraße, Grünstraße, Berliner Straße, Brauerstraße, Edelstraße und dem Kirchplatz zulässig, auch wenn sie von diesen aufgezählten Straßenräumen einsehbar sind. Im direkten Anschluss an andere Gebäude muss der höchste Punkt des Pultdaches in Traufhöhe des Hauptbaukörpers oder tiefer liegen.

5. Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Flachdächer und Gründächer sind unzulässig.

6. Zwerchgiebel in der Ebene der aufgehenden Wand sind bis max. 50 % der Fassadenbreite zulässig. Der Traufpunkt des Zwerchgiebels muss mind. 1,00 m über der Traufe des Hauptbaukörpers liegen. Der obere Abschluss des Zwerchgiebels muss unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

§ 7 (2)
DACHNEIGUNG

1. Die Dachneigung für alle Dächer mit Ausnahme der Pultdächer *kann* zwischen *35 1 und 50 1* variieren. Beidseitig des Firstes ist eine gleiche Dachneigung vorgeschrieben. Abweichungen können zugelassen werden, wenn eine ungleiche Dachneigung bei beidseitiger Grenzbebauung nicht sichtbar wird.

§ 7 (3)
DACHÜBERSTÄNDE, GESIMSAUSBILDUNG

1. Dachüberstände und Gesimsausbildungen von mehr als 0,30 m an der Traufseite und 0,15 m an der Giebelseite (rechtwinklig von der Hauswand gemessen) sind unzulässig. Die Verwendung von Ortgangziegel ist auf Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden oder werden, und auf Ortgänge, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, zu beschränken. Die Ortgangausbildung bei Altbauten ist als Putzverschlag oder aus Zinkblech (max. 0,15 m hoch) auszubilden.

2. Bei Fachwerkgiebel sind die Ortgänge in Holz (Stirn- und Unterbrett) auszuführen.

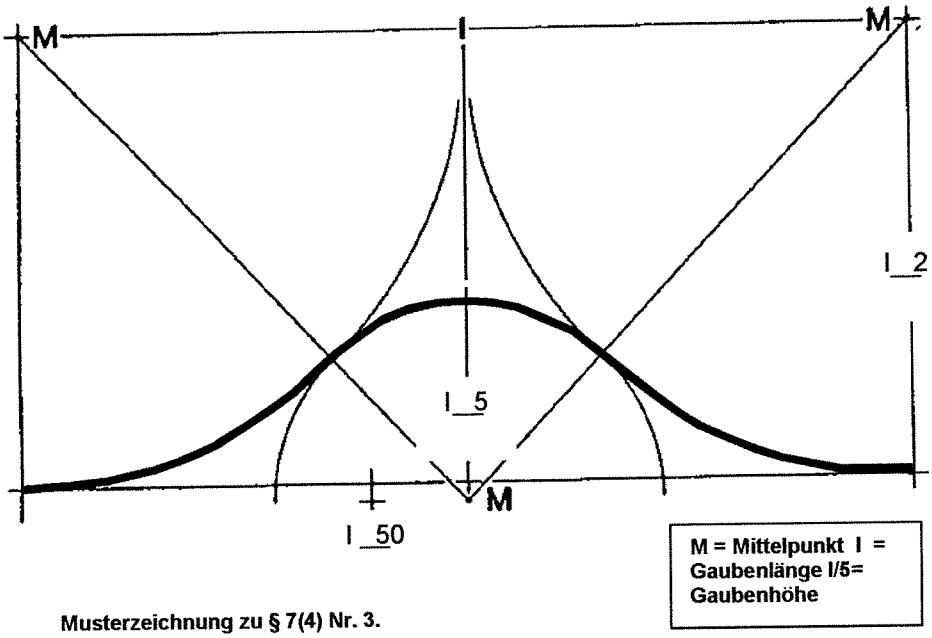
3. Bei Trauftypen ist ein gegliedertes Traufgesims über die gesamte Gebäudebreite anzubringen. Im Traufbereich sind sichtbare Sparren und Sparrenköpfe unzulässig.

§ 7 (4)
DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, GLASDACHFENSTER, SOLARANLAGEN

1. Es sind Schlepp-, Spitz-, Walm- und Fledermausgauben zulässig.

2. Straßenseitig sind Dachgauben nur als Einzelgauben in einer horizontalen Flucht zulässig.

3. Die max. Breite von Gauben - ausgenommen Fledermausgauben - beträgt 1,30 m; die Höhe des Fensterteils darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gaubenfenster müssen niedriger als die Fenster der darunterliegenden Geschosse sein. Fledermausgauben sind nach der Konstruktionsregel entsprechend der Musterzeichnung zu errichten. Die Musterzeichnung ist Bestandteil der Satzung.



Musterzeichnung zu § 7(4) Nr. 3.

