

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Die Bürgermeisterin

Amtliche Bekanntmachung

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin macht hiermit öffentlich bekannt, dass in der 21. Sitzung der Gemeindevertretung Rüdersdorf bei Berlin am 18.11.2021 mit Beschluss-Nr.: 201/21/2021 die Gestaltungssatzung „Ortskern Hennickendorf“ beschlossen wurde.

Die Gestaltungssatzung „Ortskern Hennickendorf“ tritt am Tag dieser Bekanntmachung in Kraft.

Die Bürgermeisterin ordnet an, dass die Gestaltungssatzung „Ortskern Hennickendorf“ während der öffentlichen Sprechzeiten im Bürgerbüro der Gemeindeverwaltung, Hans-Striegelski-Str. 5, 15562 Rüdersdorf zu jedermanns Einsicht ausgelegt wird. Jedermann kann die Gestaltungssatzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Um die vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen und Vorgaben nach dem Infektionsschutzgesetz auf Grund der aktuellen Lage zur Corona - Pandemie gewährleisten zu können, ist eine telefonische Voranmeldung unter der Telefonnummer 033638 85-123 erforderlich.

Weiterhin besteht auch die Möglichkeit, die Richtlinie im Internet unter <https://www.ruedersdorf.de/bekanntmachungen/index.php> einzusehen.

Hinweis gemäß § 3 Abs. 4 (BbgKVerf)

Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.

Rüdersdorf bei Berlin, 23.02.2022

Sabine Löser
Bürgermeisterin

Gestaltungssatzung „Ortskern Hennickendorf“ der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 gemäß des § 3 Abs. 1 Satz 2 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. I/19, 38]), in Verbindung mit § 87 Absätze 1, 7 und 8 und § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), in der Fassung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) folgende Satzung beschlossen:

Präambel (historischer Überblick und Zielstellungen der Gestaltungssatzung)

Der Ortskern des Ortsteils Hennickendorf ist geprägt durch die topografische Lage in einer Senke zwischen den Erhebungen Sandberg, Wachtelberg und Eichberg und dem Kleinen und Großen Stienitzsee. Die historische Dorfanlage rund um die Kirche wird gebildet aus dem zum Teil noch erhaltenen Bauernhofanlagen mit ihren Bauernhäusern und Scheunen. Die überwiegend traufständischen, ein- und zweigeschossigen Ackerbürgerhäuser entlang der Friedrichstraße bilden mit den Vorgärten die typischen Straßenfluchten.

Die vorliegende Gestaltungssatzung will dazu beitragen, das gebaute Erbe im historischen Ortskern Hennickendorf zu erhalten und darüber hinaus die Gestaltung der Neu- und Umbauten positiv zu begleiten, um Störungen und Brüche im Ortsbild zu vermeiden.

Es geht also darum, das neue Bauen im Ortskern so zu gestalten, dass es sich angemessen in die historische Umgebung einfügt.

Die Gestaltungssatzung setzt einen Rahmen, in dem relativ viel Freiheit gegeben ist, sich in seinem eigenen Vorhaben individuell darzustellen. Auch moderne zeitgenössische Gestaltung kann und soll möglich sein. Dabei sind aber die städtebaulichen strukturellen Vorgaben, die sich aus der Tradition des Ortes ableiten, zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde ist mit den beschriebenen Aufgaben Beraten und Genehmigen verbunden, zudem die Zusammenarbeit mit denen zu suchen, die gestalten und umgestalten möchten. Damit soll das Ziel erreicht werden, einerseits zu qualitätsvoller Gestaltung zu gelangen und andererseits eine Sprengung des durch die Gestaltungssatzung gesetzten Rahmens zu vermeiden.

Die Gestaltungssatzung mit den besonderen Anforderungen nach § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BbgBO, dem (teilweisen) Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen nach § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und der besonderen Erlaubnispflicht für baugenehmigungsfreie Werbeanlagen, für die Anforderungen in dieser Satzung bestehen nach § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgBO, wird zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten und zum Schutz bestimmter Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung erlassen. Die Gestaltungssatzung dient dem Schutz der Bauten, Straßen, Plätze und des Ortskerns von Hennickendorf in seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung.

§ 1 **Geltungsbereich**

(1)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist auf dem als **Anlage 1** beiliegenden Plan gekennzeichnet. Die **Anlage 1** ist Bestandteil der Gestaltungssatzung. Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Ortskern Hennickendorf“ umfasst die wesentlichen Teile des bisherigen Sanierungsgebiets „Ortskern Hennickendorf“ (Amtsblatt für das Amt Rüdersdorf Nr. 188 vom 22.4.1999), auch nach dessen Aufhebung.

Er umfasst die bebauten und unbebauten Grundstücke sowie Höfe und Gärten folgender Straßen und Bereiche:

- Friedrichstraße (bis Gebäude Nr. 13a und ab Gebäude Nr. 22)
- Berliner Straße (bis Gebäude Nr. 3 und ab Gebäude Nr. 40)
- Bahnhofstraße (bis Gebäude Nr. 7 und ab Gebäude Nr. 34)
- Rosa-Luxemburg-Platz
- Kirchplatz

Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem anliegenden Plan (**Anlage 1**) gekennzeichnet. Die **Anlage 1** ist Bestandteil der Satzung.

Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilflächen ist die Innenkante der Abgrenzung nach dem Plan in der **Anlage 1** maßgeblich.

