

In-Kraft-Treten am: 01.03.2003

Satzung

über die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Bereich des historischen Dorfkernes Lichtenow

September 2000



- Präambel
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 4 Dächer
- § 5 Dachaufbauten
- § 6 Antennen und sonstige Anlagen
- § 7 Fassaden
- § 8 Fassadenöffnungen
- § 9 Fenster, Schaufenster und Türen
- § 10 Markisen, Rollläden, Fensterläden, Vordächer
- § 11 Außenanlagen, Freiflächen
- § 12 Einfriedungen
- § 13 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 14 Abweichungen
- § 15 Ordnungswidrigkeiten
- § 16 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
- § 17 Verfahren
- § 18 Inkrafttreten

Präambel

Der historische Dorfkern der Gemeinde Lichtenow wird durch den um die Dorfkirche angelegten Rundling charakterisiert. Dieser ist weitgehend von bestehenden Gebäuden umschlossen. Die Erschließung erfolgt von westlicher Seite aus über die Dorfstraße. Die Dorfstruktur ist auch heute noch in der ursprünglichen Form deutlich ablesbar. Die Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen, traufständig zur Straße ausgerichteten und zurückhaltend gestalteten Ackerbürgerhäusern des 19. Jahrhunderts. Wiederholt schließen sich an die Hauptgebäude ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude an, die erhaltenswerte Hofensembles bilden. Die Stall- und Scheunengebäude sowie die grundstücksbegrenzenden Mauern, die in Natursteinmauerwerk bzw. rotem Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt sind, prägen das Dorfensemble in besonderem Maße. Charakteristisch für die historische Dorfanlage ist der hohe Grünanteil: die schmale Erschließungsfahrbahn, die nur im nördlichen Bereich befestigt ist, und durch einen großzügigen Grünstreifen mit altem Baumbestand begleitet wird. Die Gestaltqualität dieses zusammenhängenden dörflichen Ensembles gilt es zu erhalten und zu sichern.

Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, die noch sichtbaren charakteristischen Elemente des historischen Ortsbildes zu erhalten und dort wiederherzustellen, wo sie durch bauliche Veränderungen im Laufe der Zeit verloren gegangen sind. Sie soll den Bürgern und Bauherren Anleitung zur Instandsetzung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz wie auch für die Gestaltung von Neubauten sein. Die Regelungen der Satzung sollen sicherstellen, dass sich Erhaltungsmaßnahmen, Um-, An- und Neubauten gestalterisch in das dörfliche Ensemble einfügen und die charakteristischen Merkmale und Besonderheiten des Dorfes Lichtenow hervorheben.

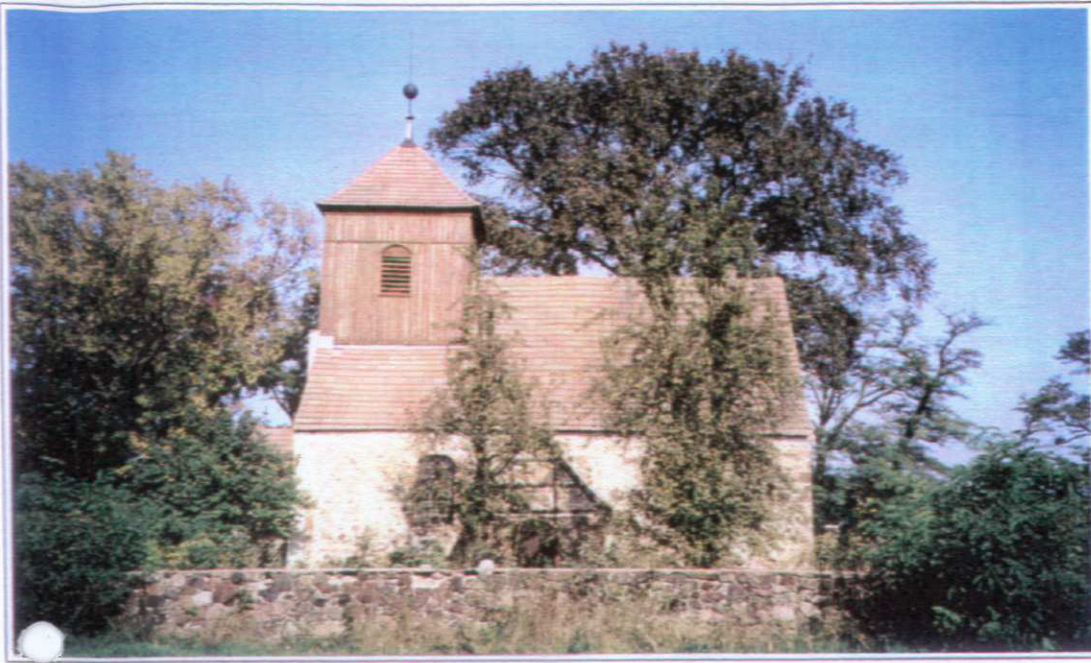
Gemäß § 89 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I S.82) i.V.m. § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) vom 15.03.1993 (GVBl. I S.398), geändert durch Gesetz vom 30.06.1994 (GVBl. I S. 230) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lichtenow in ihrer Sitzung am 29.09.2000 folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke und Gebäude des dörflichen Ensembles des Rundlings Lichtenow-Dorf.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist in nebenstehender Karte durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet. Im Zweifel gilt die Auflistung der Flurstücke im Anhang dieser Satzung. Die Karte und die Liste der Flurstücke sind Bestandteil dieser Satzung.

Begründung

Der historischen Dorfkern Lichtenow grenzt sich durch eine in sich geschlossene Ortsstruktur von den übrigen Lichtenower Siedlungsbereichen und durch eine klare Bebauungsgrenze von den umliegenden Landschaftsräumen ab. Das als Rundling angelegte Dorf ist in seiner ursprünglichen Struktur erhalten. Diese gilt es zu bewahren bzw. behutsam zu ergänzen.