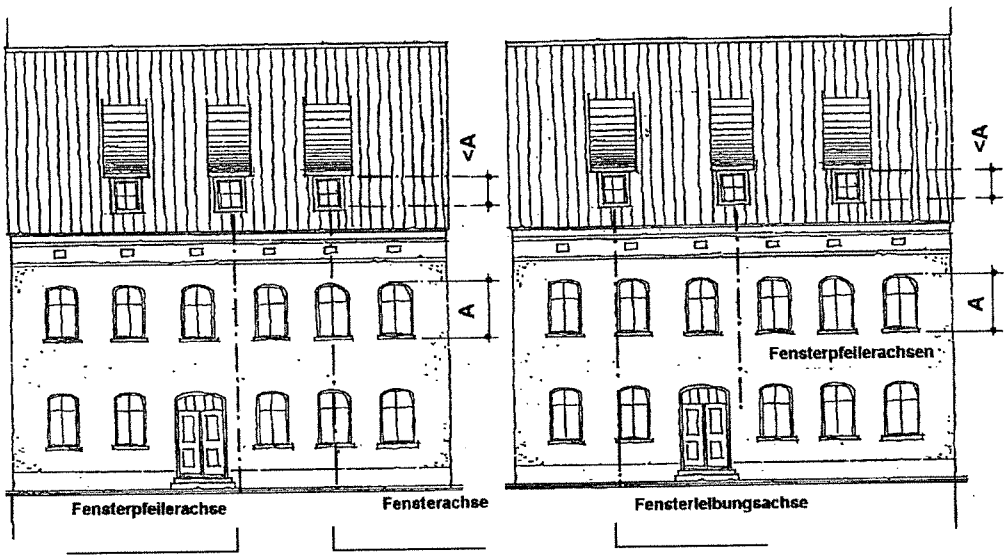
4. Die Summe der einzelnen Dachaufbauten, bezogen auf ihre Breiten, darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

5. Der Abstand der Gauben von den Giebeln (gemessen von der Innenseite der Giebelwand) muss mind. 1,25 m betragen. Der Abstand zwischen Unterkante Gaubenfenster und Traufe muss mind. 0,70 m betragen.

6. Bei Schleppgauben muss die Dachfläche eine Neigung von mind. 30l haben, so dass eine Dacheindeckung mit den angegebenen Materialien nach § 7 (6) gewährleistet werden kann. Oberhalb der Schleppgaube und der Dachfirstlinie ist ein Abstand von mind. 1,00 m, in senkrechter Projektion gemessen, einzuhalten.

7. Die mehrreihige Anordnung von Dachgauben ist unzulässig.

8. Die Lage der Dachaufbauten muss auf die senkrechte Fassadengliederung (Fensterachsen, Fensterleibungen, Fensterpfeilerachsen) ausgerichtet sein. Sie sind dabei gleichmäßig und/oder mittenbetont entsprechend der Musterzeichnung anzuordnen. Die Musterzeichnung ist Bestandteil der Satzung.



Musterzeichnung zu § 7 (4) Nr. 8.
§ 7 (4) Nr. 8. Gauben in bezug zu Fenster-, Fensterleibungs- oder Fensterpfeilerachsen setzen Gleichmäßige Verteilung auf der Dachfläche
§ 7 (4) Nr. 3. Gaubenfenstergröße kleiner als Fenstergröße im darunterliegenden Geschoss

9. Bei konstruktiv schwierigen Dachformen und kleinen Dächern (Dreiachsenhäuser) sind über mehrere Fensterachsen durchgehende Einzelgauben abweichend zulässig.

10. Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind in allen Dachflächen, die der Straße und öffentlichen Bereichen zugewandt liegen, unzulässig. Abweichungen können bei

vorhandenen flachen Dachneigungen zugelassen werden, wenn sie von der Straße nicht einsehbar sind.

§ 7 (5)
DREMPEL

1. Ungestaltete Drempel, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufständigen Mauerwerks, sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, soweit städtebaulich architektonisch vorgegebene Traufhöhen der Nachbargebäude (§ 4 (6)) berücksichtigt werden.

2. Drempelhöhen über 0,50 m sind zulässig, wenn es sich um gestaltete Drempel mit kleinen Fenstern handelt oder die Drempelzone durch Profilierungen (Gesimse, Rosetten usw.) gegliedert ist.

§ 7 (6)
DACHEINDECKUNG, SCHORNSTEINE

1. Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
   1 unglasierte keramische Naturziegel (rot, rotbunt bis rotbraun).

2. Für kleine Flächen sind zusätzlich
   1 dunkelfarbige matte Metalle (Kupfer, Zink u. ä.),
   1 Dachpappe und
   1 Holz erlaubt.

3. Für untergeordnete Nebengebäude, die straßenseitig einsehbar sind, sind weiterhin zulässig:
   1 Eindeckungen aus bituminierte Dachbahnen und
   1 profilierte Dachplatten in rot, rotbunter matter Farbe.

4. Für die Deckung der Dachaufbauten sind die gleichen Materialien wie für die Hauptdachfläche zu verwenden.

5. Die Sichtflächen von Schornsteinen und Kaminen sind aus Klinkern herzustellen oder mit Klinkern zu verblenden (Farben: rot, rotbunt, rotbraun). Gelbe Klinker oder Klinkerriemchen sind bei gelben Klinkerfassaden zulässig. Zulässig sind weiterhin verputzte Schornsteine.