(2)

Die sachliche Geltung der Gestaltungssatzung bezieht sich auf Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen und an die Art, Größe, Gestaltung, Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen sowie den Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen.

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf

- Baukörper
- Fassaden, Fassadenöffnungen (Fenster und Haustüren, Schaufenster und Tore)
- Zusätzliche funktionale Fassadenelemente (Vordächer, Markisen, Rolllädenkästen und Sonnenschutzeinrichtungen)
- Dächer, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und technische Anlagen

- Vorgartenbereiche, Einfriedungen
- Werbeanlagen

(3)

Es wird eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die baugenehmigungsfrei sind sowie eine besondere Anzeigepflicht für sonst nach § 61 genehmigungsfreie Vorhaben eingeführt. Des Weiteren gibt es nachrichtliche Hinweise auf gesetzliche Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung bei Eröffnung des räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches auf die ergänzend zu dieser Satzung geltenden gesetzlichen Regelungen. Schließlich und endlich regelt diese Satzung Ordnungswidrigkeitentatbestände nach § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BbgBO. Des Weiteren enthält diese Satzung verfahrensrechtliche Regelungen.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1)

Als Altbauten gelten Gebäude, die bis Ende des 2. Weltkrieges - Mai 1945 - errichtet wurden.

(2)

Als Neubauten gelten Gebäude, die nach Ende des 2. Weltkrieges errichtet wurden bzw. die zukünftig noch errichtet werden.

(3)

Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind die im Plan „Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung“ (**Anlage 1**) gekennzeichneten Gebäude im Ortskern Hennickendorf, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Diese Gebäude weisen eine sehr hohe bzw. hohe Gestaltqualität auf. Sie sind von großer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung für das Ortsbild. Sie sind zu schützen. Die Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind auch in der Liste **Anlage 2** aufgeführt. Die **Anlage 2** ist Bestandteil der Satzung.

(4)

Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung in die besonderen Regelungen dieser Satzung hat die als **Anlage 2** beigefügte Liste Vorrang.

(5)

Hauptgebäude sind Gebäude mit Wohnnutzungen oder gewerblichen Nutzungen oder gemischt genutzte Gebäude mit Hauptnutzungen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum bedeutet, entweder unmittelbare Belegenheit an Straßen, Wegen, Plätzen oder Grünflächen oder Einsehbarkeit von diesen Straßen, Wegen, Plätzen oder Grünflächen. Eine Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum besteht auch dann, wenn es sich um private Flächen handelt, die für die Allgemeinheit zugänglich sind.

§ 3**Allgemeine Gestaltungsprinzipien**

(1)

Alle baulichen Anforderungen sind in der Weise auszuführen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farben in die charakteristischen Gestaltungsmerkmale sowie die architektonisch-städtebauliche Eigenart des Straßen- und Platzbildes des Ortskerns Henningendorf einfügen. Neubauten müssen sich mit Gebäudegröße, Fassadengestaltung und Dachlandschaft an dem gewachsenen gestalterischen Zusammenhang orientieren.

(2)

Jeder Baukörper muss im städtebaulichen Ensemble als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein und muss sich mit seinen Maßen, Proportionen und Materialien in die vorhandene und durch diese Satzung angestrebte Erscheinung der Umgebung einfügen.

(3)

Jede Fassade muss in sich eine abgeschlossene gestalterische Einheit bilden und ein gegliedertes Erscheinungsbild aufweisen.

(4)

Die einzelnen Gebäude sollen sich durch die Gestaltung des Baukörpers und der Fassade innerhalb des gemeinsamen Gestaltungsrahmens deutlich voneinander unterscheiden.

(5)

Bei einer Zusammenlegung von Grundstücken oder einer grundstücksübergreifenden Bebauung von Grundstücken soll der Neubau oder sollen die Änderungen am Altbau an der straßenseitigen Fassade individuell nach dem vor Zusammenlegung oder grundstücksübergreifender Bebauung vorhandenen Straßenbild erkennbar bleiben. Dies bedeutet, Gebäude oder Bauflächen, die vor Zusammenlegung oder grundstücksübergreifender Bebauung zu aneinandergrenzenden Grundstücken gehörten, sollen gestalterisch nicht zu einem Gebäude bzw. einer Fassade zusammengefasst werden. Abweichungen sind zulässig, wenn diese aus der Funktion der Gebäude begründet werden.

(6)

Bei baulichen Maßnahmen an Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist die äußere Gestalt in ihrer historischen Form zu erhalten. Einzelne Gestaltelemente in Bezug auf Baukörper, Fassade, Fassadenöffnungen und Dach, die bezogen auf die Satzung nicht mehr dem historischen Erscheinungsbild entsprechen, sind durch Wiederaufnahme überlieferter Gestaltungsprinzipien auf den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

§ 4**Anforderungen an Hauptgebäuden und Nebengebäude**

(1)

Hauptgebäude sind in Grundfläche, Volumen, Stellung, Fassade sowie bezüglich Dachform den benachbarten Gebäuden anzupassen.

(2)

Haupt- und Nebengebäude aneinandergrenzender Grundstücke dürfen gestalterisch nicht zu einem Gebäude bzw. einer Fassade zusammengefasst werden.

(3)

Die Hauptgebäude sind traufständig zur Straße zu orientieren. Die vorhandenen Baufluchten sind einzuhalten.