Kirche
Lichtenow

Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung § 1



<u>S</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Lagehinweis</u>
A	4535 - 2 - 28	3843	Dorfstr. 54
A	4535 - 2 - 29	1250	---
A	4535 - 2 - 30	430	Dorfstr. 56
A	4535 - 2 - 31	66	Dorfstr. 58
A	4535 - 2 - 32	3001	Dorfstr. 58
A	4535 - 2 - 33	8118	---
A	4535 - 2 - 34	91	Dorfstr.
A	4535 - 2 - 35	49	Dorfstr. 60
A	4535 - 2 - 36	590	Dorfstr. 62
A	4535 - 2 - 37	380	Dorfstr. 64
A	4535 - 2 - 38	380	Dorfstr. 66
A	4535 - 2 - 39	2990	---
A	4535 - 2 - 40	5971	Dorfstr. 68
A	4535 - 2 - 41	250	Dorfstr. 70
A	4535 - 2 - 42	770	Dorfstr. 74
A	4535 - 2 - 43	999	---
A	4535 - 2 - 44	148	---
A	4535 - 2 - 47	4597	---
A	4535 - 2 - 48	460	Dorfstr. 78
A	4535 - 2 - 49	89	---
A	4535 - 2 - 50	1150	Dorfstr. 80
A	4535 - 2 - 51	2525	Dorfstr. 82
A	4535 - 2 - 52	2110	Dorfstr. 84
A	4535 - 2 - 53	1430	---
A	4535 - 2 - 54	2940	Dorfstr. 86
A	4535 - 2 - 67	8250	---
A	4535 - 2 - 68	360	---
A	4535 - 2 - 69	200	---
A	4535 - 2 - 70	802	---
A	4535 - 2 - 71	770	Rehfelder Weg 1
A	4535 - 2 - 73	6950	Dorfstr. 79
A	4535 - 2 - 74	4766	Dorfstr. 77
A	4535 - 2 - 75	4870	Dorfstr. 75
A	4535 - 2 - 76	6003	Dorfstr. 73
A	4535 - 2 - 77	230	Dorfstr. 73
A	4535 - 2 - 79	415	Dorfstr. 83
A	4535 - 2 - 80	238	Dorfstr. 88
A	4535 - 2 - 82	1070	Dorfstr. 85
A	4535 - 2 - 83	690	Dorfstr. 87
A	4535 - 2 - 84	1840	Dorfstr. 90
A	4535 - 2 - 85	1200	Dorfstr. 96
A	4535 - 2 - 87	337	Dorfstr. 63
A	4535 - 2 - 89	125	---
A	4535 - 2 - 91	332	Dorfstr. 57
A	4535 - 2 - 92	280	---
A	4535 - 2 - 93	383	---
A	4535 - 2 - 95	47	---
A	4535 - 2 - 96	693	---
A	4535 - 2 - 97	1445	Dorfstr. 47
A	4535 - 2 - 98	11675	Dorfstr. 45
A	4535 - 2 - 99	1010	Dorfstr. 43
A	4535 - 2 - 100	864	Dorfstr. 41
A	4535 - 2 - 113/1	802	Dorfstr. 65
A	4535 - 2 - 114/1	4700	Dorfstr. 69
A	4535 - 2 - 115/1	1690	Dorfstr. 71
A	4535 - 2 - 116/1	1707	---
A	4535 - 2 - 500	2019	---
A	4535 - 2 - 543	679	Dorfstr. 53
A	4535 - 2 - 672	158	Dorfstr.
A	4535 - 2 - 673	2672	Dorfstr.
A	4535 - 2 - 724	2650	Dorfstr. 67 A
A	4535 - 2 - 725	5228	Dorfstr. 67

738 neu

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung bei Neubau oder Änderung vorhandener baulicher Anlagen, von Freiflächen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zählen insbesondere Anstriche, Verkleidungen, Verputze, Dachformen und Dacheindeckungen, Errichtung oder Änderung von Solar- und Antennenanlagen, der Austausch vorhandener Fenster und Türen, die Errichtung oder Änderung von Einfriedungen, der Anbau, Abbau oder die Änderung von Jalousien, Markisen sowie Rollläden an Türen und Fenstern.
- (3) Die Regelungen dieser Satzung gelten für Art, Größe, Anbringungsort und Beschränkung von Werbeanlagen sowie den Ausschluss von bestimmten Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (4) Die Bestimmungen der Satzung gelten nicht, soweit gestalterische oder bauliche Veränderungen, Werbeanlagen oder Warenautomaten nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie anderen öffentlich zugänglichen Flächen einsehbar sind.
- (5) Zweck der Satzung ist die Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes.

Begründung

Durch die Sicherung und Hervorhebung der gestalterischen Besonderheiten des Dorfzentrums soll seine Attraktivität für die Bewohner und für seine Gäste gesteigert werden. Ein attraktives Ortsbild, das sich gestalterisch an historischen Traditionen orientiert, stellt eine Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils Lichtenow-Dorf dar. Diese Satzung soll die Grundprinzipien für eine eingepasste und abgestimmte zukünftige Gestaltung des Ortsbildes vorgeben.

Das Ortsbild wird durch eine Vielzahl gestalterisch bestimmender Details geprägt, deren Bewahrung die Satzungsregelungen dienen. Die Regelungen dienen dazu, Gestaltungselemente zu vermeiden, die andernorts vielleicht durchaus angebracht sind, hier aber zum Verlust der charakteristischen Formensprache und damit zu gestalterischem Wertverlust führen. Sie dienen als Orientierungshilfe, ersetzen jedoch nicht den Entwurf eines Architekten.

Die Vorgaben der Satzung beziehen sich auf die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäude- und Grundstücksseiten. Sie gelten für alle die Fahrbahn begleitenden Hauptgebäude und Vorgärten, jedoch auch für Nebengebäude, Garten- und Hofbereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

§ 3 Allgemeine gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind bei Neubau, Umbau, Erweiterung, Instandsetzung oder Modernisierung so zu gestalten, dass sich ein städtebaulicher und baugestalterischer Zusammenhang mit dem Baubestand des Dorfkerns Lichtenow ergibt.
- (2) Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten müssen nach Form, Maßstabsverhältnis der Baumassen und Bauteile, Werkstoffen und Farben aufeinander abgestimmt sein und sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Begründung

Die historische Bebauungsstruktur dient als Vorbild für die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns Lichtenow. Die Regelungen stellen die Grundlage für die Sicherung und die sensible Weiterentwicklung der bestehenden Dorfstruktur dar. Auch wenn eine detailgerechte Rekonstruktion des historischen Zustandes nicht möglich - in manchen Fällen auch nicht wünschenswert - ist, so soll sich die zukünftige Entwicklung weitgehend an den historisch-typischen Gestaltungsmerkmalen der Erbauungszeit orientieren, die auch heute noch das Ortsbild des Dorfkerns Lichtenow prägen.

