

Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Ortsteil Sputendorf (Gestaltungssatzung Sputendorf)

Aufgrund § 3 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 23]) i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 25]) hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf in ihrer öffentlichen Sitzung am 19.09.2019 mit Beschluss B-19/073 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung gilt für das im beiliegenden Kartenausschnitt eingegrenzte Gebiet. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bauweise und Fassadengestaltung

1. Hauptgebäude sind traufständig zu errichten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn
 1. ein Hauptgebäude zugunsten der Wiederherstellung eines Vierseithof anstelle eines giebelständigen Nebengebäudes errichtet wird
 2. aufgrund einer geringen Grundstücksbreite die Errichtung eines traufständigen Gebäudes nicht möglich ist, das Erscheinungsbild im Ort untergeordnet ist und eine Reihung von mehr als 2 giebelständigen Gebäuden nicht auftritt.
2. Außenwände der Hauptgebäude sind zu verputzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Gebäude am Ernst-Thälmann-Platz und die Gebäude Wilhelm-Pieck-Straße 13 und 14, soweit sie in ihrem Bestand erhalten bleiben.
Für untergeordnete Bauteile, wie Sockel, Gesimse und Vorlagen sind Klinker, Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
3. Die Außenwände sind in Natursandfarben, Gelb-, Ocker- und Brauntönen, hellen Grau-, Grün- und Rottönen und Weiß zulässig.
4. Bei der Umnutzung oder Erweiterung bestehender baulicher Anlagen sowie der Wiedererrichtung baulicher Anlagen an historischer Stelle kann zur Wahrung des Erscheinungsbildes eine Ausnahme von der Fassadengestaltung Punkt 1 bis 3 erteilt werden.

§ 3 Dachgestaltung

1. Als Material für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit sowie auch Schiefereindeckungen in schwarz zulässig.
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 30° bis 50° zu errichten. Ausnahmen bilden die Gebäude am Ernst-Thälmann-Platz und das Wohngebäude Wilhelm-Pieck-Straße 13, soweit sie in ihrem Bestand erhalten bleiben.

3. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Die Dächer der Gebäude welche einer Hauptnutzung zugeführt werden, können als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° ausgebildet werden.
4. Dachüberstände dürfen eine Tiefe von 0,5 m nicht überschreiten.
5. Bei der Umnutzung oder Erweiterung bestehender baulicher Anlagen sowie der Wiedererrichtung baulicher Anlagen an historischer Stelle kann zur Wahrung des Erscheinungsbildes eine Ausnahme von der Dachgestaltung Punkt 1 bis 3 erteilt werden.

§ 4 Einfriedungen

1. In direkter Front der Hauptgebäude (Vorgartenbereich) sind nur Holzstaketenzäune, schmiedeeiserne und Metallzäune und gemauerte Sockel in Verbindung mit diesen Zäunen in einer Höhe bis 1,30 m zulässig. Zulässig sind auch Hecken in Verbindung mit diesen Zäunen.
2. Seitlich vom Vorgartenbereich sind weiterhin Ziegel-, Klinker-, Natursteinmauern und Hecken in einer Höhe bis 1,80 m zulässig.
3. Zäune sind nur in dunkelgrün, braun, schwarz und in Grautönen zulässig; Ziegel- und Klinkermauern nur in Gelb- und Rotfarbtönen.
4. Die Einfriedung des Sputendorfer Friedhofes ist von den in den Absätzen 1 bis 3 getroffenen Bestimmungen ausgenommen.

§ 5 Müllabstellplätze

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Hausmüllcontainer) sind so einzugrünen oder einzuhausen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

§ 6 sonstige Vorschriften und Bestimmungen

1. Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen und rechtmäßig vorgenommene Änderungen ungeachtet den Forderungen aus dieser Satzung Bestandsschutz.

Bestandsschutz besteht für alle Gebäude und deren Nutzung, die ursprünglich legal oder mit Erteilung einer rechtmäßigen Baugenehmigung errichtet worden sind. Diese Bauwerke dürfen in Zukunft weiterhin bestehen und genutzt werden, auch wenn sie den Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht entsprechen. Veränderungen am Bauwerk sind jedoch untersagt, da diese zum Wegfall des Bestandschutzes führen.

2. Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nähebereich sind erlaubnispflichtig. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben zudem Vorrang vor den Festlegungen dieser Gestaltungssatzung.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt, also

- die Vorschriften zur Bauweise und Fassadengestaltung des § 2 Abs. 1 bis 3 missachtet
- gegen die Vorschriften über die Dachgestaltung des § 3 Abs. 1 bis 4 verstößt
- Einfriedungen abweichend von § 4 Abs. 1 bis 3 gestaltet.

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

§ 8

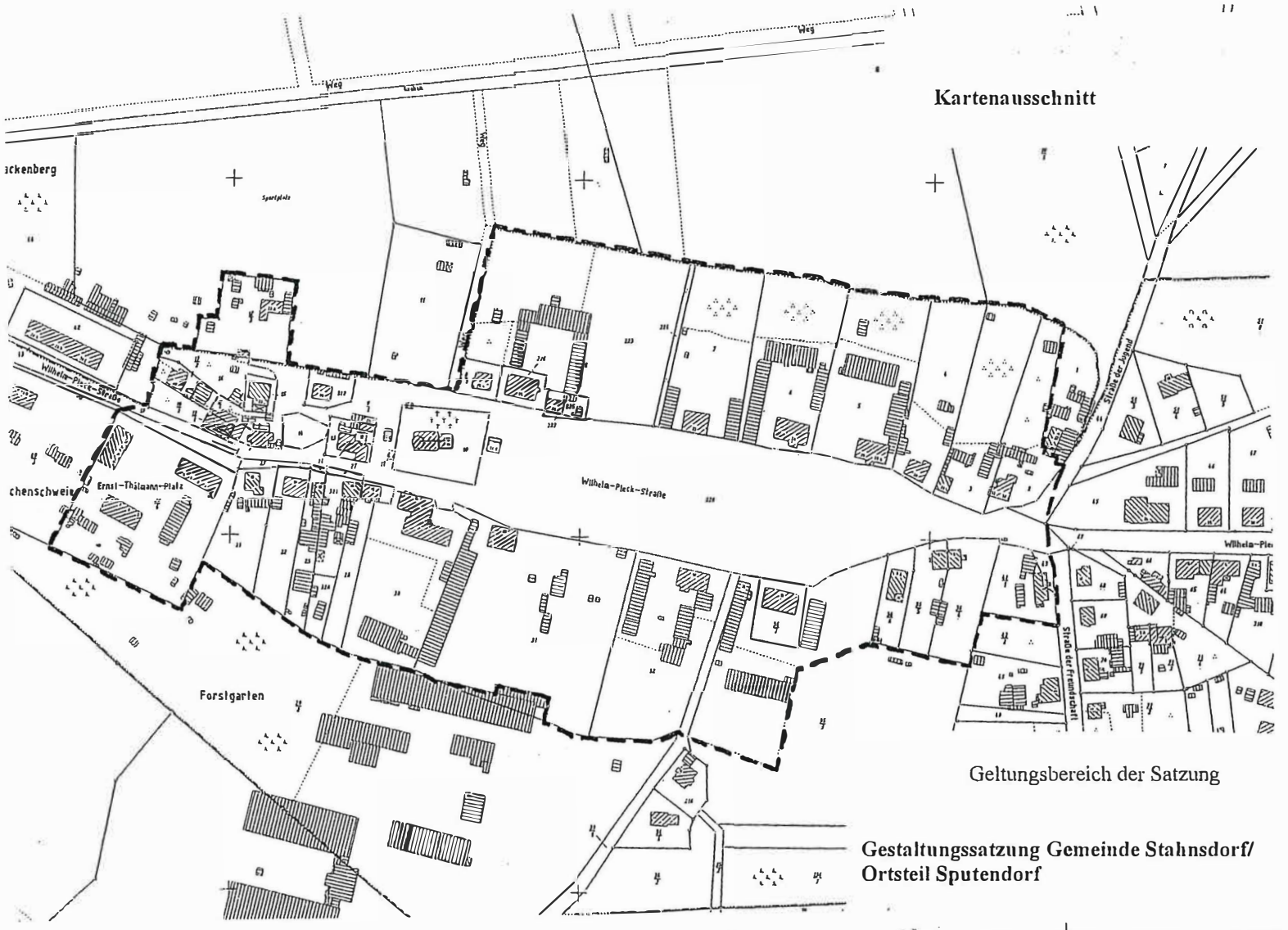
Inkrafttreten

1. Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung Sputendorf vom 03.11.2006 veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom 30.11.2006, 5. Jahrgang, Nr. 11 außer Kraft.