§ 5**Anforderungen an Fassaden (Fassadengliederung, Fassadenmaterialien und -farben, Fassadenöffnungen)**

(1)

Die Fassaden müssen in sich eine abgeschlossene gestalterische Einheit bilden. Die Einheit darf nicht durch die Überbetonung eines gestalterischen Einzelelementes (wie z.B. Farbe, Material, Gliederungs- oder Konstruktionselemente) gestört werden. Die Fassaden müssen bei axialer Anordnung der Fassadenöffnungen als flächig wirkende Lochfassade ausgebildet werden.

Die typische, traditionelle Gliederung der Fassade mit Sockel, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) und Dach - Giebel oder Traufe - sowie vorhandene Fassadenelemente wie z.B. Gesimse, Pilaster, Lisenen, Brüstungs- und Drenpfelder, Erker etc. sind zu erhalten.

Bei Änderung oder Erneuerung der Fassaden von nicht im historischen Zustand erhaltenen Gebäuden ist der Bezug auf die überlieferte Fassadengestaltung wiederherzustellen.

Drempel sind durch Gliederungselemente in der Fassade (Drempelfenster, Gesimsbänder, Putzspiegel o.ä.) sichtbar zu gliedern.

Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an der straßenzugewandten Seite unzulässig.

Vorhandene historische Hauseingangstreppe sind zu erhalten.

(2)

Die Fassaden sind in glatten bis feinkörnigem Putz (bis zu 2 mm Körnung) oder als Sichtmauerwerk auszuführen.

Für Putzflächen sind grobstrukturierte, gemusterte Putze, Buntsteinputze oder solche mit glänzenden Oberflächen nicht zulässig.

Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel zu verwenden. Mauersteine mit Glasur, genarbte Steine, Fliesen und Steine mit besandeter Oberfläche sind unzulässig.

Vorhandenes Fachwerk oder vorhandene Natursteinwände können wieder freigelegt werden.

(3)

Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für die Einhaltung der zwingenden Anforderungen der EnEV oder bei Mauerwerk unter 36cm Dicke, um Anforderungen der EnEV zu erfüllen.

(4)

Die Erd- und Obergeschosszone von Gebäuden sind in Material und Farbe als Einheit zu gestalten.

Innerhalb einer Fassade muss ein Farbton dominieren. Fassadenteile, die zur Gliederung dienen, können farblich abgesetzt werden.

Putzfassaden sowie sonstige Fassadenanstriche sind in Farbtönen mit einem Hellbezugswert (HBW 0 = schwarz, HBW 100 = weiß) von mindestens 25,0 und höchstens 75,0 auszuführen (z. B. Keimpalette).

Farbtöne mit glänzender und reflektierender Wirkung sind unzulässig.

Die Farbgestaltungen der Fenster, Türen und Tore hat mit der Farbgebung der Fassade zu harmonisieren. Fenster, Türen und Tore sollen in einem Farbton gehalten sein. Ausnahmen sind zulässig bei einheitlicher Gestaltung von Fenstern und Türen einerseits und Toren andererseits. Farbtöne mit glänzender und reflektierender Wirkung sind unzulässig.

(5)

Fenster und Haustüren müssen auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit sowie auf die Gesamtarchitektur der Fassade abgestimmt sein.

Die noch vorhandenen historisch besonders gestalteten Fenster und Haustüren sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Sie sind zu erhalten.

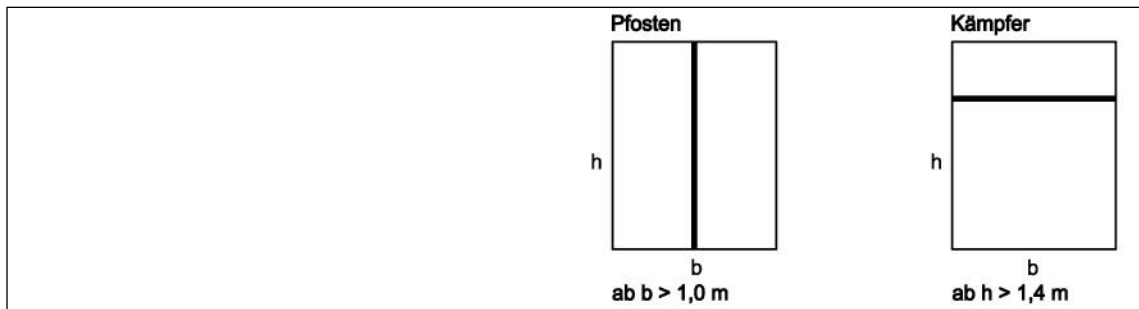
Die Fenster müssen ein stehendes Format haben. Die Höhe muss dabei größer als das 1,2-fache der Breite sein. Bodentiefe Fenster („französische Fenster“) sind straßenseitig unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig bei der Beibehaltung von liegenden Formaten der Fassadenöffnungen, wenn die Fenster stehendformatig ausgeführt werden.

Das Vermauern und Verkleiden von vorhandenen, stehenden Fensterformaten straßenseitiger Fensteröffnungen ist unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine Nutzung der dahinterliegenden Räume dies erfordert. In diesen Fällen sind die Fensteröffnungen einen Stein zurückversetzt zu vermauern und anschließend zu verputzen.

Lichte Öffnungen in Fenstern, die eine Breite von einem Meter oder mehr aufweisen, sind durch einen Pfosten zu unterteilen. Der Pfosten ist konstruktiv auszubilden und muss sich in seiner Breite an der Breite des Rahmens orientieren.