Durch die Regelungen soll eine gestalterische Einheit zwischen modernisiertem, umgebautem oder erweitertem Altbaubestand und nachträglich einzufügenden Bauten gesichert werden.

§ 4 Gebäudestellung

- (1) Die Hauptgebäude sind traufständig zur Fahrbahn zu orientieren.
- (2) Vorhandene Baufluchten sind bei Neubebauung ohne Versatz einzuhalten.

Begründung

Ziel der Regelung ist es, die bisher typische, den Rundling schließende Gebäudeanordnung zu erhalten und Neubauten als Ergänzungsbauten bzw. zur Baulückenschließung in dieses typische Bild einzupassen. Rückversätze oder Abweichungen von der bestehenden straßenseitigen Baulinie führen angesichts der historischen Anordnung der Gebäude schon im Einzelfall zu spürbaren städtebaulichen Mängeln. Der ortsbildprägende Dorfgrundriss soll nicht durch einzelne, unmaßstäbliche oder untypisch ausgerichtete Neubauten in seiner Wahrnehmbarkeit gestört werden.

§ 5 Dächer

- (1) Die aus der Erbauungszeit vorhandenen Dachformen und Neigungen sind beizubehalten. Abweichungen können zugelassen werden, um die Einheitlichkeit in der näheren Umgebung herzustellen.
- (2) Bei Neubauten und bei Neuherstellung von Dächern, deren Dachformen und Neigungen nicht aus der Erbauungszeit stammen, sind symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 60° zulässig. Bei untergeordneten baulichen Anlagen mit geringen Gebäudetiefen (kleiner als 4m) sind Pultdächer zulässig.
- (3) Für die Dacheindeckung sind Betondachsteine, Tonziegel oder Biberschwänze zu verwenden. Es sollen vorzugsweise naturrote Ziegel zum Einsatz kommen. Pult- und Satteldächer von Nebengebäuden mit einer Neigung unter 10° können mit einem Weichdach versehen werden.
- (4) Drempele sind in einer Höhe von bis zu 0,80m zulässig.

Begründung

Die Vorgaben orientieren sich an der Gestaltung der bestehenden Dachlandschaft und deren Wahrnehmbarkeit entlang des Rundlings. Sie beziehen sich auf die Gestaltung der Dächer der Haupthäuser und Nebengebäude (Scheunen, Ställe, Garagen), da häufig auch die Dächer der Gebäude in der

zweiten Bebauungsreihe vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind und das Gesamterscheinungsbild der historischen Dorfanlage mitbestimmen.

Unzulässig, weil uneingepasst und ortsbildstörend, sind Dacheindeckungen mit Wellasbest, Wellblech, Beton, Metall, Ziegelimitat und Dachpappe (mit Ausnahme von Dächern auf Nebengebäuden mit geringer Neigung, siehe Abs. 4). Ziel der Gestaltungsvorgaben ist die Verhinderung bzw. die Beseitigung des Materialgemisches der Dacheindeckungen und die (Wieder-) Herstellung der charakteristischen einheitlichen Dachlandschaft, die auch die Nebengebäude mit einbezieht.

Die Begrenzung der Höhe für Drempel lässt den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken zu, verhindert jedoch eine Ausführung des Dachgeschosses als Quasi-Fortführung des darunter liegenden Vollgeschosses.

§ 6 Dachaufbauten

- (1) Soweit bauordnungsrechtlich bei der Errichtung von Wohnraum im Dachgeschoss straßenseitige Belichtung erforderlich ist, ist ausnahmsweise der Einbau von Gauben und Dachflächenfenstern zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (2) Zwerchhäuser sind zulässig, sofern sie ein Drittel der gesamten Gebäudebreite nicht überschreiten und das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Gauben und Dachflächenfenster müssen auf die Proportionen der Gebäude abgestimmt werden; sie dürfen die Dachfläche nicht zergliedern.
- (4) Gauben und Dachflächenfenster müssen sich auf die Öffnungen der Fassade beziehen. Die Summe ihrer Breiten darf 50 % der Summe der Fassadenöffnungen des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (5) Bei der Errichtung von Gauben ist ein Abstand von 1,00 m zwischen den äußeren Bauteilen der einzelnen Gauben nicht zu unterschreiten. Zwischen Gaube und Traufe sind mindestens zwei Reihen Ziegel anzuordnen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens ein Sparrenfeld betragen.
- (6) Straßenraumzugewandte Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 0,78 x 0,98 m sein. Sie dürfen nicht über die Ebene der Dacheindeckung herausragen. Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachflächenfenstern muss ein Sparrenfeld betragen.
- (7) Der Einbau von Dachterrassen ist auf der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachseiten unzulässig.
- (8) Technisch notwendige Aufbauten, wie Dachaustritte, Kamine, Steigleitern u.ä. sind so einzuordnen und zu gestalten, dass das Straßen- oder Ortsbild oder die Gestaltung des Gebäudes nicht gestört wird.

Begründung

Grundsätzlich ist eine Wohnflächenerweiterung durch den Ausbau der Dachgeschosse möglich. Dabei muss die ausreichende Belichtung unter Beachtung der gestalterischen Anforderungen sichergestellt werden. Gauben sind für den Dorfkern Lichtenow eher untypische Gestaltungselemente; die Dächer sind weitgehend frei von jeglichen Dachaufbauten. Sensibel gestaltete Gauben stellen keinen Gestaltungsmangel dar und sind deshalb unter Einhaltung der genannten Gestaltungsvorgaben zulässig. Zur Bewahrung der historisch-schlichten Gestalt der Dachflächen ist die Hauptbelichtung

der Dachgeschosse auf der vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachseite zu realisieren. Über die Art und Gestaltung von Dachaufbauten muss im Einzelfall in Abhängigkeit von Dach- und Gebäudestruktur entschieden werden.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen sich der Fläche des Hauptdaches gestalterisch unterordnen. Sie dürfen keinesfalls zu einer Beinahe-Fortführung des darunter liegenden Geschosses führen. Die Beschränkung bezüglich ihrer Anzahl und Größe ist notwendig, um dem Charakter der Gebäude zu entsprechen und eine eventuelle „Überfrachtung“ der Dächer zu vermeiden. Um ein insgesamt geordnetes Fassadenbild zu gewährleisten, sind sie auf die Fassadenöffnungen des darunter liegenden Vollgeschosses zu beziehen.

