

# **Gestaltungssatzung zum Denkmalbereich "Landhofsiedlung" in Rüdersdorf - Kalkberge vom 02.12.1993**

Auf Grund des § 83 "Örtliche Bauvorschrift" des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 und seines Einführungsgesetzes und der Satzung zum Denkmalbereich "Landhofsiedlung" in Rüdersdorf - Kalkberge vom 02.12.1993 sowie dem § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 hat die Gemeindevertretung Rüdersdorf zum Schutze des Ortsbildes und der Gestaltung baulicher Anlagen in ihrer Sitzung am **02.12.1993** folgende Satzung beschlossen:

Zur Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Landhofsiedlung in Rüdersdorf-Kalkberge werden an bauliche Veränderungen besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.

Ziel dieser Satzung ist es, den Bestand der Wohnhäuser und Stallgebäude, den historischen Siedlungsgrundriss und das äußere Erscheinungsbild mit den baulichen Anlagen in der ursprünglichen Gestalt zu sichern und zu bewahren, wobei jedoch notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu ermöglichen sind.

## **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich betrifft die nordwestlich an die Straße "Landhof" grenzenden zweireihig angeordneten Hausgrundstücke Landhof-Nr. 2 bis Nr. 15.

Die "Landhofsiedlung", ein ca. 17,5 ha großes langgestrecktes Rechteck, wird nordwestlich der Straße "Landhof" durch eine dreiseitig rahmende Nebenstraße eingegrenzt.

Das Gebiet ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan eingetragen.

## **§ 1 / Außenwände**

Die zur Straße hin traufständigen zweigeschossigen Häuser Nr. 2 bis Nr. 13 der Landhofsiedlung bestehen aus Rüdersdorfer Kalksteinbruchmauerwerk. Die horizontale Gliederung zwischen Erdgeschoss- und Dachzone wird durch eine Brüstungslinie, bestehend aus roten und gelben Ziegeln, gekennzeichnet. Die Fenster- und Türöffnungen werden durch ziegelgewänder eingefasst.

Die Häuser Nr. 14 und Nr. 15 sind als zweieinhalbgeschossige massive Putzbauten mit betonter Fassadengliederung in rotem Blendziegelwerk errichtet worden.

Die traditionelle Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile ist zu erhalten.

Bei Instandsetzungsmaßnahmen sind nur herkömmliche Materialien zu verwenden.

Dazu gehören im einzelnen Kalksteine, Ziegel sowie neutrale Verfugungen zwischen den Steinen.

## **§ 2 / Farben**

Die Fassaden der Häuser Nr. 14 und Nr. 15 können farbig gestaltet werden.

Stuckteile, wie Fenster- und Türrahmungen, Gesimse und Profile sind nach außen sichtbar zu erhalten.

Bei farblicher Gestaltung der Außenhaut der Gebäude sind Kalk- und Mineralfarben in hellen oder erdigen Farbtönen zu verwenden, da sie eine matte, nicht glänzende Oberfläche bewirken. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

## **§ 3 / Dächer**

Die Häuser besitzen ein flaches Pfettendach mit einem doppelt stehenden Stuhl. Die Konstruktion ist bei Teilerneuerungen oder Reparatur des Dachverbandes unter

1536

Beibehaltung der vorhandenen Abmessung wiederherzustellen. Für die Dächer ist entsprechend der ursprünglichen Deckungshaut Dachpappe auf Brettschalung zu verwenden. Bei Neueindeckungen sind Dachpappen in grauen Farbtönen zu wählen. Die vorhandene Dachneigung ist beizubehalten.

#### **§ 4 / Dachfenster**

Die Genehmigung des Einbaues von Dachflächenfenstern kann ausnahmsweise, z. B. beim Dachausbau, durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt werden.

In diesem Falle sind zwei Dachflächenfenster zur Hofseite in den Häusern Nr. 2 und Nr. 3, sowie hofseitig max. zwei Dachflächenfenster pro Wohneinheit in den Häusern Nr. 4 bis Nr. 13 zulässig.

Sie dürfen jedoch 1,50 m<sup>2</sup> Glasfläche im ausgebauten Dachgeschoss nicht überschreiten und das Format muss innerhalb der Dachfläche einheitlich gewählt werden. Diese denkmalpflegerische Zustimmung begründet keine Ausnahme von anderen bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Der Einbau von Dachflächenfenstern in den Häusern Nr. 14 und Nr. 15 ist grundsätzlich unzulässig.