Lichte Öffnungen in Fenstern, die eine Höhe von 1,40 Meter oder mehr aufweisen, sind durch einen Kämpfer zu unterteilen. Der Kämpfer ist konstruktiv auszubilden und muss sich in seiner Breite an der Breite des Rahmens orientieren.



Fenstersprossen sind konstruktiv glasteilend oder zwischen den Scheiben und außen aufgesetzt als „Sandwichkonstruktion“ auszuführen. Nur innenliegende oder nur außen aufgesetzte Sprossen sind unzulässig.

Neues gewölbtes sowie farbiges und nach außen gemustertes Glas in Fenstern und Haustüren ist nicht zulässig. Milchglas ist zulässig.

Ausnahmen von Festsetzungen für Fenster und Haustüren, die nicht an der Straßenfront liegen, bzw. die außergewöhnlich kleine Maße aufweisen, sind bei Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsprinzipien nach § 3 zulässig.

(6)

Fenster und Haustüren sind einschließlich der Sprossen in Holz auszuführen.

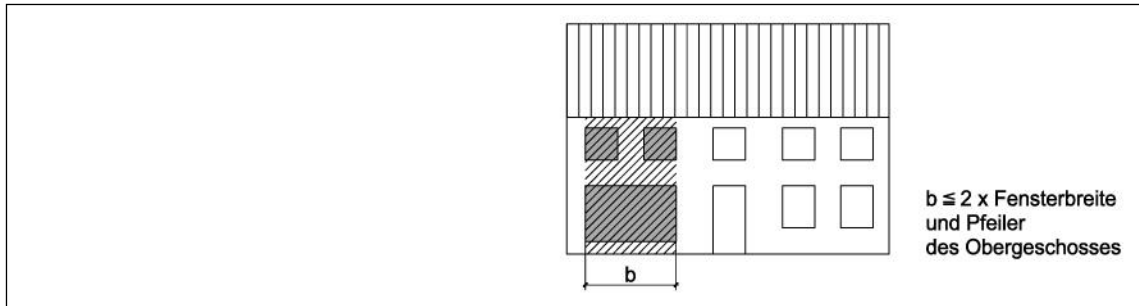
(7)

Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Bei Erneuerung müssen sie sich an historischen Vorbildern orientieren.

(8)

Schaufenster müssen sich in Form, Größe, Material und Gestaltung dem gesamten Baukörper anpassen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen die Fensterachsen der Obergeschosse aufnehmen.

Die Breite der einzelnen Schaufenster darf höchstens zwei Fensterbreiten einschließlich Pfeiler des darüber liegenden Geschosses betragen.



Liegende Schaufensterformate sind durch Pfosten zu unterteilen. Reihungen von Schaufenstern müssen durch Pfeiler unterbrochen sein, die mindestens 0,4 m breit sind.

Schaufensterrahmen sowie Pfosten, Kämpfer und Sprossen sind in Holz auszuführen.

(9)

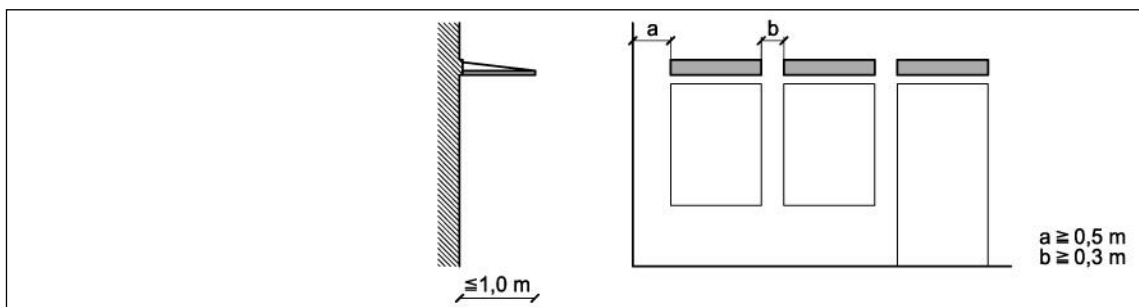
Garagen- und Einfahrtstore sind so zu gestalten, dass sie bestehende Gliederungselemente aufnehmen und sich so in die Fassade einfügen können.

Schwingtore vor Garagen sind in Holz und Metall zulässig.

Einfahrtstore in Gebäudedurchfahrten sind in Holz auszuführen.

(10)

Vordächer und Markisen müssen sich in Größe, Form und Farbe in die Fassade und ihre Gliederung einfügen. Sie sind entsprechend den Schaufensterbreiten zu unterteilen. Zulässig ist eine Auskragung von höchstens 1,0 m in den öffentlichen Raum bei einer Höhe von mindestens 2,10m über dem Straßenbelag.



Vordächer und Markisen oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig. Vordächer und Markisen sollen von den Gebäudeecken mindestens 0,5 m und untereinander an derselben Fassade mindestens 0,3 m Abstand halten.

Lichtundurchlässige Vordächer sind nicht zugelassen. Markisen dürfen nur aus textilen Stoffen mit matter Oberfläche hergestellt werden, glänzende Materialien sind unzulässig. Die Farbe der Markise ist mit der Farbe der Fassade abzustimmen.

