QUARTIER
BEELITZ
HEILSTÄTTEN

GESTALTUNGSSATZUNG

für die Quartiersentwicklung in Quadrant C von Beelitz-Heilstätten unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude der ehemaligen Lungenheilanstalt

Berlin, März 2020

INHALT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich 3
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich 3
§ 3 Straßen und Plätze 4
§ 4 Dächer 4
(1) Dachformen 4
(2) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster, Solaranlagen 4
(3) Dacheindeckung, Schornsteine 5
§ 5 Fassade 5
§ 6 Fenster, Türen und Tore 6
§ 7 Sonnen- und Wetterschutzanlagen 7
§ 8 Antennen, Satellitenempfangs- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen 7
§ 9 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebengebäude 7
§ 10 Einfriedungen und Außenanlagen 9
§ 13 Farbtöne 12

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Satzung erfasst alle Grundstücke des Plangebietes der Quartiersentwicklung im Quadranten C im insgesamt etwa 33,4 Hektar großen räumlichen Bereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1“ der Stadt Beelitz.
Die Fläche wird im Südwesten von der „Straße nach Fichtenwalde“ (Landesstraße 88) begrenzt. Im Nordwesten begrenzt die Bahnlinie von Berlin nach Dessau den Geltungsbereich, im Süden bildet die Wohnsiedlung an der Straße Finnenhaus die Plangebietsgrenze.
Im Osten wird das Plangebiet durch den anschließenden Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2“ begrenzt.

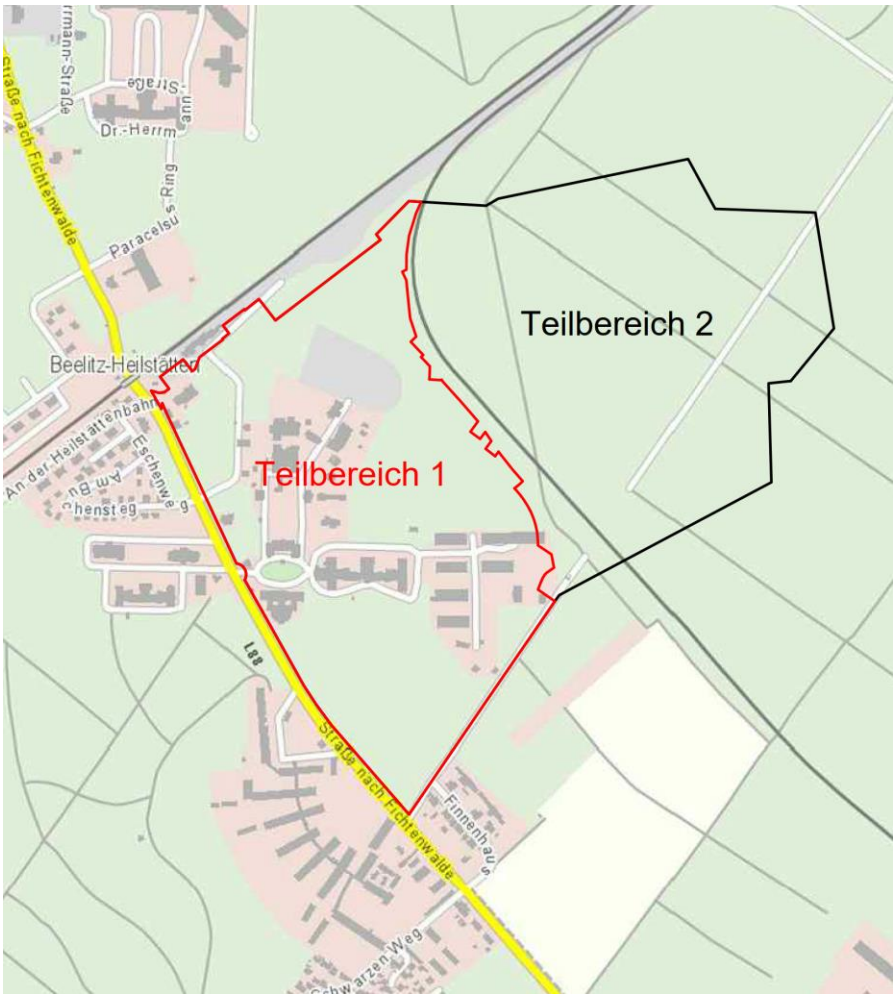


Abbildung 1: Lageplan; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019
Darstellung der Teilbereiche © BSM