Dachflächenfenster können relativ „unauffällig“ in der Dachhaut untergebracht werden. Um den Eingriff in die Dachlandschaft gestalterisch und bautechnisch verträglich zu gestalten (und den relativ kleinen Häusern Rechnung zu tragen), soll ihre Anzahl und Größe - wie auch die der Dachgauben - jedoch begrenzt werden.

§ 7 Antennen

Das Anbringen von Antennen- und Satellitenantennen ist auf der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeseite unzulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit bei Durchsetzung der Anforderungen nach Satz 1 keine ausreichende Empfangsmöglichkeit für das Grundstück besteht.

Begründung

Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen verunstalten das Ortsbild unverhältnismäßig stark. Die Reglementierung ihrer Anzahl und ihres Anbringungsorts soll schlechtere Lösungen vermeiden helfen. Die ausreichende Empfangsmöglichkeit bemisst sich nach der Anzahl und der Art der Sender sowie der Qualität des Empfangs im Vergleich mit anderen zumutbaren Empfangsanlagen, insbesondere Kabelanschlüssen.

§ 8 Fassaden

- (1) Die aus der Erbauungszeit der Gebäude vorhandene Fassadengliederung und die aus der Erbauungszeit vorhandenen Fassadenelemente wie Gesimse, Fensterfaschen und -verdachungen, Stuckornamente und sonstige, die Fassade gliedernde Elemente sind zu erhalten. Spätere Änderungen der Fassadengliederung und der Fassadenelemente sind beizubehalten, wenn und soweit sie den sonstigen Anforderungen dieser Satzung entsprechen.
- (2) Die Gestaltung von Fassaden ist bei Erneuerung und Instandsetzung an der der Erbauungszeit entsprechenden Gliederung zu orientieren. Vorhandene oder gleichartige Materialien sind zu verwenden.
- (3) Bei Neubauten bzw. der Erneuerung oder Instandsetzung von Putzfassaden sind nur mineralische Glattputze in feiner Körnung bis 2 mm zulässig. Die Verwendung von poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten Mosaik, Kunststoff, Metall, Buntsteinputz und Putz mit grober Oberflächenstruktur ist unzulässig (trifft nicht für Sohlbänke zu). Ebenso unzulässig ist das Verblenden oder Verkleiden mit Vorsatzklinkern, Klinker- oder Schieferersatzstoffen, Riemchen oder anderen ortsuntypischen Baustoffen; Klinkervorsatzschalen sind zulässig.

Klinkervorsatzschalen sind zulässig.

- (4) Sichtziegelmauerwerk und Feldsteinmauerwerk darf nicht überputzt oder überdeckt werden. Überputztes oder überdecktes Feldstein- oder Sichtziegelmauerwerk soll sichtbar gemacht werden, wenn dies dem Zustand der Erbauungszeit entspricht.
- (5) Innerhalb der Fassade muss ein Farbton dominieren. Fassadenteile, Gliederungs- und Schmuckelemente können farblich abgesetzt werden. Farben mit glänzender oder greller Wirkung sind unzulässig. Die Farbgebung ist in gedeckten bzw. gebrochenen roten, braunen oder gelben Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 25,0 und höchstens 75,0 vor zu nehmen.
- (6) Die zulässige Sockelhöhe von Neubauten darf zwischen 0,40 m und 1,00 m liegen. Grundsätzlich gelten für Sockel die Abs. 3, 4 und 5.
- (7) Treppen/ Eingangsstufen sind in Naturstein bzw. Werkstein oder in gestalterisch zurückhaltendem Material zu gestalten. Es gilt entsprechend Abs. 3, Satz 2 und 3.
- (8) Eine Wärmedämmung der Fassade ist nur zulässig, wenn Gestaltungselemente nicht überdeckt werden.
- (9) Außenliegende Treppen (außer Eingangstreppen) sind an den vom öffentlichen Straßenraum einzusehenden Fassaden unzulässig.

Begründung

Im Laufe der Zeit wurden viele Fassaden an die für die jeweilige Epoche modernen Bedürfnisse angepasst. Dabei wurde aufgrund eingeschränkt vorhandenen Materials und Baukapazitäten einerseits, andererseits aufgrund der Verwendung von preisgünstigen, jedoch gestalterisch ungeeigneten Materialien häufig das historische Erscheinungsbild der Gebäude zum Nachteil verändert.

Die Regelungen sollen zur Bewahrung der noch ablesbaren historisch-typischen Strukturen der Fassadengliederung führen. Die Wiederherstellung bzw. Erneuerung von überlieferten Gliederungselementen, die an den historischen Bauernhäusern in eher schlichter Weise vorhanden sind bzw. waren, bewahrt die gestalterischen Besonderheiten des Dorfkerns.

Die Verwendung von mineralischen Glattputzen orientiert sich an dem historisch vorherrschenden Putzmaterial. Auszuschließen sind daher Struktur- und Rauhputze, insbesondere Buntsteinputze im Sockelbereich, die der Eigenart des Dorfkernes widersprechen.

Die Farbgebung einzelner Fassaden muss auf die benachbarten Fassaden der Umgebung abgestimmt werden. Um das „Herausstechen“ einzelner Gebäude zu verhindern, sollen grelle Farben nicht zum Einsatz kommen. Auch die Verwendung von reinem Weiß und sehr dunklen Tönen entspricht nicht der historischen Fassadenfarbgebung. Die angegebenen Hellbezugswerte sind den Farbtafeln der Hersteller zu entnehmen; eine Beratung hierzu kann durch das Bauamt oder auch durch die ausführende Firma erfolgen.

Sockelgeschoss und Eingangstreppen sind gestalterische Bestandteile der Fassaden. Sie sollen im Zusammenhang mit der Fassade unter Vermeidung der durch den Satzungstext ausgeschlossenen ortsbildstörenden Materialien zurückhaltend gestaltet werden.