Stahnsdorf, 20.09.2019



Albers
Bürgermeister



Kartenausschnitt

Geltungsbereich der Satzung

Gestaltungssatzung Gemeinde Stahnsdorf/
Ortsteil Sputendorf

Begründung zur 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Stahnsdorf zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Ortsteil Sputendorf (Gestaltungssatzung)

1. Geschichte des Ortes Sputendorf und bestimmende städtebauliche Elemente

Sputendorf ist ein typisches mittelalterliches Angerdorf, welches 1375 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Es ist gekennzeichnet durch die das Dorf durchlaufende Hauptstraße, die sich am historischen Dorfeingang gabelte, den zentral im Dorf gelegenen Platz umrahmte und sich am Platze wieder vereinte. Im westlichen Bereich des Dorfplatzes befindet sich die Dorfkirche mit dem Friedhof. Die Kirche steht unter Denkmalschutz und unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Die historischen Gehöfte der Bauern und Kossäten befanden sich an den Außenseiten der Straße, wobei die ursprünglichen Adels-, Lehnschulzengüter und Vollbauernhöfe in der Mitte des Dorfes lagen, während die ehemaligen Kossäten- und Büdnerstellen sich zu beiden Seiten Richtung Ortsausgang anschlossen. Diese Struktur ist noch heute vorhanden und deutlich ablesbar.

Die in der Dorfmitte befindlichen Gehöfte waren seit dem 19. Jh. als Vierseithöfe ausgebildet, d.h. mit traufständig zur Straße stehendem Wohnhaus, der Scheune an der Rückfront und dem Stall- bzw. Remisengebäude an den beiden Hofseiten. Auch die Kossäten- und Büdnerhäuser standen traufseitig der Straße zugewandt und verfügten teilweise über Wirtschaftsgebäude.

Während die straßenseitigen Wohnhäuser als eingeschossige Putzbauten, teilweise mit Stuckapplikationen errichtet wurden, ist bei Neben- und Wirtschaftsgebäuden ein bescheidenes äußeres Sichtmauerwerk, teilweise mit Ziergesimsen typisch.

Besondere Ausnahmen hiervon bilden die ursprünglich am Dorfrand errichteten zweigeschossigen Tagelöhnerhäuser von 1892 und 1894 und das zweigeschossige Beamtenhaus am Ernst-Thälmann-Platz, das Wohnhaus auf dem ehemaligen Gut, die ehemalige Schule sowie der Gasthof in der Wilhelm-Pieck-Straße, welche in Ziegelmauerwerk errichtet wurden.

Scheunen und Stallgebäude der Vierseithöfe sind eingeschossig mit mannshohem Dachgeschoss. Die Scheunen sind mit Satteldach ausgebildet, seitliche Wirtschaftsgebäude findet man sowohl mit Sattel- als auch mit Pultdach.

Straßenseitige Eingänge zu den repräsentativen Wohnhäusern der Vierseithöfe über Treppen und rückwärtige bzw. seitliche Eingänge zu den anderen Wohnhäusern prägen das Ortsbild. Vor- und Obstgärten, Einfriedungen, Hofeinfahrten und Hofpflasterungen vervollständigen die Dorfgrundstücke.

2. Zielstellung

Die Satzung zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Ortsteil Sputendorf dient dazu, das Erscheinungsbild des historischen Angerdorfes in seiner städtebaulichen Gestalt zu bewahren.

Begründung der 1.Änderung der
Gestaltungssatzung Sputendorf, Stand Mai 2019

3. Begründung der einzelnen Festsetzungen der Satzung

Zu § 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet den ältesten Teil des Dorfes. Dabei handelt es sich um die Grundstücke um den Dorfanger bis zum Ernst-Thälmann-Platz mit den ehemaligen Tagelöhner- und Beamtenhäusern.

Der Ort Sputendorf ist im 20. Jahrhundert entlang der aus dem Ort herausführenden Straßen erheblich baulich gewachsen. Es ist aber festzustellen, dass diese Bereiche über keine städtebaulich homogene Struktur verfügen.