Dachaufbauten (z.B. Gaupen) und Dachausparungen (z.B. Loggin) sind unzulässig.

#### **§ 5 / Dachüberstände**

Dachvorsprünge sind in der historischen Form zu erhalten. Bei Instandsetzungen und Rekonstruktionen sind Dachvorsprünge unter Beibehaltung der vorhandenen Abmessung wiederherzustellen.

#### **§ 6 / Dachrinnen, Regenabfallrohre**

Dachrinnen und Regenabfallrohre sind bei Erneuerungen aus Zinkblech zu erstellen.

#### **§ 7 / Schornsteine**

Schornsteine sollen im First heraustreten. Die äußerlich sichtbaren Teile der Schornsteinköpfe müssen in roten Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.

#### **§ 8 / Ortgänge, Gesimse**

Gesimse sollen bei Rekonstruktionen und Instandsetzungen in der ursprünglichen Form beibehalten werden.

#### **§ 9 / Fenster**

Ein wichtiges Merkmal für den architektonischen Gesamteindruck der "Landhofsiedlung" bilden die Fenster sowie deren Gliederung. Sie sind als Maßstab unentbehrlich. Bei Fenstermodernisierungen müssen die Fenster aus Holz hergestellt werden. Alle Fenster sind farblich harmonisch der Fassade anzupassen.

Jalousien mit Außenkästen sind unzulässig.

In den Häusern Nr. 14 und Nr. 15 sind Fenster mit vorhandener alter Sprossenteilung zu erhalten.

Bei Fenstererneuerungen sind nur Fenster mit der ursprünglichen Teilung zulässig. Fenster in den Häusern Nr. 2 bis Nr. 13 dürfen im übrigen nur nach folgenden Bestimmungen eingebaut bzw. erneuert werden:

(Zeichnerische Darstellung siehe Anlage)

1. Erdgeschosszone

1.1 Straßenseite Häuser Nr. 2 bis Nr. 13

- \* Fenster bis 1,30 m Höhe einflügelig mit Oberlichtflügel und waagrecht feststehendem Kämpfer (in der Regel 84mm breit). Jedoch ist der untere Flügel und der Oberlichtflügel mit einem aufgesetztem Mittelpfosten (in der Regel 84 mm breit), sowie der untere Flügel mit einer aufgesetzten Quersprosse (in der Regel 26 mm breit) zu unterteilen.

1.2 Hofseite Häuser Nr. 2 bis Nr. 13

- \* wie 1.1 Straßenseite, jedoch können die unteren Flügel ohne Quersprosse ausgeführt werden.

1.3 Giebelseite Häuser Nr. 4 bis Nr. 13  
wie Punkt 1.1 Straßenseite

2. Dachgeschosszone

2.1 Straßen- und Hofseite Häuser Nr. 2 bis Nr. 13

Fenster bis 0,40 m Höhe einflügelig und sprossenlos

2.2 Giebelseite Häuser Nr. 2 bis Nr. 13

Fenster bis 1,10 m Höhe einflügelig, jedoch ist der Flügel mit zwei aufgesetzten Kreuzsprossen (in der Regel 26 mm breit) so zu unterteilen, dass die unteren, mittleren und oberen Scheiben jeweils gleich hoch sind.

### **§ 10 / Türen und Tore**

Die Mauerwerksöffnungen der Haustüren sind beizubehalten. Neu einzubauende Türen müssen grundsätzlich aus Holz sein und der ursprünglich genehmigten Konstruktion (Rahmentür) entsprechen. Lichtöffnungen sind zulässig, wenn diese die Hälfte der Türblattfläche nicht überschreiten. (Zeichnerische Darstellung siehe Anlage)

### **§ 11 / Windfänge**

Die Häuser Nr. 4 bis Nr. 13 sind sowohl straßen- als auch hofseitig durch je zwei separate Hauseingänge in den jeweils äußersten Gebäudeachsen zugänglich. Alle Hauseingangsbauten -ursprünglich windfangähnliche, hölzerne Vorlauben wurden seit den 50er Jahren mit wenigen Ausnahmen (Haus Nr. 5) massiv ersetzt oder entfernt.