Durch Maßnahmen zur Außendämmung der Fassade wird häufig die ursprüngliche Fassadengliederung überdeckt und damit der Charakter von historischen Gebäuden nachhaltig verändert. Eine derartige Dämmung führt jedoch nicht zu einer entsprechenden, die gestalterischen Auswirkungen rechtfertigenden Verbesserung des Wärmedämmwertes.

§ 9 Fassadenöffnungen

- (1) Vorhandene straßenseitige Fassadenöffnungen sind in der aus der Erbauungszeit vorhandenen Anzahl und Größe zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) Vorhandene Fassadenöffnungen dürfen nicht vergrößert oder verändert werden, wenn dadurch die Gliederung der Fassade gestört wird.
- (3) Die Fassadenöffnungen verschiedener Geschosse müssen sich aufeinander beziehen.
- (4) Öffnungen für Fenster und Türen dürfen nur in stehenden Formaten ausgebildet werden. Liegende Fensteröffnungen sind zurückzubauen. Abweichungen können für Schaufenster zugelassen werden, wenn dadurch die Gliederung der Fassade nicht gestört wird.
- (5) Mauerwerkspfeiler zwischen Öffnungen dürfen eine Breite von 0,40 m nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen Fassadenöffnung und Gebäudeaußenkante muss mindestens 0,60 m betragen.
- (6) Die Stürze von Mauerwerksöffnungen für Fenster, Türen und Schaufenstern müssen in einem Geschoss in einer Höhe liegen.
- (7) Das Vermauern oder Verkleiden von Fassadenöffnungen aus der Erbauungszeit der Gebäude ist unzulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn eine zweckmäßige Verwendung der dahinterliegenden Räume dies erfordert. In diesem Fall ist die Fassadenöffnung als Blindfenster bzw. Blindtür zu gestalten.

Begründung

Eine in den letzten Jahrzehnten vielfach vorgenommene Maßnahme war die Vergrößerung, insbesondere die Verbreiterung der Fensteröffnungen. Liegende, oftmals übergroße Fensterformate, die die Belichtung der Räume verbessern sollten bzw. mit denen auf die eingeschränkte Materiallage reagiert wurde, führten jedoch zu einer störenden Veränderung der Maßstäblichkeit der historischen Fassadengliederung der überwiegend kleinen Häuser. Will man die historische Fassadengliederung wieder zum Leben erwecken, gilt es die Veränderung der noch vorhandenen historischen Fensteröffnungen zu vermeiden, bzw. die vergrößerten Öffnungen zurückzubauen. Mit den Regelungen der Gestaltungssatzung werden die für Lichtenow-Dorf historisch-typischen Proportionen der Fassadengliederung gewahrt.

Ist eine Schließung einer Fensteröffnung unbedingt erforderlich, so ist sie einen Halbstein zurückversetzt zu vermauern und anschließend zu verputzen, so dass die ursprüngliche Struktur der Öffnungsachsen mit ihren Gliederungselementen erkennbar bleibt.

§ 10 Fenster, Schaufenster und Türen

- (1) Fenster und Türen sind in ihrer der Erbauungszeit entsprechenden Form und Gliederung zu erhalten. Abweichungen sind zulässig, soweit eine weitere Verwendung wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder der notwendige Wärmedämmwert durch entsprechende Maßnahmen nicht erreicht werden kann.
- (2) Fenster und Türen sind nur in stehenden Formaten zulässig. Falls ausnahmsweise liegende Fensteröffnungen beibehalten werden, müssen die Fenstergliederungen stehendformatig einge-

setzt werden. Abweichungen für Schaufenster können zugelassen werden, wenn dadurch die Gliederung der Fassade nicht gestört wird.

- (3) Die Maßstäblichkeit der Fenster, Türen und Schaufenster muss durch Gliederungselemente gewährleistet werden. Fenster mit einer Breite von über 0,90 m sind mit Stulp auszuführen. Bei schmalere Fensterformaten (< 0,90 m) ist anstelle des Stulps eine senkrechte glasteilende Sprosse auszubilden. Fenster mit einer Höhe über 1,40 m sind durch einen Kämpfer zu gliedern.
- (4) Fensterglas kann zusätzlich durch Sprossen gegliedert werden. Fenstersprossen sind glasteilend auszuführen.
- (5) Türen und Schaufenster müssen im Bereich der Außenwand liegen. Ein Zurücksetzen ist nicht gestattet.

Begründung

Fenster und Türen stellen markante Gliederungselemente der Fassaden dar. Sie sollen in der Art und Weise erhalten bzw. wiederhergestellt werden, wie es den Gestaltungsgrundsätzen der Erbauungszeit der Gebäude entspricht. Bei der Erneuerung sollen historische Form und Gliederung aufgenommen werden.

Die Verwendung von Holz als Material ist nicht nur aus gestalterischen und bauphysikalischen Gründen zu empfehlen. Holzfenster und -türen weisen im Vergleich zu den häufig eingesetzten, kostengünstigen aber gestalterisch unvorteilhaften Kunststofffenstern auch eine wesentlich höhere Lebensdauer auf.

Je nach Fensterhöhe und -breite sollte eine entsprechend gegliederte Fensteraufteilung wieder prägend das Ortsbild mitbestimmen. Ortsbildtypisch für die Erbauungszeit sind vierflügelige Fenster mit Kämpfer und Stulp bzw. Kreuzstockfenster. Diese Gliederungselemente sind bei Erneuerung der Fenster wieder auszubilden; in Abhängigkeit von den Öffnungsmaßen können sie ggf. durch Sprossen ersetzt werden.

Diese müssen glasteilend ausgeführt werden; zwischen den Fensterscheiben liegende Kunststoffsprossen führen zu einer künstlichen, oberflächlichen Historisierung von Gestaltungselementen und entsprechen nicht den Zielen der Gestaltung.

Liegende Fassadenöffnungen sollen in der Regel zurückgebaut werden (siehe § 5 – Fassadenöffnungen). Wenn dies aus funktionalen Gründen bzw. Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht möglich ist, müssen in die liegenden Fensteröffnungen stehendformatige Fenstergliederungen eingesetzt werden, die optisch die Gliederung der Fassade aufnehmen und den durch die veränderten Fensterformate entstandenen Gestaltungsmangel mindern.