6. Bei Gebäuden um 1900 (zwischen 1880 und 1920), die nachweislich mit glasierten Dachziegeln eingedeckt waren, sind diese abweichend zulässig.

§ 8
FASSADEN

(1) Die Straßenfassaden sind entsprechend ihrem Gebäudetyp in Erdgeschosszone, Obergeschoss- und/oder Normalgeschosszone und Dachzone zu gliedern.

(2) Die Geschosse sind straßenseitig durch Wandöffnungen zu gliedern. Die Öffnungen sind in stehenden Formaten auszubilden. Es gilt § 9 (1). Die Stürze von Öffnungen, ausgenommen

Tür- und/oder Toröffnungen, müssen innerhalb eines Geschosses auf einer Höhe liegen.

(3) Die Summe der Breiten der massiven Pfeiler in der Fassade im Bereich der Fenster, auch im Erdgeschoss im Bereich der Fenster und Türen, muss mindestens 25 % und max. 60 % der Gebäudebreite betragen. Fensterreihungen sind durch Zwischenpfeiler von mindestens

11,5 cm, im Erdgeschoss von mindestens 25 cm Breite zu unterbrechen. Die Fassadenwände (zu den Nachbarhäusern) sind durch mindestens 36,5 cm dicke Randpfeiler zu bilden.

(4) Fassadenöffnungen, plastische Gliederungselemente (Simse, Vorsprünge und Rücksprünge), Fenster, Türen/Tore und zusätzliche Bauteile sind horizontal zu reihen und auf vertikale Achsen übereinander anzuordnen oder auf solche Achsen zu beziehen.

(5) Die plastischen Gliederungselemente wie Simse, Gewände, Fensterverdachungen, Schmuckelemente, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge dürfen von der Fassade bis zu einer Tiefe von maximal 0,25 m vor- und/oder zurückspringen.

(6) Über die gesamte Breite der Fassade durchgehende großflächige, plastische ungegliederte Bänder wie Brüstungen oder Versätze sind nicht zulässig.

(7) Bei Trauftypen ist ein Traufgesims (gegliedert und profiliert) über die gesamte Breite anzubringen.

(8) Schaufensteröffnungen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufensteröffnungen sind in stehenden (Öffnungshöhe > Öffnungsbreite) bis maximal quadratischen Formaten auszuführen. Sie können abweichend bis zu 2 Achsen Breite zugelassen werden, wenn sie sich in die senkrechte Fassadengliederung (Fensterachsen, Fensterleibungen, Fensterpfeilerachsen) einfügen. Gegenüber der Bauflucht zurückgesetzte (ausgenommen sind erforderliche Leibungstiefen) durchgehende Schaufenster sind unzulässig. Bei Schaufensterreihungen ist der § 8 (3) und (4) zu berücksichtigen.

(9) Der Abstand zwischen der Oberkante der Fensteröffnungen und der Unterkante Traufe muss mindestens 0,45 m betragen und darf 1,00 m nicht überschreiten. Abweichungen können aufgrund des § 7 (5) *2.* zugelassen werden.

(10) Sichtbare Giebelfenster sind in Rechteckform auszubilden. Abweichend sind sie rund oder halbrund, jedoch symmetrisch zum First zulässig.

(11) Der Abstand zwischen oberer Fensterecke und Beginn der Ortgangkonstruktion muss mindestens 0,50 m betragen (rechtwinklig zum Ortgang gemessen).

(12) Das Erdgeschossniveau und die Sockelhöhen sind auf die Nachbargebäude abzustimmen. Sie dürfen die der Nachbargebäude max. 0,40 m über- oder unterschreiten. Sockellinien sind so anzulegen, dass sie Fensterlinien bzw. Brüstungshöhen nicht zerschneiden. Das Material und die Farbe des Sockels richtet sich nach § 10.

(13) Briefkästen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten im Hausflur anzuordnen oder als Türschlitz in die Tür einzuarbeiten. Ein einzelner Briefkasten darf abweichend an der Tür angebracht werden.

(14) Die Ausbildung von *Balkonen, Erkern.* Arkaden und Loggien ist unzulässig.

(15) In der nördlichen Berliner Straße ab den Hausnummern Nr. 31 bis 52 und Nr. 154 bis 180 sind ins Gebäude integrierte Balkone *sowie* Erker *abweichend* zulässig. Außerdem sind Balkone als betonende Gestaltungselemente *an Gebäuden* um den Kirchplatz *Nr.1 bis Nr.4* abweichend zulässig.