(11)

Rollläden sowie die dazu notwendigen Kästen dürfen nicht über den Außenputz vorstehen. Rollläden dürfen in geöffnetem Zustand nicht sichtbar sein. Die Farbe der Rollläden hat sich der übrigen Fassade anzupassen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

(12)

Sonnenschutzanlagen an den Fenstern der Obergeschosse sind nur zulässig, wenn sie direkt auf die einzelnen Fenster bezogen und beweglich angebracht sind. Feststehende Anlagen sind unzulässig.

§ 6

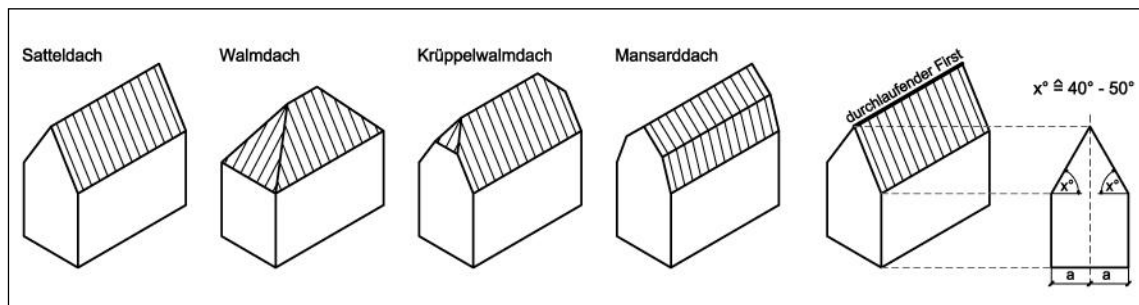
Anforderungen an Dächer (Dachaufbau, Dacheinschritte, Dachfenster, Dachdeckung und technische Anlagen auf oder an Dächern)

(1)

Der charakteristische Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Höhenentwicklung sowie Material und Farbigkeit zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an Dächern und Dachaufbauten haben sich an diesem Gesamteindruck zu orientieren und müssen sich gestalterisch einfügen. Dies gilt auch für die technisch erforderlichen Dachaufbauten.

(2)

Für die Hauptgebäude regelmäßig zulässig sind symmetrische Steildächer - Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdächer - mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 50° und einem durchlaufenden First. Darüber hinaus können Mansarddächer zugelassen werden.



Flach- und Pultdächer sind nur für untergeordnete Nebengebäude zulässig.

Bei besonderen städtebaulichen Situationen – wie z.B. bei Eckgebäuden oder bei notwendiger architektonischer Berücksichtigung des Bestandes können wie beispielsweise ein „Berliner Dach“ oder ein flachgeneigtes Dach zugelassen werden.

(3)

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in Art und Farbe der Ziegel einheitlich zu decken. Für die Dacheindeckung zulässig sind rote bis rotbraune Dachziegel. Glasierte oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Kupfer oder andere Metalldächer können als Abweichungen zugelassen werden, wo der vorhandene Bestand ebenfalls Metalldächer aufweist.

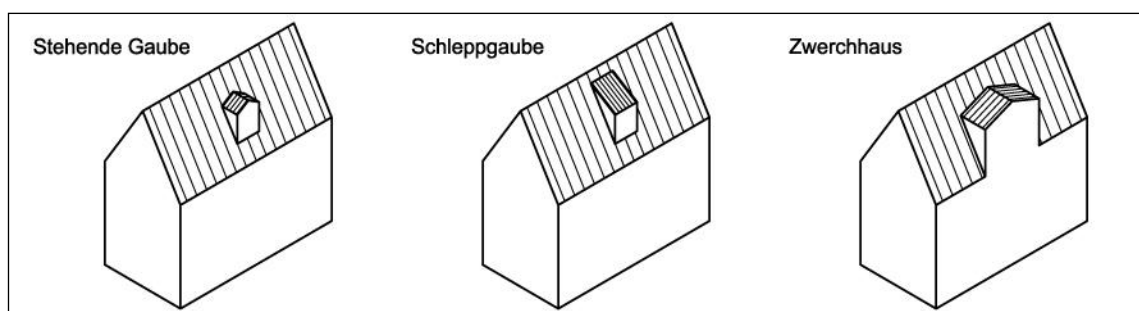
(4)

Die Dächer sind an Traufe und Ortgang mit einem knappen Dachüberstand auszubilden. Dabei sind traufseitig maximal 0,3 m und am Ortgang maximal 0,2 m zugelassen.

(5)

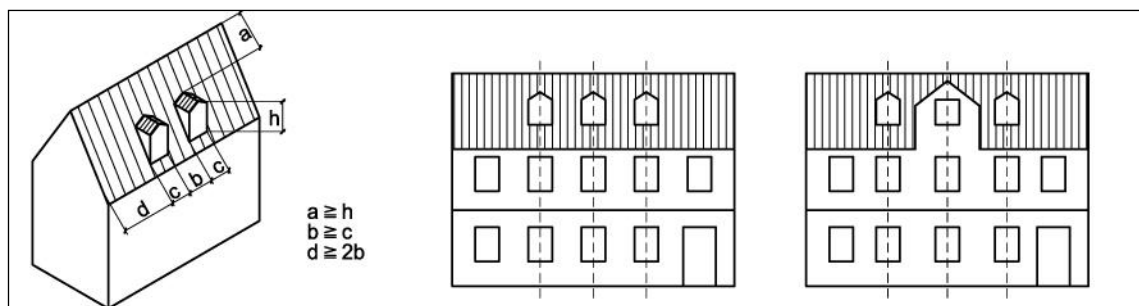
Der Eindruck der geschlossenen Dachfläche darf durch Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte nicht wesentlich beeinflusst werden. Sie müssen sich im Hinblick auf Proportion, Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit an der Gesamtarchitektur des Gebäudes orientieren.