§ 11 Fensterläden, Rollläden, Markisen, Vordächer

- (1) Bei Wiederherstellung sind Fensterläden in Holz auszuführen.
- (2) Rollläden an Türen und Fenstern sind innerhalb der Fensterlaibungen zu führen. Rolllädenkästen sind innenliegend anzubringen; Aufsatzrolladenkästen sind nicht zulässig.
- (3) Überdachungen über Schaufenstern und zur Gewerbeinheit gehörigen Türen sind nur als Markisen zulässig. Sie müssen aus textilen Materialien mit glatter Oberfläche bestehen und dürfen an den Seiten nicht geschlossen sein. Sie müssen sich auf die Gliederung und die Farbgebung der Fassade beziehen. Die Breite der Markisen darf die Schaufensterbreite bzw. Türbreite nicht überschreiten.

- (4) Vordächer sind unzulässig.

Begründung

Fensterläden aus Holz passen sich gut in das historische Bild der Fassaden Lichtenows ein. Die Wiederherstellung von nicht mehr vorhandenen Fensterläden ist anzustreben, da sie bezüglich der Sicherheit und des Wärmedämmwertes die gleichen Anforderungen wie Rollläden erfüllen, sie jedoch aus gestalterischen Gesichtspunkten eindeutig vorzuziehen sind. Vor den Fenstern angebrachte Rolllädenkästen wirken im Gesamterscheinungsbild der Fassade als störende Elemente. Ihre Anbringung darf jedoch auch nicht zur optischen Verkleinerung von Fenstern oder Türen führen. Hier gilt es, Lösungen zu finden, die sowohl den gestalterischen als auch den funktionalen Anforderungen Rechnung tragen.

Markisen sollen auf das tatsächlich notwendige Maß eines Sonnen- und Wetterschutzes beschränkt werden und sich der Gestaltung der Fassade unterordnen. Ihre auf die Breite der Schaufenster bezogene Größe verhindert eine Unterbrechung der senkrechten, das Erdgeschoss gliedernde Mauerwerkspfeiler. Markisen sind zeitweilig erforderliche Wetterschutzanlagen und keinesfalls als Werbeträger zu verstehen.

§ 12 Außenanlagen, Freiflächen

- (1) Die einsehbaren unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Pflanzen zu gestalten.
- (2) Standplätze für bewegliche private und gewerbliche Abfallbehälter dürfen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein.
- (3) Die Befestigung von vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Einfahrten oder Hofflächen auf den Grundstücken in Form gegossener Betondecken bzw. Asphaltdecken und Betonknochensteinen ist unzulässig.
- (4) Die Pflanzung einheimischer Baumgehölze vor den Gebäuden ist in der Flucht zu bestehenden Bäumen vorzunehmen.

Begründung

Der Charakter des dörflichen Ensembles Lichtenow wird in besonderem Maße durch den hohen Grünanteil geprägt. Dieser besteht aus großzügigen öffentlichen Grünflächen sowie den privaten Gärten und Vorgärten. Die vorhandenen Vorgärten und die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gärten sollen in einer Art und Weise gestaltet werden, die zu einer Aufwertung des Ortsbildes beiträgt.

Auch die einsehbaren Hofbereiche wirken ortsbildprägend; dies betrifft insbesondere die ehemals landwirtschaftlich genutzten Drei- und Vierseithöfe. Sie sollen entsprechend dem historischen Zustand gepflastert werden, um den Ensemblewert als gestalterische Einheit von Hof und Gebäuden zu unterstreichen. Dabei werden verunstaltende und ortsbildstörende Materialien ausgeschlossen.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Die vorhandenen ortsbildprägenden Einfriedungen von Vorgärten – schmiedeeiserne Zäune mit Maschendraht und Schmuckelementen - sind zu erhalten.
- (2) Neue Einfriedungen von Vorgärten und Gärten sind als Maschendrahtzäune in gestalterischer Anlehnung an das historische Vorbild, als Holzzäune mit senkrechter, offener Verlattung oder als Eisen-/ Stahlzäune mit senkrechter Verstärkung auszuführen. Zur Einfriedung gehörige Türen und Tore sind in gleicher Höhe, Art und Material wie die Zaunfelder auszuführen. Einfriedungen von Vorgärten sind in einer Höhe von 1,10 m bis 1,40 m auszuführen.
- (3) Die Tragkonstruktionen von Zäunen ist in gleicher Höhe wie die Zaunfelder vorzusehen. Sie kann als hinter die Zaunfelder gesetzte Stiele/Pfosten aus Holz, Beton, Eisen oder Stahl oder aus schlicht gestalteten Mauerpfählern zwischen den Zaunfeldern ausgebildet werden.
- (4) Die vorhandenen ortsbildprägenden Mauern aus Feldstein- oder Sichtmauerwerk sind zu erhalten. Grundstücksbegrenzende Mauern sind mit Sichtmauerwerk, aus Naturstein oder mit feinstrukturiertem Glattputz zulässig. Die Höhe darf 1,80 m nicht überschreiten.
- (5) Einfriedungen aus Holz sind in lasierten braunen Farbtönen zu behandeln. Geputzte Mauern sind farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen. Für die Farbgestaltung geputzter Mauern gilt entsprechend § 8 Abs. 5.
- (6) Bestehende schmiedeeiserne Hofeinfahrtstore sind zu erhalten. Zu erneuernde Hofeinfahrtstore sind als geschlossene Brettstore oder als Stahl-/Eisentore mit offener senkrechter Verstärkung auszuführen. Ihre Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

Begründung

Die Attraktivität des Ortsbildes wird durch die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und ihren Einfriedungen entscheidend mitbestimmt. In Lichtenow-Dorf stellen die historischen Maschendrahtzäune und die Mauern aus Feldstein- bzw. Ziegelmauerwerk besondere Gestaltungsmerkmale dar, die das Ortsbild entscheidend prägen. Die noch vorhandenen historischen Einfriedungen, die den Ensemblewert des Dorfkernes unterstreichen, sollen unbedingt erhalten werden. Erneuerte Einfriedungen sollen sich gestalterisch in das bestehende Ensemble einpassen.