§ 9
FENSTER, TÜREN UND TORE

(1) Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden, wobei die Höhe die Breite um mindestens 20 % übersteigen muss. Die Öffnungsbreiten der Fenster sind *zwischen 0,85 m und 1,10 m auszuwählen* , bei Gebäuden mit großen Fensterhöhen (> 1,80 m) können die Öffnungen bis 1,20 m breit sein. *Diese Maße dürfen für Fenster in Nebengebäuden unterschritten werden.*

(2) Türen, Fenster, Tore und deren Rahmen sind aus Holz herzustellen und farblich von der Fassade bzw. von den Einfassungen der Tür- und Fensteröffnungen abzusetzen (Sie

müssen mit diesen aber farblich in Einklang stehen). Sie sind mit matten Farben nach Anlage 6, die Bestandteil der Satzung ist, zu streichen.

(3) Bei Auswechslung der Fenster von bestehenden Gebäuden ist die Teilung wiederaufzunehmen, die der in der Karte zugeordneten historischen Zeitepoche entspricht. Die Karte ist Bestandteil der Satzung (Anlage 5).

(4) Fenster, die breiter als 0,80 m sind, sind zweiflüglig mit gleicher Flügelgröße auszuführen. Fenster, die höher als 1,50 m sind, müssen vierflüglig ausgeführt werden. Fenster, die höher als 1,20 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Bauteil untergliedert werden. Sprossen sind grundsätzlich glasteilend auszubilden. In Glasebenen zwischengefügte Sprossen sind unzulässig. Gliedernde Bauteile müssen mindestens 2 cm die Glasfläche plastisch profiliert überragen. Die Fenstergliederung bzw. -sprossung muss je Fassade bei gleichen Fenstergrößen einheitlich sein. Das Stulpprofil darf maximal 12 cm, das Kämpferprofil maximal 16 cm betragen.

(5) Abweichungen zum § 9 (4) werden für breitgelagerte vorhandene Fensteröffnungen in Gebäuden, die zwischen 1920 und 1990 errichtet wurden, zugelassen. Diese Fenster sind dreimal symmetrisch durch ein senkrechtes Bauteil zu untergliedern. Für die horizontale Gliederung gilt § 9 (4).

(6) Fenster- und Türgläser dürfen nicht getönt, gewölbt oder reflektierend sein.

(7) Schaufenster sind in stehenden bis maximal quadratischen Formaten auszuführen. Es gilt § 8 (8). Bei Schaufensterreihungen ist § 8 (3) zu berücksichtigen.

(8) In Fachwerkhäusern sind Schaufenster und/oder Fenster in das konstruktive Fachwerkgefüge zwischen den Fachwerkstielen einzufügen.

(9) Hauseingangstüren und Tore sind aus Holz zu fertigen. Hauseingangstüren und Tore aus der Entstehungszeit des Gebäudes (nach dem Erscheinungsbild entsprechend Anlage 5 beurteilt) sind zu erhalten. Bei notwendiger Erneuerung und beim Ersatz von Hauseingangstüren und Toren, die aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind, sind die Türen bzw. Tore nach dem Original nachzubilden. Bei notwendiger Erneuerung und beim Ersatz von Hauseingangstüren und Toren, die nicht aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind, aber handwerklich wertvolle Zeugnisse darstellen, dienen diese als Vorbild für die Ersatzherstellung. Abweichend können auch nachempfundene Nachbildungen aus der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechend eines im Bauamt der Stadt Beelitz vorliegenden Bestandskataloges ausgeführt werden.

(10) Die Tore sind mit mindestens 2 Torflügeln auszubilden. Darüber hinaus ist die Anordnung von Schlupftüren zulässig. Glasflächen sind bei Hauseingangstüren/-tore im Oberlicht oder/und im oberen Drittel maximal bis zur Hälfte der Tür-/Torhöhe zulässig. Schmale senkrechte Glasbänder können abweichend die Hälfte der Tür-/Torhöhe überschreiten.

(11) Die Hauseingangsstufen sind eingangsbezogen auszubilden. Bei mehreren nebeneinander liegenden Eingängen dürfen Eingangsstufen nicht durchgehend ausgebildet werden.
Für die Hauseingangsstufen sind unpolierte Natur- oder Werksteine (graue Farbpalette) in homogenen Farben zulässig. Kunststeine und Marmor sind unzulässig. Bei eingezogenen Hauseingängen dürfen abweichend Plattenmaterialien verwendet werden.

§ 10
FASSADENMATERIAL, FARBE

(1) Für Fassaden sind folgene Grundmaterialien zulässig:

- mineralische, glatte und homogen strukturierte Putze (max. Korngröße 1,5 mm); Dämmsysteme haben die Oberflächenstruktur von glatten, homogenen Putzen aufweisen.
  (Spritz-, Kratz- und Kellenputze und derartige Putze sind unzulässig.)
- Ziegelmauerwerk rot, rotbraun, rotbunt, gelb, ocker.
- Holz als konstruktives Fachwerk, mit Mauerwerksausfachung als auch verputzter, gestrichener oder geschlämmter Ausfachung, bei Ergänzung oder Instandsetzung bestehender Fachwerkgebäude oder für untergeordnete Bauteile (wie z. B. Gaubenverkleidungen).