Bei Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an den sichtbaren Bauteilen der Hauseingänge sind nur solche Materialien zu verwenden, die den Ursprünglichen in Form, Farbe und Struktur entsprechen.

Dies gilt im einzelnen für holzverschaltete Wandflächen, Fenster, „ach und Türen. Bei der farblichen Behandlung des Holzes sind Erdtöne (Wandflächen und Türen) und Weiß (Fenster) zulässig. Dacheindeckung wie § 3.

Bei der farblichen Behandlung des Holzes kann bei entsprechenden farbre Restauratorischen Untersuchungen auf andere nachweisbare Befunde zurückgegriffen werden. (Zeichnerische Darstellung siehe Anlage)

## **§ 12 / Stallgebäude und Waschküchen**

Die sich an den inneren Grundstücksgrenzen aneinanderreihenden langgestreckten eingeschossigen Stallgebäude und die seitlich angefügten Waschküchen in unverputztem Ziegelmauerwerk sind in Form und Gestaltung zu erhalten.

Bei Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden müssen folgende traditionelle, sichtbare Bauteile erhalten bleiben:

- Kalkstein-, und Ziegelmauerwerk
- Pappdächer
- Holzfenster und Türen

## **§ 13 / Einfriedungen**

Für Einfriedungen dürfen nur Holzzäune mit senkrechter Belattung oder Jägerzäune mit Holzpfosten, andernfalls lebende Hecken verwendet werden. Die Höhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Zäune sind einfarbig zu streichen, wobei grelle Farben unzulässig sind.

## **§ 14 / Kalksteinmauern**

Die vorhandenen Mauern entlang der Haupt- und Nebenstraßen aus Kalkstein sind zu erhalten.

## **§ 15 / Werbeanlagen**

Das Aufstellen von Schaukästen und Automatenanlagen im Bereich der Landhofsiedlung ist nicht gestattet. Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie so gestaltet sind, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Art den historischen Charakter der Siedlung nicht stören. Sie sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

## **§ 16 / Antennenanlagen**

Auf jedem Grundstück darf nur eine äußerlich sichtbare Antenneneinrichtung errichtet werden. Die Installation hat nach Möglichkeit bei den Häusern 2-8 unter dem Dach oder auf der straßenabgewandten Gebäude/Grundstücksseite zu erfolgen.

Bestehende Anlagen müssen gemäß den oben genannten Forderungen verändert werden.

## **§ 17 / Tankanlagen**

Das oberirdische Installieren von Öl-, Gastanks u.a. auf den straßenseitig orientierten Freiflächen ist unzulässig. Auf der Hofseite ist das oberirdische Aufstellen derartiger Anlagen erlaubt, wenn diese durch Sichtblenden (z.B. Bepflanzung) gegenüber den öffentlichen Wegen verdeckt werden.

## **§ 18 / Baumbestand-Grünelemente**

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, besonders wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einzusehen sind. Standortgerechte vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse sind zu erhalten und bei Verlust möglichst durch gleichwertige heimische Arten oder durch Obstgehölze zu ersetzen, so dass der Charakter der ursprünglichen Bepflanzung der Haus- und Vorgärten gewahrt bleibt.

## **§ 19 / Bodenbeläge**

Für Hofeinfahrten und Innenhöfe sind kleinmaßstäblich gegliederte Beläge zu verwenden. Es ist ein Pflaster aus quadratischem oder rechteckigen Pflasterformaten zu verwenden; möglich sind z.B.:

Kopfstein, Betonformsteine, Pflaster mit rauher Oberfläche. Zur Befestigung von Gehwegen und Zufahrten sind Beton- und Schwarzdecken unzulässig.

#### **§ 20 / Pflege- und Instandsetzung des Gebäudes**

Gebäude jeglicher Art sind vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten zu pflegen und, wenn erforderlich, instand zu setzen.

#### **§ 21 / Befreiungen**

Auf schriftlich zu begründenden Antrag kann Befreiung von den Regelungen dieser Satzung gewährt werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### **§ 22 / Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 1 bis 20 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 81 BauO.

#### **§ 23 / Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenkmäler gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzes.

#### **§ 24 / Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rüdersdorf, den 02.12.1993

Groth  
Gemeindevertretervorsteher

Bufe  
Bürgermeisterin