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung regelt die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder, von beweglichen Abfallbehältern sowie 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 baulichen Anlagen werden wie folgt klassifiziert:
Typ A: Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser
Typ B: Geschosswohnungsbau ohne denkmalgeschützten Kontext
Typ C: Geschosswohnungsbau im denkmalgeschützten Kontext
(gemäß Bebauungsplan WA5.4, WA5.6, WA5.8, WA10, WA12.2, WA14.4, WA14.6)
Typ D: Sonderbauten (z.B. Ärztehaus, Kita, Schule mit Hort, Betreutes Wohnen, Einzelhandel)

(3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für die nach § 55 BbgBO genehmigungsfreien Vorhaben.

§ 3 Straßen und Plätze

(1) Die öffentlichen und privaten Straßen und Plätze sind im Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1“ der Stadt Beelitz festgesetzt.

(2) Die vorhandenen Straßenräume und Plätze sind zur Wahrung des Quartiersbildes in Form und Materialität zu erhalten.

(3) Bepflanzungen sind nur gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1 Stadt Beelitz“ und entsprechender Pflanzliste zulässig.

(4) Die Nutzung der Verkehrsflächen muss sichergestellt sein.

(5) Gastronomiemöblierung im Außenbereich ist nur in Einzelfällen zulässig und bedarf einer baurechtlichen Genehmigung. Es ist eine zurückhaltende Möblierung in Art, Materialität und Farbe zu wählen.

§ 4 Dächer

(1) Dachformen

(1) Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zulässig.

(2) Die Dachform bei Ersterwerb ist beizubehalten. Eine Änderung der Dachform ist untersagt.

(3) Für den Typ C sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungsgrad von bis zu 10° zulässig.

(4) Dachüberstände und Gesimsausbildungen sind bis zu einer Tiefe von ca. 0,50m zulässig.

(2) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster, Solaranlagen

(1) Dachaufbauten, Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig.

(2) Es sind Dachgiebel-, Giebel-, Schlepp-, Spitz-, Flach- und Walmdachgauben zulässig.

(3) Solaranlagen sowie Photovoltaik Anlagen zur Stromerzeugung sind auf geneigten Hausdächern bis zu einer Gesamtgröße von 12-15m² und nur an vom Straßenraum abgewandten Seiten zulässig.

(4) Solaranlagen sowie Photovoltaik-Anlagen sind auf Flachdächer zulässig.

(3) Dacheindeckung, Schornsteine

(1) Zur Dacheindeckung sind folgende Grundmaterialien zulässig:
- Betondachsteine
- Dachziegel
- Dachpappe
- Profilierte Dachplatten
- Holz

(2) Für den Typ D sind zusätzliche Dacheindeckungen möglich:
- Trapezblech
- Foliendach
- Gründach

(3) Für die Dacheindeckung von Typ A sind nur unglasierte Betondachsteine/ Dachziegel in den Farbtönen rot, rotbunt oder rotbraun zulässig.

(4) Für die Deckung der Dachaufbauten sind die gleichen Materialien wie für die Hauptdachflächen zu verwenden.

(5) Die Sichtflächen von Schornsteinen und Kaminen sind aus Klinker oder Klinkerriemchen im Farbton der Sockelbereiche herzustellen.

§ 5 Fassade

(1) Die äußere architektonische Gestaltung und Materialität der Gebäude und Anlagen ist zu erhalten und auch bei etwaigen künftigen baulichen Änderungen (z.B. baulichen Erweiterungen) zu wahren.

(2) Rankpflanzen an den Fassaden sind zulässig. Bepflanzungen sind nur gemäß des Bebauungsplanes „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1“ der Stadt Beelitz und entsprechender Pflanzliste zulässig.

(3) Für Fassaden sind folgende Grundmaterialien zulässig:
- mineralische, glatte und homogen strukturierte Putze (max. Korngröße 1,5 mm)
- Putzfarbe in hellen Sandtönen
- Ziegelmauerwerk rot, rotbraun, rotbunt
- Sichtbeton
- Holz
- Metall

(4) Für den Typ D sind zusätzliche Materialien zulässig:
- Faserzementplatten als Vorhangfassade

(5) Mattglänzende und glänzende Materialien sind unzulässig.

(6) Fensterbankabdeckungen sind aus monolithischem Sandstein, Naturstein, Klinker oder Kupferblech auszubilden.