(2) *Fachwerkkonstruktionen sind bei Fassadenveränderungen (z.B.Herstellung ursprünglicher Fensteröffnungen) in ihrem konstruktiven Fachwerkgefüge zu ergänzen. Fachwerkhölzer dürfen nicht geputzt , die Ausfachungen dürfen geputzt oder können steinsichtig gestaltet werden.*
Bei Instandsetzungsarbeiten zutage tretendes Fachwerk kann wieder sichtbar gemacht bzw. ergänzt werden, wenn es ehemals Sichtfachwerk war.

(3) An jeder Fassade darf neben dem Grundmaterial jeweils nur ein weiteres Material für die Einfassung von Fenster- und Türöffnungen, sowie für Gliederungselemente verwendet werden und zwar:

- Ziegelmauerwerk,
- gestockter oder sandgestrahlter Sichtbeton,
- heimische Natursteine (Gewände),
- farbig abgesetzte Putze.

Der Flächenanteil dieser Materialien darf 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
Dauernd mattglänzende oder glänzende Materialien sind unzulässig.

(4) Fensterbankabdeckungen sind aus monolithischem Sandstein, Klinkern, Putz oder Beton mit Zinkblechabdeckungen auszubilden. Polierte glänzende Baustoffe sind unzulässig.

(5) Die Erd- und Obergeschosszonen sind in Material und Farbe als Einheit zu behandeln.
Farb-, Material- und Strukturwechsel sind nur zur Unterstreichung von Gestaltungsabsichten in Höhe von Oberkanten der Sockel- und Gesimszonen zulässig.

(6) Neben den Naturfarben von Klinkern, Beton und Naturstein sind erdfarbene Naturtöne und deren Schwarz- und/oder Weißabstufungen anzuwenden. Die zugelassenen Farbtöne sind in der Anlage 6, die Bestandteil der Satzung ist, am Satzungsende ausgewiesen.

§ 11
SONNEN- UND WETTERSCHUTZANLAGEN

(1) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Markisen müssen als Einzelmarkisen, auf die Schaufenstergliederung bezogen, unterteilt sein und dürfen nicht gebäudeübergreifend sein.
Die lichte Höhe von 2,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten.

(2) Korbmarkisen sind nur zulässig, wenn sie durch fassadentypische Gestaltelemente er- forderlich sind (Rundbogenfenster, segmentbogenförmige Fensterverdachungen). Vor- und Kragdächer sind unzulässig.

(3) Außenliegende Rollladenkästen sind an straßenraumeinsehbaren Fassadenflächen unzu- lässig. Nur Laufschienen dürfen sichtbar sein.
Der nachträgliche Einbau von außenliegenden Rollladenkästen ist abweichend zulässig, wenn der Rollladenkasten von außen nicht als separates Bauteil erkennbar ist, in der Leibung liegt und die Höhe des Fensters die Breite nach dem Einbau des Rollladenkastens noch um mindestens 20 % überschreitet.

§ 12
STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE

(1) *Grenzen eine straßenseitig gelegene Garage oder ein Nebengebäude als Grenzbebauung an gleiche Gebäude auf dem Nachbargrundstück ,* dann ist die Zuordnung zum jeweiligen Grundstück durch abweichende Farb- und/oder Materialwahl entsprechend hervorzuheben.

(2) Garagen, Carports und Nebengebäude, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, sind in Materialien nach § 10 und/oder in deren Kombination analog der Hauptgebäude auszuführen. Es gilt § 9 (2).

§ 13
EINFRIEDUNGEN UND AUSZENANLAGEN

(1) Für die Zulässigkeit von *straßenseitig anliegenden* Einfriedungen und Außenanlagen , werden die im Satzungsbereich befindlichen Straßen in Kategorie A und Kategorie B definiert.

Zur Kategorie A gehören:
Berliner Straße (Großer Anger)
Brauerstraße
Clara - Zetkin - Straße
Edelstraße
Grünstraße
Poststraße
Kirchplatz
Mühlenstraße

Zur Kategorie B gehören:
Am Lustgarten
Botengasse
Ebertgasse
Fließgasse
Kirchgasse
Küstergasse
Mauerstraße

Trebbiner Straße
Virchowstraße

(2) Als Einfriedungen sind zugelassen:

1 Mauern aus Klinkern, Natursteinen oder glattverputztem Mauerwerk in einer Höhe bis zu 0,80 m für die Kategorie A; in einer Höhe bis zu 1,80 m für die Kategorie B.

(Großflächige lange Einfriedungsmauern sind abschnittsweise (max. 5,00 m lang) zu gliedern.)

1 Holzzäune mit vertikaler Lattengliederung in einer Höhe bis zu 1,00 m für Kategorie A.

1 Holzzäune mit vertikaler Lattengliederung, Jägerzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m für Kategorie B.

1 Guss- und schmiedeeiserne Zäune, blickdurchlässig, in vertikaler Gliederung, in einer Höhe bis zu 1,00 m für Kategorie A; in einer Höhe bis zu 1,80 m für Kategorie B.
Der Zaun kann mit oder ohne gemauerten Sockel- und/oder Pfeilerkonstruktionen ausgeführt werden. Die Dimensionen der Sockel und Pfeiler haben sich nach den angegebenen Zaunhöhen zu richten.