Historische Dachaufbauten sind zu erhalten. Zulässig sind stehende Gauben, Schleppegauben und Zwerchhäuser. Unzulässig sind durchlaufende Gaubenbänder.



Straßenseitig sind Dachgauben nur zulässig, wenn die DrempeLhöhe 0,5 m nicht überschreitet.

Der seitliche Abstand der Gauben voneinander bzw. vom First muss mindestens der Breite bzw. der Höhe einer Einzelgaube entsprechen. Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss mindestens doppelt so breit sein wie der zwischen den Gauben. Dabei haben sich die Ausbildung und Position der Dachaufbauten an den Proportionen und dem Achssystem der Fassadengliederung zu orientieren.



Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie das Hauptdach zu decken. Bei flachgeneigten Gaubendächern sind auch Metalldächer zulässig. Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszuführen und farblich der Dacheindeckung anzupassen.

Anstelle von Gauben sind Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster dürfen nicht über die Ebene der Dachhaut herausstehen. Die Rahmen der Dachflächenfenster müssen mit der Farbe der Dacheindeckung übereinstimmen. Die Summe der Breiten der Dachflächenfenster darf 50 % der Summe der Breiten der Fenster des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Auf der straßenzugewandten Seite sind Kombinationen von Dachgauben und Dachflächenfenstern unzulässig.

Gauben bzw. Dachflächenfenster sind in ihrer Anordnung auf das darunter liegende Geschoss zu beziehen.

(6)

Technische Anlagen wie Antennen, Lüftungsanlagen, Leitungen etc. sollen weitgehend unter Dach angebracht werden. Ist dies nicht möglich, müssen sie so installiert werden, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind und den Lichteinfall in Fensteröffnungen nicht beeinträchtigen.

Das betrifft auch Photovoltaikanlagen als flächige Sonnenkollektoren. Hier gilt jedoch, dass diese Anlagen auf Rückseiten und Hintergebäuden zugelassen werden können, auch wenn diese von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Generell darf maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche mit Sonnenkollektoren ausgestattet werden.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob an Stelle der üblichen Sonnenkollektoren Solardachpfannen zum Einsatz kommen können.

§ 7

Anforderungen an Vorgartenbereiche und Einfriedungen

(1)

Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Bauflucht sind als Vorgarten mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Pflanzen zu gestalten. Es sollen vorwiegend Laubbäume verwendet werden.

Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

(2)

Flächen vor Geschäften sind einheitlich mit dem sonstigen öffentlichen Straßenraum, insbesondere dem Gehweg zu gestalten (Pflaster).

(3)

Grundstückseinfriedungen zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche haben sich in Material, Form und Farbe der traditionellen ortsüblichen Gestaltung bzw. der unmittelbar angrenzenden Bebauung anzupassen.

(4)

Die Höhe der Einfriedungen muss straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – 1,20 m bis 1,30 m betragen und darf im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, muss die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,20 m bis 1,30 m betragen.

(5)

Die Ausführung der Einfriedungen kann in unterschiedlicher Weise erfolgen.

Zulässig sind:

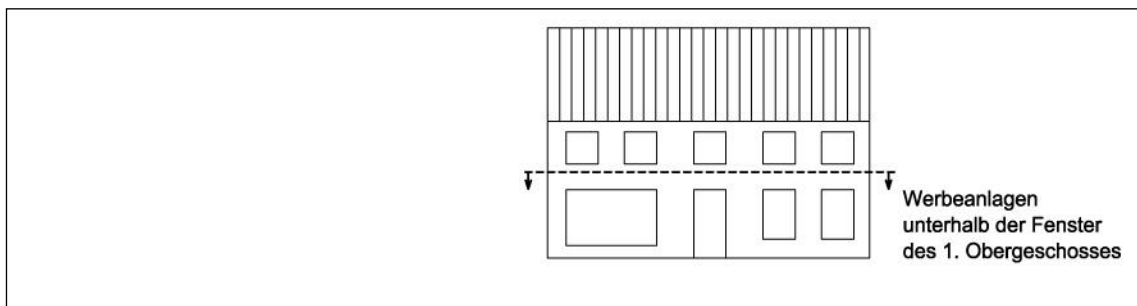
- Holzzaun mit senkrechter Lattung und innenseitiger Tragkonstruktion (Staketenzaun), mit und ohne Mauersockel bzw. Mauerpfeiler
- schlichter Metallgitterzaun mit und ohne Mauersockel bzw. Mauerpfeiler
- lebende Einfriedungen (Hecken).

§ 8

Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)

Werbeanlagen nach § 10 der Brandenburgischen Bauordnung haben sich nach Art, Größe, Gestaltung, Farbe und Anbringungsart den übrigen Gebäuden und dem Stadtbild anzupassen. Sie dürfen an der Fassade nicht dominieren und wichtige Gliederungs- und Gestaltungselemente an der Fassade nicht überdecken bzw. in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und ausnahmsweise im Bereich der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig, wenn die Besonderheit der Fassadengliederung dies erfordert. Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.



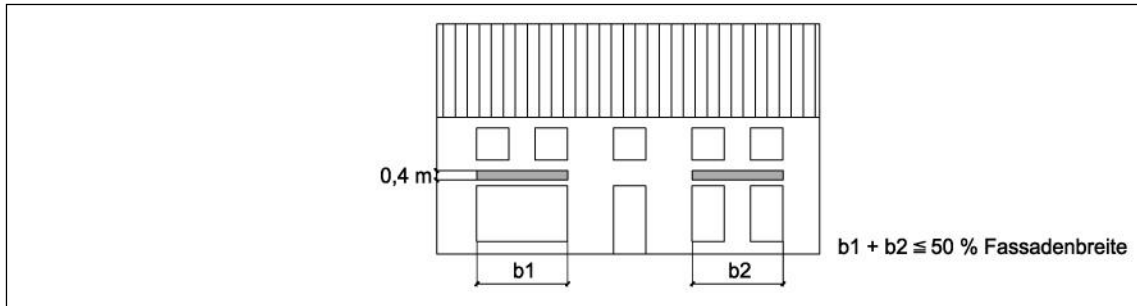
Werbeanlagen nebeneinander liegende Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Die Gestaltung und Farbgebung muss zurückhaltend und auf die Gesamtfassade abgestimmt erfolgen. Neonfarben, grelle Farben, selbstleuchtende Farben sowie wechselndes oder bewegtes Licht sind nicht zulässig.

Eine Häufung von Werbeanlagen an einem Gebäude ist nicht zulässig. Bestehen mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude, so sind diese einheitlich zu gestalten.

(2)

Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,40 m sein und in der Summe ihrer Länge 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie sind auf die Fassade zu malen oder als Einzelbuchstaben auszuführen.



(3)

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Darüber hinaus sind individuell gestaltete und angefertigte, filigrane, bis zu 1 m lange Ausleger zulässig, die an der Fassade bzw. an einem Ständer befestigt werden und deren Schilder oder Zeichen (z.B. Zunft- und Innungssymbole) eine Fläche von maximal 0,30 m² haben können.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur als angeleuchtete Tafeln (maximal 60 x 60 cm) oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben und Zeichen zulässig. Abweichungen können zugelassen werden für Schaukästen bis zu 0,60 m Breite und 0,40 m Höhe für Gaststätten.

(4)

Reflektierende bzw. flackernde Werbeanlagen und Skybeamer sind unzulässig.

Werbeanlagen als Leuchtkästen sind nicht zulässig.

(5)

Für Wandautomaten gelten die Abs. (1) bis (4) entsprechend.

§ 9

Genehmigungspflicht und Erlaubnispflicht

(1)

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass bei genehmigungspflichtigen Vorhaben der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen nach § 59 Abs. 1 BbgBO die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung in den Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Die Baugenehmigung darf bei Ausnahmen (§ 11 Abs. 1), Abweichungen (§ 11 Abs. 1) oder Befreiungen (§ 11 Abs. 2 und Abs. 3) von dieser Gestaltungssatzung nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Rüdersdorf erteilt werden (§ 67 Abs. 3 BbgBO). Es wird daher empfohlen, bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, bei denen die Belange dieser Gestaltungssatzung berührt sind, sich vor Stellung des Baugenehmigungsantrages mit dem Bauamt der Gemeinde Rüdersdorf abzustimmen.

(2)

Werbeanlagen und Warenautomaten, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, bedürfen der Erlaubnis der Gemeinde Rüdersdorf, soweit für diese Werbeanlagen Anforderungen nach § 8 dieser Satzung gestellt werden.

Eine erlaubnispflichtige Maßnahme liegt auch dann vor, wenn der Inhalt (die Botschaft) der Werbeanlagen ohne sonstige Änderungen ausgetauscht wird.

(3)

Soweit Anforderungen an bauliche oder sonstige Anlagen im öffentlichen Straßenraum i.S.v. § 6 BbgStrG gestellt werden und Träger der Straßenbaulast für die Straße oder die Teilanlage der Straße, in der sich die bauliche oder sonstige Anlage befindet, die Gemeinde Rüdersdorf ist, wird bei baugenehmigungsfreien Vorhaben mit Anzeigepflicht (§ 10) oder nach dem vorstehenden Abs. 2 erlaubnispflichtigen Anlagen im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis nach § 18 BbgStrG über die Übereinstimmung nach dieser Gestaltungssatzung entschieden.

(4)

Über Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen nach § 11 dieser Satzung bzw. nach § 67 Abs. 1 BbgBO bei genehmigungsfreien Vorhaben – insbesondere auch bei anzeigepflichtigen Vorhaben nach § 10 dieser Satzung – entscheidet die Gemeinde Rüdersdorf (§ 67 Abs. 4 BbgBO).

§ 10

Anzeigepflicht für bestimmte genehmigungsfreie Vorhaben

(1)

Nach § 87 Abs. 7 BbgBO sind spätestens einen Monat vor Durchführung des Vorhabens der Gemeinde Rüdersdorf folgende nach § 61 BbgBO genehmigungsfreie Vorhaben anzuzeigen:

- vor der Außenwand eines Wohngebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen mit nicht mehr als 20m² Grundfläche und 75m³ Rauminhalt (§ 61 Abs. 1 j) BbgBO),
- Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, wie Abgasleitungen, Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlage und Wärmeluftheizungen, Installationsschächte und -kanäle ausgenommen (baugenehmigungspflichtige) freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10m, soweit die Anlagen vom öffentlichen Raum sichtbar sind (§ 61 Nr. 2 BbgBO),
- Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3m und einer Gesamtlänge bis zu 9m, Windenergieanlagen bis zu 10m Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vor Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3m außer in reinen Wohngebieten (§ 61 Nr. 3 BbgBO) und
- Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen mit einer Höhe bis zu 5m und einer Bruttogrundfläche bis zu 10m² (§ 61 Nr. 4 b) BbgBO) und
- Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10m und zugehöriger Versorgungseinheit mit Bruttoreauminhalt bis zu 10m³ sowie – soweit sie in, auf oder an einer

bestehenden baulichen Anlage errichtet werden – die damit verbundene Änderung der äußeren Gestalt der Anlage, Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen nach § 61 Nr. 5 a) und b) BbgBO und

- Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2m außer im Außenbereich sowie Wildzäune nach § 61 Abs. 1 Nr. 7 a) und c) BbgBO und
- die Änderungen von Fenstern und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen, die Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen sowie die Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern nach § 61 Abs. 1 Nr. 11 c), d) und e) BbgBO und
- andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen, wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen und Hofeinfahrten nach § 61 Abs. 1 Nr. 15 e) BbgBO und
- Instandhaltungsarbeiten, soweit sie Maßnahmen an der Fassade (§ 5), dem Dach (§ 6), der Einfriedung (§ 7) und der Werbeanlage oder dem Warenautomaten (§ 8) betreffen.

(2)

Ergänzend zu Abs. 1 wird darauf hingewiesen, dass die dort geregelten Ausnahmen von der Anzeigepflicht regelmäßig baugenehmigungspflichtige Maßnahmen sind. Dies gilt auch dann, wenn die in Abs. 1 benannten Maße überschritten werden.

§ 11

Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen

(1)

Ausnahmen von dieser Gestaltungssatzung kommen in den ausdrücklich in dieser Gestaltungssatzung geregelten Fällen in Betracht.

(2)

Abweichungen kommen unter den gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 BbgBO in Betracht.

(3)

Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten Befreiungen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

(4)

Eine Befreiung kann auch dann gewährt werden, wenn für einen Neubau oder eine wesentliche Änderung eines bestehenden Gebäudes, das kein Gebäude von geschichtlicher, künstle-

rischer oder städtebaulicher Bedeutung ist, ein Entwurf vorgelegt wird, der einen architektonischen Kontrapunkt, d.h. einen durch zeitgenössische, moderne Architektur geprägten städtebaulichen Akzent im Ortskern setzt.

(5)

Die Zulassung von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen ist schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen (§ 67 Abs. 2 Satz 1 BbgBO).

§ 12 Ordnungswidrigkeitentatbestände

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 9 dieser Satzung genehmigungspflichtige oder erlaubnispflichtige Vorhaben ohne Genehmigung bzw. Erlaubnis durchführt oder
2. entgegen § 10 ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige durchführt oder
3. entgegen § 11 ohne Ausnahme, Abweichung und Befreiung von dieser Satzung ein Vorhaben durchführt,

kann gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BbgBO mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,00 € belegt werden.

§ 13 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. So können beispielsweise Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes weitergehende oder andere Regelungen enthalten. Soweit diese Gestaltungssatzung bei Einzeldenkmälern oder Denkmalbereichen dem Denkmalrecht nicht widerspricht und die Regelungen des Denkmalrechts nicht Vorrang haben, gelten die Regelungen dieser Gestaltungssatzung.

§ 14
Inkrafttreten

Die Gestaltungssatzung „Ortskern Hennickendorf“ tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Anlage 2 Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Rüdersdorf bei Berlin, den

Sabine Löser
Bürgermeisterin

Siegel



Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

- Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Anlage 1

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Ortsteil Hennickendorf
Ortskern
Gestaltungssatzung



Maßstab 1 : 2.500 (im A3)
Stand: 01.09.2021

Anlage 2

Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Auflistung nach Adressen

Friedrichstraße 1
Friedrichstraße 1a
Friedrichstraße 2 Nebengebäude
Friedrichstraße 3 Nebengebäude
Friedrichstraße 5 Haupt- und Nebengebäude
Friedrichstraße 6
Friedrichstraße 11
Friedrichstraße 22
Friedrichstraße 23 Haupt- und Nebengebäude
Friedrichstraße 24 Nebengebäude
Friedrichstraße 29 Haupt- und Nebengebäude
Friedrichstraße 31
Friedrichstraße 32
Friedrichstraße 34
Friedrichstraße 38
Friedrichstraße 40 Nebengebäude
Friedrichstraße 43

Berliner Straße 1
Berliner Straße 1a
Berliner Straße 3

Bahnhofstraße 4
Bahnhofstraße 7
Bahnhofstraße 34 Nebengebäude
Bahnhofstraße 37
Bahnhofstraße 38 Nebengebäude
Bahnhofstraße 39
Bahnhofstraße 40 Nebengebäude

Denkmal

Rosa-Luxemburg-Platz 1 Haupt- und Nebengebäude
Rosa-Luxemburg-Platz 3 Haupt- und Nebengebäude
Rosa-Luxemburg-Platz 4

Kirchplatz 1
Kirchplatz 3
Kirchplatz 4 Nebengebäude
Kirchplatz 6

Denkmal