Zu § 2. Bauweise und Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassade und die Bauweise haben einen wesentlichen Einfluß auf das Bild der Siedlung.

Damit sich die Fassaden harmonisch in das Erscheinungsbild der Siedlung einfügen, wurden bezüglich ihrer Gliederung, ihrer Farbe und ihres Materials entsprechende Regelungen getroffen.

Punkt 1:

Das Dorfbild ist geprägt durch traufständige, zum öffentlichen Bereich, stehende Hauptgebäude.

Der überwiegende Teil der Hauptegebäude im Geltungsbereich stehen Von allen Hauptgebäuden im Geltungsbereich stehen 91 Prozent traufständig zum öffentlichen Straßenraum. Dieses Gestaltungsmerkmal wird in § 2.1 der Gestaltungssatzung festgesetzt.

Ausnahme bilden die Gebäude am Ernst-Thälmann-Platz, die auf dem Grundstück platzartig angeordnet sind. Auch die ehemaligen Stall- und Remisengebäude der 6 Vierseithöfe Wilhelm-Pieck-Straße 10, 12, 25, 27, 28 und 29, die gegenwärtig als Nebengebäude genutzt werden, sind auf den Grundstücken giebelständig angeordnet. Auf den Grundstücken Wilhelm-Pieck-Straße 9A wurde im Jahr 1996 und auf dem Grundstück Wilhelm-Pieck-Straße 17 im Jahr 2005 ebenfalls giebelständige Wohngebäude errichtet.

In der Satzung festgelegte zulässige Ausnahme von der Festsetzung traufständiger Hauptgebäude ist die Errichtung von Hauptgebäuden anstelle von ehemaligen giebelständigen Nebengebäuden, um dadurch den Erhalt oder auch Wiederherstellung der Vierseithöfe zu erreichen.

Ausnahmsweise können auch auf anderen Grundstücken giebelständige Gebäude errichtet werden, wenn aufgrund einer geringen Grundstücksbreite die Errichtung eines traufständigen Gebäudes nicht möglich ist, das Erscheinungsbild im Ort untergeordnet ist und eine Reihung von mehr als 2 giebelständigen Gebäuden nicht auftritt.

Durch diese Ausnahmeregelung sollen unnötige Härtefälle für Grundstückseigentümer mit schmalen Grundstücken vermieden werden.

Zu Punkt 2 bis 3:

Die vorherrschende Farbgestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Dorfes wird in Punkt 4 aufgegriffen. Das Dorfbild ist wesentlich geprägt durch farbig verputzte Hauptgebäude. Die vorgeschriebenen Putzfarben spiegeln die traditionellen Farbtöne wieder.

Dieser Fassadentyp wird ergänzt durch Sockel aus Klinkern, Sichtbeton oder Naturstein. Schmuckelemente an den Fassaden treten auch im Bereich der Fenster und Türen auf.

Vorhandene Ausnahmen sind die Gebäude am Ernst-Thälmann-Platz, das Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Straße 13 und die ehemalige Schule Wilhelm-Pieck-Straße.

14 sowie die ehemaligen Stall- und Remisengebäude der Vierseithöfe. Diese Bauten bestehen aus Backstein- oder Ziegelmauerwerk.

Zu Punkt 4:

Wenn die Erweiterung, Sanierung oder Umnutzung von historischen Anlagen vollzogen wird, können Ausnahmegenehmigungen von der Fassadengestaltung Punkt 1 bis 3 zugelassen werden. So wird ermöglicht, die historische Fassade bei einer Umnutzung von Nebenanlagen zu Hauptgebäuden zu erhalten, statt diese zu verputzen. So werden erhaltenswerte, authentische Bauten und Elemente erhalten und der ortsprägende Charakter bewahrt.

Zu § 3 Dachgestaltung

Zu Punkt 1

Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild in diesem Teil der Gemeinde Sputendorf eine prägende Bedeutung. Bestimmte Gesetzmäßigkeiten, die aufgrund ihrer Häufung ortsspezifisch sind, machen die Dachlandschaft aus.