1 Geschnittene Hecken in einer Höhe bis zu 0,60 m für Kategorie A; in einer Höhe bis zu 2,00 m für Kategorie B.

(3) Für Mauer- oder Sockelabdeckungen sind Materialien entsprechend dem § 10 (4) als auch Dachziegel zulässig.

(4) Zu den Einfriedungen gehörende Einfahrts- und Eingangstüren/-tore sind aus Holz herzustellen. Bei schmiede- oder gusseisernen Zäunen sind die Türen/Tore im Material des Zaunes herzustellen. Bei Heckeneinfriedungen sind Holztüren/-tore aus Holz und/oder Metall zulässig.

(5) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Kompostanlagen u. ä. sind so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar oder durch eine Sichtblende geschützt sind.

§ 14
ANTENNEN, SATELLITENEMPFANGS- UND PARABOLANTENNENANLAGEN MIT REFLEKTORSCHALEN

(1) Antennenanlagen sind unter dem Dach anzubringen.

(2) Müssen wegen schlechter Empfangsqualität Antennen über dem Dach angeordnet werden, so sind sie mindestens 5,00 m hinter der Straßenfront anzubringen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen einzubauen.

(3) Satelliten- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen sind nur auf der straßenabgewandten Hauptdachfläche und auf hofseitigen Nebenanlagen zulässig.

(4) Bei nachgewiesenem schlechten Empfang sind Abweichungen zu den Absätzen (1) bis (3) zulässig.

§ 15
AUSNAHMEN VON FESTSETZUNGEN

In Ausnahmefällen können Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn diese mit den öffentlichen Belangen und Zielen der Satzung vereinbar sind. Über die Zulassung von Abweichungen gemäß § 60 Abs. 1 BbgBO entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen der Gemeinde im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahrens. Über die Zulassung von Abweichungen bei baulichen Veränderungen, die nach § 55 BbgBO keiner Genehmigung bedürfen, entscheidet gemäß § 61 Abs. 1 und 3 BbgBO die Stadt Beelitz als Sonderordnungnsbehörde.

§ 16
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Absatz 3 Nr. 2 Brandenburgische Bauordnung BbgBO) vom 16. Juli 2003, seit 1. September 2003 in Kraft, handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Vorschrift über

1. die Aufnahme des Verlaufs der kartierten Baufluchten bei Um- und Neubauten über die Fassadenbreite und -höhe nach § 3 Abs. 1,
2. die zulässige Unterschreitung der Abstandsfläche, die auf öffentliche Verkehrs- und/ oder Grünflächen fällt nach § 3 Abs. 2,
3. die Aufnahme der historischen kartierten Grundstücksbreiten in den Straßenfassadenbreiten bei Um- und/oder Neubauten nach § 4 Abs. 1,
4. die Zulässigkeit von Gebäudetypen nach § 4 Abs. 2, § 5 und § 6,
5. die Beibehaltung der vorhandenen kartierten Mischung der Gebäudetypen und den Erhalt gleicher nebeneinanderliegender giebelständiger Typen nach § 4 Abs. 3,
6. die Breite der Gebäude und deren Gliederung in Fassadenabschnitte nach § 4 Abs. 5,
7. die Abstimmung der Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen auf die Nachbargebäude nach § 4 Abs. 6,
8. die Dachform nach § 7 Abs. 1 und Dachneigung nach § 7 Abs. 2,
9. den Dachüberstand und die Gesimsausbildung nach § 7 Abs. 3,
10. die Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Glasdachfenster und Solaranlagen nach § 7 Abs. 4,
11. die Zulässigkeit von Drempeln nach § 7 Abs. 5,
12. die Dacheindeckung und Herstellung der Sichtflächen von Schornsteinen nach § 7 Abs. 6,
13. die Gliederung der Fassaden in Geschosszonen, mit Fassadenöffnungen (Türen, Fenster, Schaufenster, Giebelfenster) nach § 8 Abs. 1–11,
14. das Erdgeschossniveau und den Gebäudesockel nach § 8 Abs. 12,
15. die Zulässigkeit von Balkonen, Arkaden und Loggien nach § 8 Abs. 14 u. 15,
16. die zulässige Art (Größe, Format, Gliederung, Material und Farbe) und Anordnung von Fenstern, Schaufenster, Fensterläden, Fenstersimsen, Rollläden, Türen, Tore, Eingangsstufen und Briefkästen nach § 9,
17. die Gestaltung der Fassaden mit Materialien und Farben nach § 10,
18. die Sonnenschutz- und Wetterschutzanlagen nach § 11,
19. die Gestaltung von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebengebäuden nach § 12,
20. die Herstellung von Einfriedungen, Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter und Begrünung nach § 13,
21. die Zulässigkeit von Antennen, Satellitenempfangs- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen nach § 14

verstößt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zur Höhe des in § 79 Abs. 5 zweiter Halbsatz der Brandenburgischen Bauordnung seit 1 September 2003 gültigen Fassung bestimmten Betrages geahndet werden.