Auch Einfriedungen aus Holz passen sich gut in das Landschafts- und Ortsbild ein. Offen verlattete Zäune geben ebenso wie die historischen Maschendrahtzäune den Blick auf Gebäude und Gärten frei. Der Einsatz von Maschendraht ist in einfacher Ausführung in der Regel abzulehnen; in Verbindung mit schmiedeeisernen Schmuckelementen, wie es bei den historisch-typischen Zäunen in Lichtenow-Dorf der Fall ist, weisen diese jedoch eine hohe gestalterische Qualität auf.

Mit den Regelungen bezüglich der Gestaltung der Hofstore soll vor allen Dingen der Einsatz von industriellen Fertigprodukten (Wellasbest und Wellblech) zur durchgehenden Einfriedung der Höfe ausgeschlossen werden.

§ 14 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind Werbeanlagen i.S.v. § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 6 BbgBO über 0,25 m² Größe.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Stätte der eigenen Leistung vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar ist. Je Gewerbeeinheit ist eine horizontale Werbeanlage an der baulichen Anlage zulässig.

sig. Die Werbeanlage kann durch einen Ausstecker / Ausleger pro Gewerbeinheit ergänzt werden.

- (3) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in Form, Farbe und Größe der Gestalt des Gebäudes anpassen und unterordnen. Sie dürfen Giebelflächen, vorhandene Balkone und Loggien sowie Gliederungselemente der Fassade nicht überdecken. Zu Schmuck- und Gliederungselementen der Fassade muss ein Abstand von mindestens 0,15 m eingehalten werden. Werbetafeln und Schriftzüge müssen auf die Schaufenster-, Fenster- oder Türachsen bezogen sein.
- (5) Werbeanlagen sind als
 - auf die Wand gemalte Schriftzüge,
 - auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben,
 - hinterleuchtete Schriftzüge oder
 - Werbetafelnauszuführen.
- (6) Die Höhe der Werbetafeln, Schriftzüge und Einzelbuchstaben darf 0,30 m nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 0,15 m vor der Wand angebracht werden. Ausleger und Ausstecker dürfen eine Größe von 0,80 m x 0,80 m nicht überschreiten.
- (7) Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, bewegliche (laufende) Werbeanlagen und Lichtwerbung (Leuchtkästen und einzeln angebrachte Leuchtbuchstaben). Warenautomaten mit Beleuchtung nach Satz 1 sind unzulässig.
- (8) Unzulässig sind Werbeanlagen
 - an Einfriedungen, Bäumen, Böschungen, Masten, Außentreppen, Fensterläden, vorhandenen Balkonen und Loggien;
 - in öffentlichen Grünflächen, im Straßenbegleitgrün und auf unbebauten Flächen der Grundstücke;
 - auf Straßenflächen und Türmen;
 - an Ruhebänken, Papierkörben und Straßenlampen.An Fassaden, Schaufenstern oder Fenstern ist das Übermalen und das Verkleben oder sonstige Befestigen von Plakaten oder Anschlägen für dauernde Werbezwecke nicht zulässig.
- (9) Werbeanlagen dürfen sich nicht über die bauliche Anlage hinaus auf benachbarte Anlagen erstrecken.

Begründung

Die Regelungen sollen unverhältnismäßig großen, gehäuften und auffälligen Werbeanlagen entgegenwirken. Werbung muss auf die Stätte der Leistung aufmerksam machen, ohne dabei jedoch die Fassade der Gebäude zu verdecken und das Ortsbild zu dominieren.

Eine Häufung von auffälligen Werbeanlagen würden dem Ziel entgegenstehen, den dörflichen Charakter zu erhalten. Ein ansprechendes, attraktiv gestaltetes Ortsbild wirbt für sich und gleichzeitig für die Geschäftstreibenden.

§ 15 Abweichungen

Abweichungen dürfen nur gestattet werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird. Soweit nach dieser Satzung keine weitergehenden Möglichkeiten für Abweichungen bestehen, gilt § 72 BbgBO.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig i.S.v. § 87 Abs. 1 Nr.2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 4 bis 14 dieser Satzung verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

§ 17 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenk-mäler gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzes.

§ 18 Verfahren

- (1) Die Zulassung von Abweichungen für baugenehmigungspflichtige Vorhaben richtet sich nach § 65 Abs.1 in Verbindung mit § 72 Abs. 2 BbgBO.
- (2) Die Zulassung von Abweichungen für baugenehmigungsfreie Vorhaben richtet sich nach § 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 72 Abs. 3 BbgBO.
- (3) Die Zuständigkeit für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach § 87 Abs. 5 BbgBO.