Die Dächer der Hauptgebäude um den Dorfbereich sind geprägt durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit roter oder rotbrauner Dacheindeckung aus Betondachsteinen oder Tonziegeln. Aber auch schwarze Schiefereindeckungen treten auf. Ebenfalls zugelassen werden anthrazit farbige Dacheindeckungen, da sich der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich des Dorfbereichs Sputendorf“ der Gemeinde Stahnsdorf im Ortsteil Sputendorf überschneidet und in diesem Bebauungsplan ebenfalls anthrazitfarbige Dacheindeckungen zugelassen sind.

Punkt 2 bis 5

Vorwiegend sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Krüppelwalmdächer ausgebildet. Die bestimmende beidseitig gleiche Dachneigung der Hauptgebäude liegt zwischen 30° und 50° und ist bei 90 Prozent der Gebäude zu finden. Bei Nebengebäuden treten neben Satteldächern auch Pultdächer auf.

Um eine Umnutzung eines Nebengebäudes in ein Hauptgebäude kann der vorgefundene Dachneigungswinkel Verwendung finden.

Große Dachüberstände kommen in der traditionellen Bauweise Sputendorfs nicht vor. Verändert man den Dachüberstand, hat das großen Einfluß auf die Proportionen des Gebäudes. Dementsprechend werden nur geringe Dachüberstände von max. 0,5 Meter breite zugelassen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen dem Erhalt dieses Erscheinungsbildes und der Steuerung der Fernwirkung.

Ausnahmen bilden wieder das historische Gebäudeensemble am Ernst-Thälmann-Platz und das Wohnhaus Wilhelm-Pieckstraße 13. Diese Hauptgebäude haben nur eine Dachneigung von ca. 20°.

Wenn die Erweiterung, Sanierung oder Umnutzung von historischen Anlagen vollzogen wird, können Ausnahmegenehmigungen von der Dachgestaltung Punkt 1 bis 3 zugelassen werden. So können bei der Erweiterung historischer Dächer der vorzufundene Dachneigungswinkel erhalten bleiben.

Begründung der 1.Änderung der
Gestaltungssatzung Sputendorf, Stand Mai 2019

Zu § 4 Einfriedungen

Einfriedungen dienen dazu Grundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücken abzugrenzen und das Grundstück gegenüber unbefugtem Betreten oder Einsichtnahme zu schützen. Durch ihr Aussehen können Einfriedungen das Erscheinungsbild der Grundstücke positiv ergänzen.

In Sputendorf sind Holzstaketenzäune, schmiedeeiserne und Metallzäune als auch Hecken in Verbindung mit diesen Zäunen anzutreffen. Ein Teil der Zäune verfügt über gemauerte Sockel. Die Höhe der Zäune variiert zwischen 0,90 m und 1,30 m.

Bei den 6 Vierseithöfen, die alle eine große Grundstücksbreite haben, sind seitlich vom Vorgartenbereich, links und rechts der Hofeinfahrt auch Ziegelmauern in einer Höhe bis 1,80 m anzutreffen. Diese erfüllen dort die Funktion eines Sichtschutzes.

Materialvorgabe, Höhenbegrenzung und Farbgebung der Einfriedungen wurden unter Bezugnahme auf die prägenden vorhandenen Gestaltungselemente der Einfriedungen am Sputendorfer Dorfanger festgesetzt.

Ausgenommen von den genannten Gestaltungsprinzipien ist die Einfriedung des Sputendorfer Friedhofes, die eine Natursteinmauer ist.

Zu § 5 Müllabstellplätze

Die Festsetzung über die Eingrünung oder Einhausung von Müllabstellplätzen dient dazu, dass das Erscheinungsbild der Grundstücke durch derartige Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Zu § 6 sonstige Vorschriften und Bestimmungen

Die Festsetzungen im § 6 greifen Bestimmungen auf, welche von dieser Satzung unberührt bleiben.

Der Bestandsschutz regelt die Zulässigkeit von rechtmäßig errichteten Gebäuden und baulichen Anlagen vor der Rechtskräftigkeit dieser Satzung, solange keine der hier aufgezählten Maßnahmen (wie Gestaltungsänderungen) oder bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Im letzten Abschnitt (Denkmalschutz) wird deutlich, dass die Belange des Denkmalschutzes über den Belangen dieser Gestaltungssatzung stehen. Bei Eingriffen und Maßnahmen jeglicher Art an Einzeldenkmäler und in deren Nahbereich ist die Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde einzuholen.