§ 17
INKRAFTTRETEN

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die am 17.11.1997 beschlossene und am 28.01.1998 in Kraft getretene Gestaltungssatzung wird mit dem Inkrafttreten dieser Satzung aufgehoben.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den 02.06.04

.....
Der Bürgermeister
Thomas Wardin

Siegel

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Satzung sowie der Ort und die Zeit der Einsichtnahme wurde am 23.6.2004 ortsüblich im Beelitzer Amtsblatt bekannt gemacht.

Beelitz, den 13.01.05

.....
Der Bürgermeister
Thomas Wardin

Siegel

ANLAGE 1
ERLÄUTERUNGSTEIL
KARTE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

(OHNE MASZSTAB)
BEARBEITUNGSZEIT: SEPTEMBER 2000

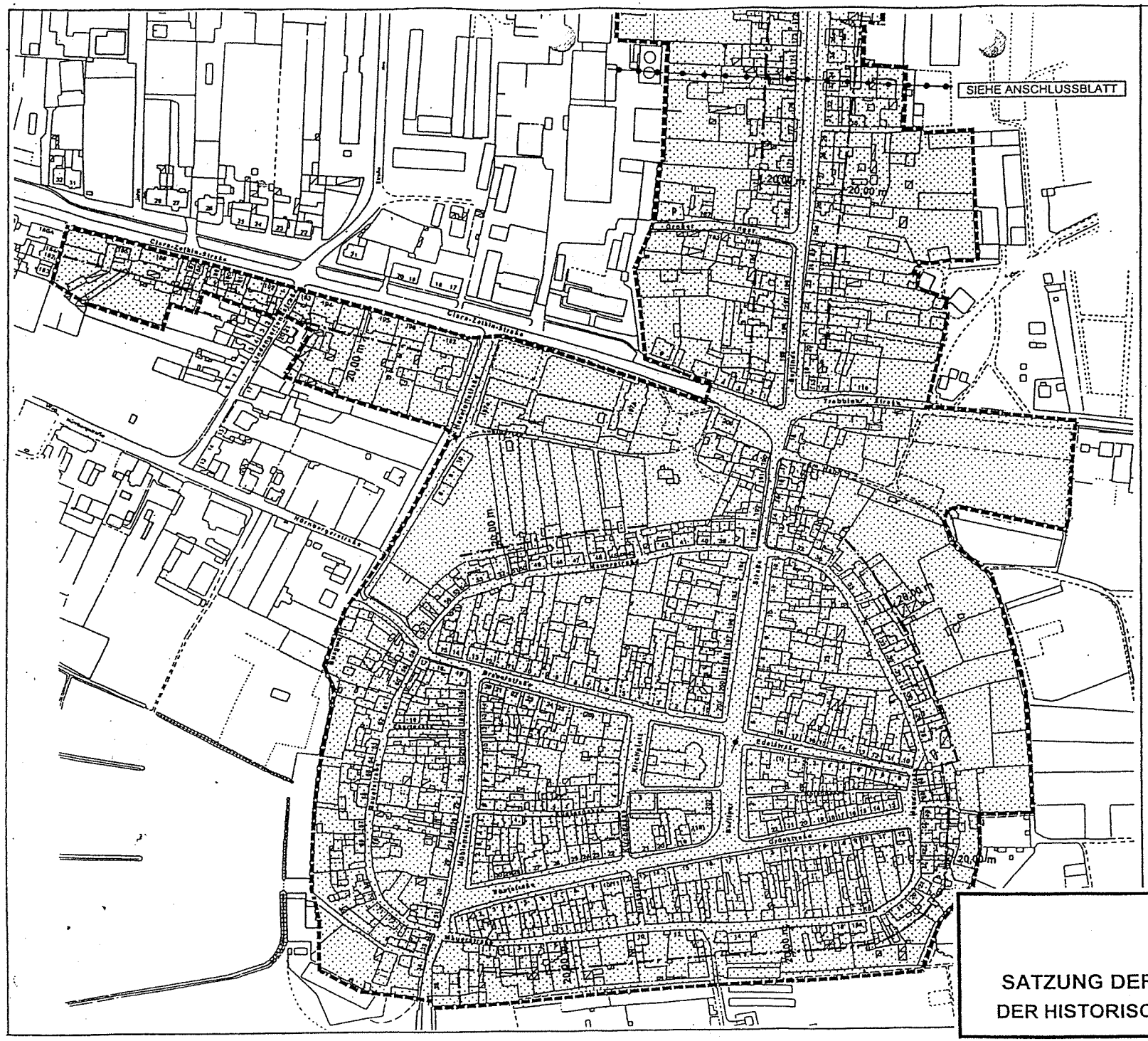
Anlage 1 besteht aus dem Zeichnungs- und dem Erläuterungsteil