§ 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lichtenow, den 29.09.2000


Musehold
Vorsitzender der
Gemeindevertretung




Dr. R. Nachtigall
Amtsdirektorin



Dächer
§ 4

Symmetrisches
Satteldach

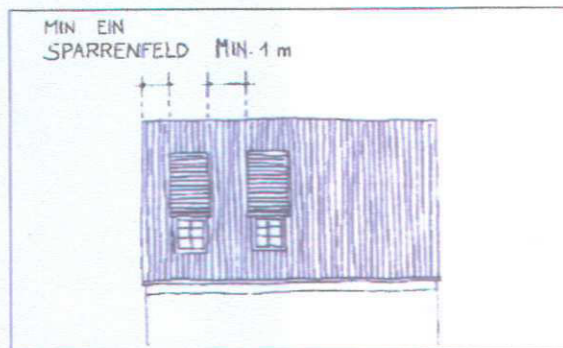


Krüppelwalmndach

Dachaufbauten § 6



Gaubearten



Abstände



Fassaden § 7

Gestaltungselemente der Fassaden



Gestaltungselemente an Nebengebäuden



Fassadendetail



Sockeldetail

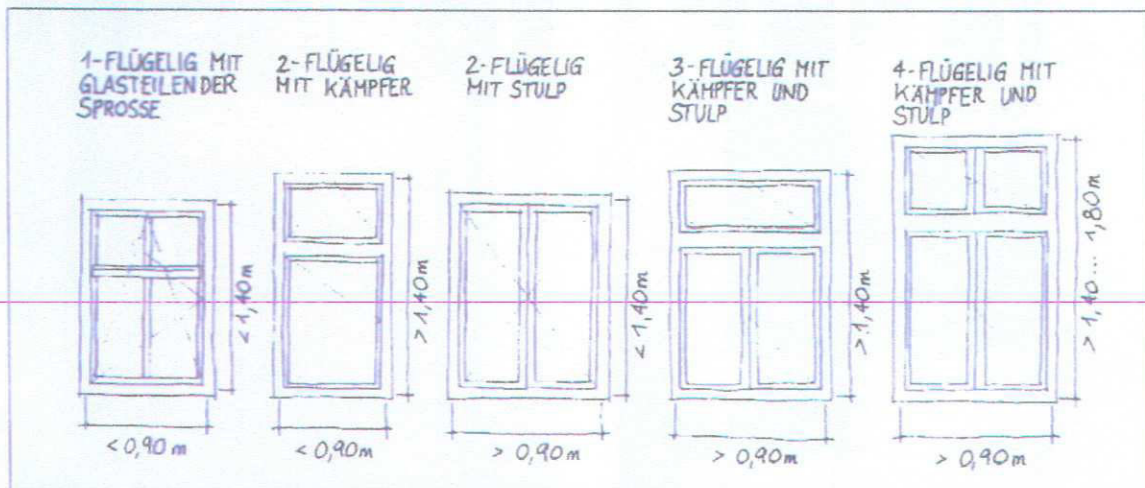


Fassadenöffnungen
§ 8

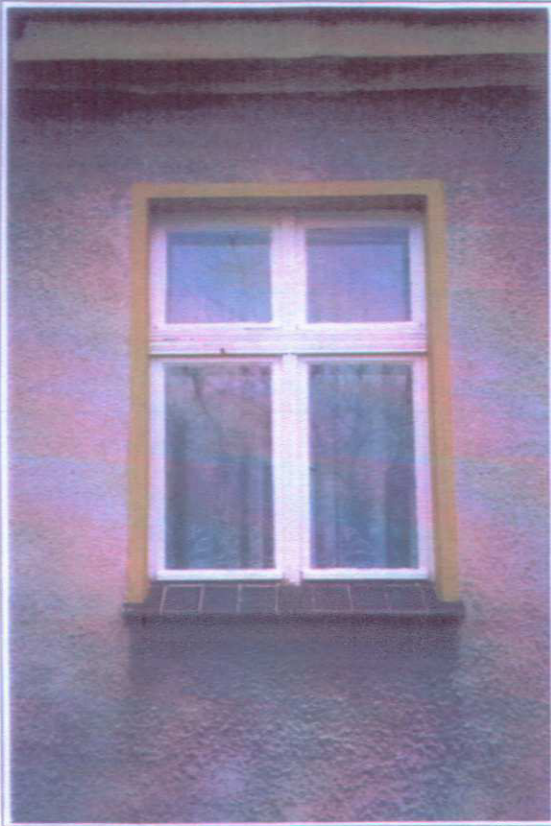
Stehende
Fensterformate



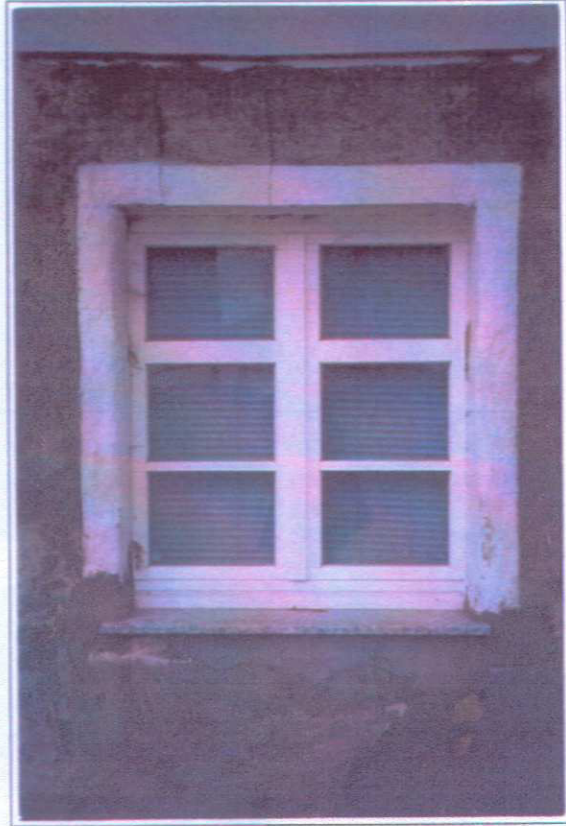
Liegende Fensteröffnung
mit stehenden
Fensterformaten



Maßstäblichkeit der Fenster durch Gliederungselemente



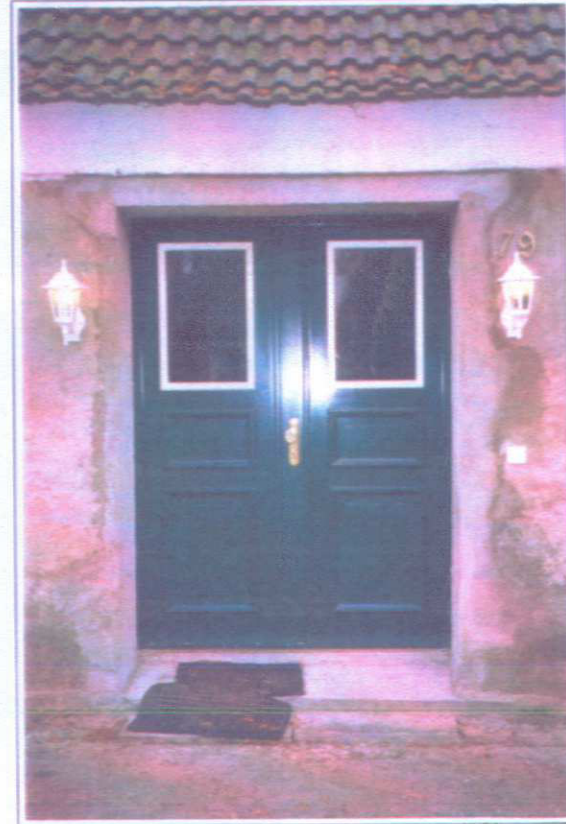
Historisches Holzfenster



Erneueres Holzfenster



Historische Tür



Erneuerte Holztür



Einfriedungen
§ 12

Historischer Maschen-
drahtzaun mit
Schmuckelementen



Zaundetail



Historisches Hoftor



Erneuertes Hoftor



Feldsteinmauer