(7) Verwahrungen sind aus Kupfer herzustellen.

(8) Absturzsicherungen und Geländer an den Balkonen, Terrassen, Dachterrassen und Fenster sind pulverbeschichtet und in dem Farbton ähnlich RAL 8019 oder RAL 7016 auszuführen.

(9) Die Häuser des Typ A weisen im Sockelbereich Klinkerriemchen auf, welche aus gestalterischen Gründen nicht verputzt oder überstrichen werden dürfen. Bei Reparaturen und Ausbesserungen müssen neue Klinkerriemchen gleichen Formats, gleicher Oberflächenbeschaffenheit und gleichen Farbspiels verwendet werden. Fugenfarbe und Fugenbild müssen dem Ursprungszustands entsprechen.

(10) Die Seitenwände der Gauben sind im Farbton der Putzfassade zu halten.

(11) Für den Außenbereich ist vorzugsweise eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu wählen.

(12) Das Anbringen von Briefkästen bei Typ A ist nur an der Fassade zulässig.

(13) Fassadenöffnungen für Lüftungsgitter (z.B. Küchenabluft) sind zulässig; Gitter sind im Farbton der Putzfassade zu halten.

(14) Das Anbringen von Sichtschutzelementen an Terrassen des Typs A ist nur an vom Straßenraum abgewandten Seiten zulässig. Die Höhe des Sichtschutzes darf max. 180cm betragen und ist in naturbelassenem Holz oder lackiertem Holz im Farbton RAL 7010 gemäß § 13 auszuführen. Eine Begrünung ist wünschenswert.

(15) Das Anbringen von Sichtschutzelementen an Balkon- und Dachterrassenbrüstungen sowie Terrassen bei den Typen B, C und D ist straßenseitig und zu öffentlichen Bereichen untersagt.

(16) Das Anbringen von auffälligen Werbeanlagen und Leuchtwerbungen ist bei Typ A untersagt.

(17) Werbeanlagen an Gebäuden der Typen B und D sind dezent zu gestalten und müssen sich im Gesamteindruck der Fassade deutlich unterordnen. Leuchtwerbung ist nur in Einzelfällen und nach Absprache und bauordnungsrechtlicher Genehmigung/ Zustimmung zulässig.

§ 6 Fenster, Türen und Tore

(1) Bei Auswechslung von Fenster, Türen und Tore ist die ursprüngliche Dimensionierung, Aufteilung und Farbigkeit wiederaufzunehmen.

(2) Eine Erweiterung/ Vergrößerung von Fenster- und Türöffnungen und Gauben ist untersagt.

(3) Fenster- und Türgläser dürfen nicht stark getönt, gewölbt oder reflektierend sein. Leicht getönte Sonnenschutzgläser nach EnEV sind zulässig.

(4) Fensterläden sind in Dimensionierung, Materialität und Farbigkeit (ähnlich RAL 6007 gemäß § 13) zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Das Anbringen von zusätzlichen Fensterläden ist zulässig, sofern diese den ursprünglichen Vorgaben wie Dimensionierung, Materialität und Farbton (ähnlich RAL 6007 gemäß § 13) entsprechen.

(5) Rollläden sind nur im Farbton ähnlich RAL 7035 gemäß § 13 zulässig. Die Führungsschienen sind ausschließlich in weiß auszuführen.

(6) Das Anbringen von nachträglichen Rollladenkästen ist untersagt.

§ 7 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

(1) Markisen sind bei dem Typ A nur im Erdgeschoss im Bereich der Terrassenflächen und an vom Straßenraum abgewandten Seiten zulässig. Markisen müssen als Einzelmarkisen errichtet werden und dürfen nicht gebäudeübergreifend sein. Die Markisen sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m an der rückwärtigen Fassade anzubringen.

(2) Das Anbringen von Vordächern ist untersagt.

(3) Terrassenüberdachungen zum Straßenraum sind unzulässig. Einzig auf der rückwärtigen Fassade sind Markisen und Terrassendächer zulässig, sofern sie die Nutzbarkeit des Straßenraumes und der öffentlichen Plätze/ Bereiche nicht einschränken.

(4) Bei gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sind Terrassenüberdachungen und Markisen zum Straßenraum und öffentlichen Plätzen/ Bereichen zulässig.

§ 8 Antennen, Satellitenempfangs- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen

(1) Das Anbringen von jeglichen Antennen- und Satellitenanlagen an Fassaden oder auf Hausdächern ist unzulässig.

§ 9 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebengebäude

(1) Stellplätze, Carports und Garagen sind bei Typ A ausschließlich an den im Teilungsplan gekennzeichneten Positionen zulässig.

(2) Carports und Garagen sind nur innerhalb der gemäß Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Für den Typ C sind in den allgemeinen Wohngebieten in den Teilflächen WA5.4, WA5.6, WA5.8, WA10, WA14.2, WA14.4 und WA14.6 Garagen, Carports, Pergolen sowie offene Stellplätze und Geräteschuppen unzulässig.

(4) Für Carports sind ausschließlich Konstruktionen aus Holz mit begrüntem Flachdach zulässig. Dabei sind folgende Abmaße nicht zu überschreiten: Breite ca. 3,50m, Länge ca. 6,50m und ca. Höhe 2,85m.

(5) Zulässig sind Garagen aus Holz (Querlattungen) mit begrüntem Flachdach oder als verputzte Garage mit begrüntem Flachdach. Dabei sind folgende Abmaße für eine Einzelgarage nicht zu überschreiten: Breite ca. 3,50m, Länge ca. 6,50m und Höhe ca. 2,85m. Die verputzen Garagen sind farblich dem Hauptgebäude anzupassen. Der Sockelbereich ist mit Klinkerriemchen auszuführen, welche aus gestalterischen Gründen nicht verputzt oder überstrichen werden dürfen. Bei Reparaturen und Ausbesserungen müssen neue Klinkerriemchen gleichen Formats, gleicher Oberflächen-beschaffenheit und gleichen Farbspiels verwendet werden. Fugenfarbe und Fugenbild müssen dem Ursprungszustands entsprechen. Das Garagentor ist im Farbton ähnlich RAL 6007 gemäß § 13 auszuführen.

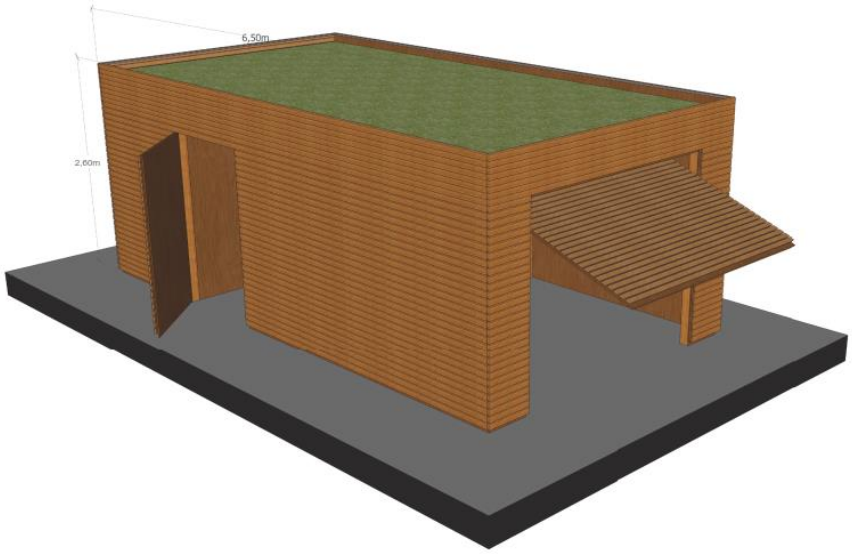


Abbildung 2: Beispiel für zulässige Holzgarage © Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, 2019

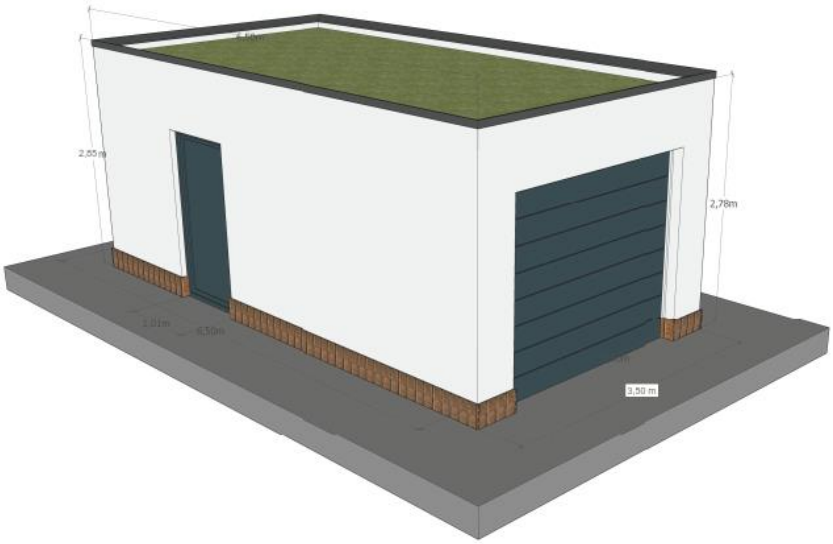


Abbildung 3: Beispiel für zulässige verputze Garage © Christoph Kohl Architekten, 2019

(6) Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Waldgeprägte Grünfläche“ ist die Errichtung baulich untergeordneter Nebenanlagen wie Geräteschuppen bis zu 2 m vor der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze des Wohngebietes und bis zu einer Grundfläche von 6m^2 je Grundstück zulässig. Die Geräteschuppen sind in naturbelassenem Holz (Querlattungen) mit den folgende Abmaßen: Breite max. 3 m, Länge max. 2 m, Höhe max. 2,50m auszuführen, oder mit einem Anstrich im Farbton ähnlich RAL 7010 gemäß § 13.

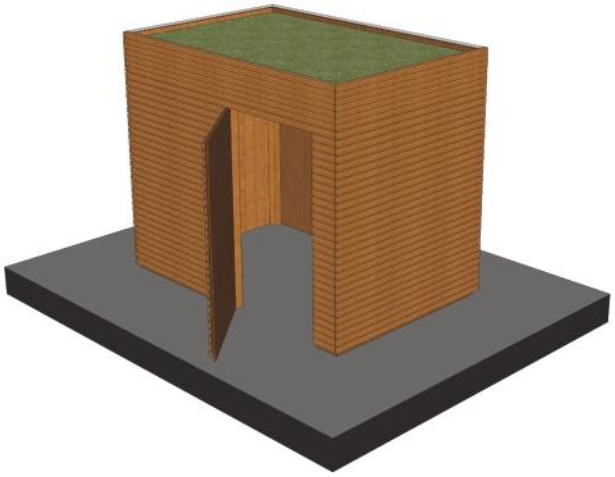


Abbildung 4: Beispiel für zulässige Geräteschuppen © Christoph Kohl Architekten, 2019

§ 10 Einfriedungen und Außenanlagen

(1) In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldgeprägte Grünfläche" ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldgebietes erhalten bleibt. Zu erhalten sind auch die vorhandenen Waldpfade.

(2) Bepflanzungen auf den Grundstücken sind nur gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1" der Stadt Beelitz nebst entsprechender Pflanzliste zulässig.

(3) Die Vorgarten- und Gartenfläche bis zur waldgeprägten Grünfläche außerhalb der gepflasterten Bereiche ist mit Rasen zu belegen. Die Abgrenzung der Grundstücke erfolgt teilweise mit Hecken oder durch wechselseitige Setzung von Büschen/ Sträucher.

(4) Im Vorgarten der Grundstücke (Straßenseite) ist eine Einfriedung mit einem Wildzaun nur in Bauflucht mit der Gebäudevorderkante zulässig. Zulässig ist ein Wildzaun mit Holzpfosten, welcher in die Heckenpflanzen gesetzt wird, so dass der Zaun optisch nicht wahrnehmbar ist. Hecke und Zaun dürfen die Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

(5) Die Einfriedung im rückwärtigen Gartenbereich der Grundstücke zu den Nachbargrundstücken und zur Waldfläche kann als Hecke erfolgen. Zulässig ist ebenfalls ein Wildzaun mit Holzpfosten, welcher in die Heckenpflanzen gesetzt wird, so dass der Zaun optisch nicht wahrnehmbar ist. Hecke und Zaun dürfen die Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

(6) Zäune sind innerhalb der "Waldgeprägten Grünfläche" unzulässig.

(7) Im Bereich der Terrassen ist ein Sichtschutz aus Sträuchern/ Hecken in einer Höhe von max. 180cm gemäß Pflanzliste des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1" der Stadt Beelitz zulässig.

(8) Ebenfalls zulässig ist ein Sichtschutz in naturbelassenem Holz oder lackiert im Farbton ähnlich RAL 7010 gemäß § 13, in einer Höhe von max. 180cm zulässig.

(9) Einfriedungen sind zulässig, wenn:

- Die Positionierung in Flucht der Hausvorderkante, seitlich entlang der Grundstücksgrenzen und/oder rückwärtig auf der Grenze zur waldgeprägten Grundstücksfläche erfolgt;
- es sich um einen Wildzaun aus Kunststoff oder Metall im Farbton ähnlich RAL 7010 gemäß § 13 mit Pfosten aus Holz und einer Höhe von max. 100cm handelt.

Abbildung 5: Beispiel für zulässigen Wildzaun © Andreas Schwarz, 2019

(10) Zu den Einfriedungen gehörende Einfahrts- und Eingangstüren/-tore sind aus Holz naturbelassen oder lackiert im Farbton ähnlich RAL 7010 gemäß § 13 herzustellen.

(11) Bei Heckeneinfriedungen sind Türen und Tore nur aus naturbelassenem Holz oder lackiert im Farbton ähnlich RAL 7010 gemäß § 13 zulässig.

(12) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Kompostanlagen u. ä. sind so anzulegen, dass sie vom Straßenraum nicht direkt einsehbar oder durch eine Sichtblende wie z.B. Hecken/ Sträucher/ Büsche geschützt sind.

(13) Zentrale Müllstandorte und Stellplatzanlagen sind inkl. Einfriedungen und Bepflanzungen wie bei der Ersterrichtung dauernd beizubehalten und zu wahren.

(14) Für Bepflanzungen sind bevorzugt Pflanzen gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

(15) Das Aufstellen von technischen Geräten mit Geräuscherzeugung (z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimakompressoren) ist nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und nur im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zulässig. Die technischen Geräte sind so zu positionieren, dass diese nicht vom Straßenraum sichtbar und die Beeinträchtigungen für die Nachbarn so gering wie möglich sind.

Abbildung 6: Beispiel für die Positionierung von technischen, geräuscherzeugenden Geräten © Andreas Schwarz, 2019

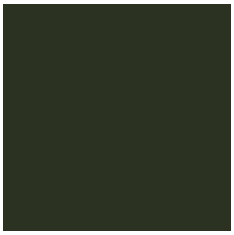
(16) Leuchten im Grundstücksbereich sind so zu positionieren, das Nachbarn nicht beeinträchtigt/ geblendet werden. Es sind bevorzugt insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden.

(17) Spielgeräte bei den Typen B, C (z.B. Spielplatz Wohnen) und D (z.B. Schule, Kita) sind aus Holz, Metall oder Kunststoff zu errichten.

(18) In die Erde eingelassene Pools sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 13 Farbtöne

Farbigkeit Türen, Fensterläden, Garagentore:



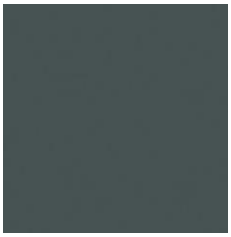
RAL 6007 – Flaschengrün (HEX-Code: #2c3222; RGB: 44, 50, 34; CMYK: 80, 45, 70, 80)

Farbigkeit Dachkästen

RAL 7034 – Gelbgrau (HEX-Code: #92886f; RGB: 146, 136, 111; CMYK: 15, 20, 40, 40)

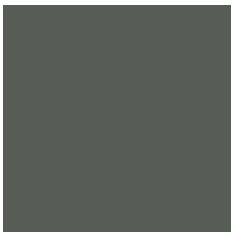
Farbigkeit Absturzsicherungen und Geländer:

RAL 8019 – Graubraun (HEX-Code: #3d3635; RGB: 61, 54, 53; CMYK: 50, 50, 40, 80)



RAL 7016 – Anthrazitgrau (HEX-Code: #383e42; RGB: 56, 62, 66; CMYK: 60, 30, 20, 80)

Farbigkeit der Bauteile im Außenraum (Geräteschuppen, Sichtschutzelemente, Zaun, Gartentore):



RAL 7010 – Zeltgrau (HEX-Code: #585c56; RGB: 88, 92, 86; CMYK: 50, 30, 45, 60)

Farbigkeit der Rollläden:

RAL 7035 – Lichtgrau (HEX-Code: #c5c7c4; RGB: 197, 199, 196; CMYK: 20, 10, 15, 5)

Impressum

KW-Development GmbH
Salzbrunner Straße 5a
14193 Berlin
Tel: +49 (30) 8172657-0
info@kw-development.com
www.kw-development.com