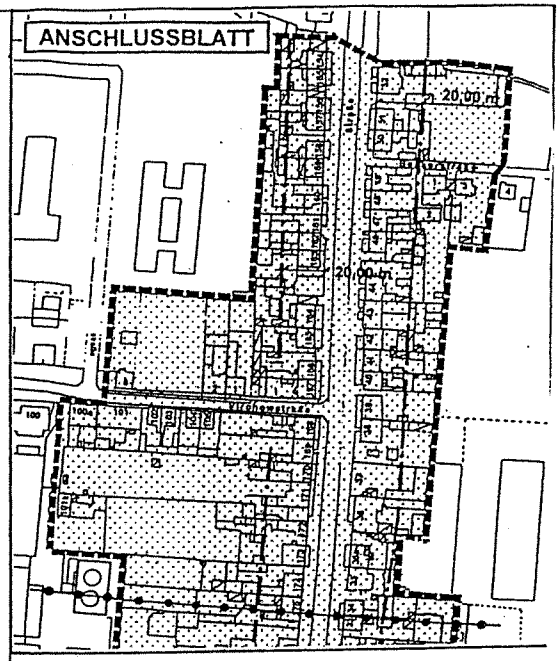
LISTE DER VOM ÖRTLICHEN GELTUNGSBEREICH ERFASSTEN GEBÄUDE NACH HAUSNUMMERN:

Berliner Straße:	Berliner Straße Nr. 1 bis Nr. 52 Berliner Straße Nr. 154 bis Nr. 180 Berliner Straße (Großer Anger) Nr. 182 bis Nr. 184 Berliner Straße Nr. 185 bis Nr. 202
Botengasse:	Alle Grundstücke. Sie werden durch die Hausnummerierungen der Grünstraße und Edelstraße erfasst.
Brauerstraße:	Brauerstraße Nr. 1 bis Nr. 15 Brauerstraße Nr. 17 bis Nr. 25
Burgwall:	Burgwall Nr. 2 bis Nr. 6
Clara-Zetkin-Straße/	Clara-Zetkin-Straße Nr. 1 bis Nr. 7 Clara-Zetkin-Straße Nr. 185 bis Nr. 200
Lindengartenstraße:	Lindengartenstraße Nr. 1
Ebertgasse:	Alle Grundstücke. Sie werden durch die Hausnummerierung der Mühlenstraße erfasst.
Edelstraße:	Edelstraße Nr. 1 bis Nr. 9 Edelstraße Nr. 10 bis Nr. 18
Fließgasse:	Alle Grundstücke. Sie werden durch die Hausnummerierung der Poststraße erfasst.
Grünstraße:	Grünstraße Nr. 1 bis Nr. 12 Grünstraße Nr. 13 bis Nr. 22
Haseloffstraße:	Haseloffstraße Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10
Kirchgasse:	Alle Grundstücke. Sie werden durch die Hausnummerierung der Poststraße erfasst.
Kirchplatz:	Kirchplatz Nr. 1 bis Nr. 5
Küstergasse:	Küstergasse Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 Alle Grundstücke, die durch die Nummerierung der Poststraße, Mühlenstraße und des Kirchplatzes erfasst werden.
Mauerstraße:	Mauerstraße Nr. 1 bis Nr. 73, Nr. 76 Alle anderen anliegenden Grundstücke, die durch die Hausnummerierung der Poststraße, der Grünstraße, der Berliner Straße, der Brauerstraße und der Mühlenstraße erfasst werden.
Mühlenstraße:	Mühlenstraße Nr. 1 bis Nr. 14 Mühlenstraße Nr. 15 bis Nr. 18 Mühlenstraße (Ebertgasse) Nr. 19 Mühlenstraße Nr. 20 bis Nr. 35
Poststraße:	Poststraße Nr. 1 bis Nr. 17 Poststraße Nr. 18 bis Nr. 30
Trebbiner Straße:	Trebbiner Straße Nr. 1, Nr. 110 und Nr. 112, Nr. 113
Virchowstraße:	Virchowstraße Nr. 1 bis Nr. 5 Virchowstraße Nr. 100a bis Nr. 105

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

SATZUNG DER STADT BEELITZ ZUR GESTALTUNG DER HISTORISCHEN ALTSTADT UND DER VORSTÄDTE





ANLAGE 1

ZEICHNUNGSTEIL

KARTE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

(OHNE MASSSTAB)

BEARBEITUNGSZEIT: SEPTEMBER 2000

Anlage 1 besteht aus dem Zeichnungs- und dem Erläuterungsteil

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

SATZUNG DER STADT BEELITZ ZUR GESTALTUNG DER HISTORISCHEN ALTSTADT UND DER VORSTÄDTE

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung der Stadt Beelitz über zur Gestaltung der historischen Altstadt und der Vorstädte wurde am 02.06.04 ausgefertigt.
Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens werden im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 06/2004 am 23.06.2004 bekannt gemacht. Die Satzung ist ab dem Tag der Bekanntmachung in der Stadtverwaltung Beelitz, Berliner Straße 202, 14547 Beelitz – Bauamt – während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Beelitz, den 02.06.04

Thomas Wardin
Bürgermeister

STADT BEELITZ
DER BÜRGERMEISTER
LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK