

Ortsgestaltungssatzung 1. Änderung Ortsteil Elsholz

mit Stand vom Dezember 2009

Präambel

Der Ortsteil Elsholz ist ein typisches märkisches Straßendorf im südwestlichen Teil der Stadt Beelitz. Dieser Dorfcharakter soll auch zukünftig erhalten bleiben, deshalb ist es Aufgabe dieser Satzung bei zunehmender Bebauung diesem Anliegen gerecht zu werden. An die vorhandene vielfältige ortstypische Bebauung angepasst, sollen gestalterische Lösungen gefunden werden, die ein harmonisches Straßenbild der Dorflage gewährleisten. Bestimmend sind dabei Dachformen, Baumaterialien, Fassadengestaltungen und Einfriedungen unter Betrachtung der Gebäude im baulichen Zusammenhang.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat für den Ortsteil Elsholz auf der Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4, 8 und 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14 S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17) am 05.07.2010 folgende 1. Änderung der Satzung beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gilt für alle an der Dorfstraße gelegenen Grundstücken im Bereich zwischen dem Dorfplatz (nördlich, Flur 1 Flurstück 25) und der südlichen Ende der Dorfstraße in der Flur 2 auf den Flurstücken 2/2 teilw. und 2/3 teilw. und der Flur 3 auf den Flurstücken 274/1 und 274/2 teilw. der Gemarkung Elsholz.
- (2) Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt und gekennzeichnet.
- (3) Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (4) Die Begründung bezieht sich auf die Besonderheiten der städtebaulichen Struktur und baulichen Gegebenheiten des Ortsteiles Elsholz. Zur Begründung gehören Auszüge aus der vorläufigen ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) und der Auflistung der im Geltungsbereich vorhandenen Flurstücke.)

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, deren Errichtung und Änderung nach der Bauordnung für das Land Brandenburg gemäß § 54 baugenehmigungspflichtig oder gemäß § 55 baugenehmigungsfrei ist. Sie gilt nicht für die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Baudenkmale, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet sind. Die Denkmalliste wird fortgeschrieben. Für Maßnahmen an den Baudenkmalen und in deren näheren Umgebung ist das Denkmalschutzgesetz anzuwenden. Diese Maßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 9 und 19 des Brandenburgischen

Denkmalschutzgesetzes und unterliegen einer Einzelfallbetrachtung.

§ 3

Dächer und Dachaufbauten

- (1) Für die Hauptgebäude im Satzungsbereich sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer als Dachformen mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig; dies gilt auch für Dächer mit Dachaufbauten, wobei die Dachaufbauten abweichende Dachneigungen haben können.
- (2) Dächer von Nebengebäuden sind nur in den Dachformen nach Abs. 1 zulässig, jedoch abweichend davon nur mit einer Dachneigung ab 7°. Bei Dächern von Nebengebäuden als giebelständige Grenzbebauung sind außerdem Pultdächer zulässig, wobei die zur Dorfstraße gelegene Dachseite einen als Sattel geneigten Abschluss erhalten muss mit einer Dachneigung von mindestens 45°.
- (3) Die maximale Firsthöhe der Hauptgebäude wird auf 9,5 m beschränkt, die maximale Traufhöhe von Nebengebäuden auf 4 m, die maximale Traufhöhe von überdachten Stellplätzen und Garagen wird auf 3 m festgesetzt (gemessen von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude).
- (4) Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Pfannen zulässig. Für Nebenanlagen und Nebengebäude können Abweichungen zugelassen werden. Für die Dacheindeckung sind glasierte Ziegel oder Pfannen und Ziegel oder Pfannen in blauen, grünen, gelben oder violetten Farbtönen nicht zulässig. Für Dacheindeckungen aus glasierten Ziegeln oder Pfannen können Abweichungen zugelassen werden.
- (5) Dachaufbauten, -gauben und Dachflächenfenster sind zulässig; ebenso Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen).

§ 4

Fassadengestaltung

- (1) Die Ausführung der an der Dorfstraße stehenden Hauptgebäude ist nur mit Sockel zulässig. Die Sockelhöhe ist auf mindestens 0,30m festgesetzt, gemessen ab der mittleren natürlich gewachsenen Geländeoberfläche am Gebäude. Als Sockelhöhe wird das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezeichnet.
- (2) Die straßenzugewandte Fassade der Hauptgebäude ist mit Öffnungen zu versehen, wobei der Fenster- bzw. Türanteil mindestens 10 % betragen muss.
- (3) Die Öffnungen sind in stehenden und liegenden Formaten zulässig.
- (4) Fassadenverkleidungen aus Metall und/ oder Holz sind unzulässig. Für Fassadenverkleidungen aus Holz können Abweichungen zugelassen werden.

§ 5

Gestaltung der baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind
 - offen gestaltete Stellplätze,
 - überdachte Stellplätze (Carports) oder
 - Garagen.
- (2) Überdachte Stellplätze können abweichend von Abs. 3 mit einem Flach- oder Pultdach ausgestattet werden.
- (3) Die Dächer der an der Dorfstraße stehenden Garagen sind nur in den Dachformen nach § 3 Abs. 1 zulässig und nur mit einer Dachneigung von 7° bis 45°. Bei Dächern von Garagen als giebelständige Grenzbebauung sind außerdem Pultdächer zulässig, wobei die straßenzugewandte Seite einen als Sattel geneigten Abschluss erhalten muss mit einer Dachneigung von mindestens 45°.
- (4) Die maximale Traufhöhe der überdachten Stellplätze und Garagen regelt § 3 Abs. 3.

§ 6

Einfriedungen

- (1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen für Wohngrundstücke wird auf maximal 1,30 m beschränkt, gerechnet ab der mittleren natürlich gewachsenen Geländeoberfläche. Pfeiler bzw. Pfosten können die Höhe der Einfriedung (Zaunelemente) um max. 10 cm überschreiten.

§ 7

Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung regelt die §§ 60 und 61 der Brandenburgischen Bauordnung.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 Brandenburgische Bauordnung, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den §§ 3 bis 7 dieser Satzung genannten Anforderungen zur Ortsgestaltung verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zur Ortsgestaltungssatzung Elsholz in der Fassung der 1. Änderung

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegende Flurstücke:

Flur 1, Flurstücke 30, 31/1, 31/2 teilw., 31/7, 32 teilw., 482, 552, 36, 37, 41 teilw., 42/8, 43 teilw. (Weg), 44 teilw., 45/6 teilw. 45/7, 46 teilw., 47 teilw., 48/2 teilw., 48/1, 515 teilw., 513, 514 teilw., 54 teilw., 490, 491, 492, 493, 59 teilw., 67 teilw., 68 teilw., 551 teilw., 550 teilw., 79/1 teilw., 80 teilw., 506 teilw., 86, 87, 88, 505 teilw., 91 teilw., 92 teilw., 93 teilw., 97 teilw., 508 teilw., 99, 509 teilw., 100, 101, 102 teilw., 103 teilw., 104, 105 und 106.

Flur 2, Flurstücke 148 teilw. (Weg), 135, 136, 137, 138, 142 teilw. (Weg)

Flur 3, Flurstücke 279 teilw., 274/2 teilw., 274/1, und 310 teilw..



gehört z. Schreiben v. 11.09.2013,
AZ: 08/13

i. A.
Frankle

Verfahrensvermerke:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.05.2010 den Entwurf der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 1. Änderung Stand Dezember 2009 für den OT Elsholz beschlossen

Beelitz, den 26.06.13 Der Bürgermeister 



Den Bürgern und Behörden (Trägern öffentlicher Belange) wurde gemäß § 81 (9) BbgBO Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungstext und der Plan der Flurstücksübersicht haben in der Zeit vom 06.04.2010 bis einschließlich 14.05.2010 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.03.2010 ortsüblich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.2009/ 20.10.2009 zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Beelitz, den 26.06.13 Der Bürgermeister 



Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.02.2010 die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 81 (9) BbgBO die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung für den OT Elsholz, bestehend aus dem Satzungstext und dem Plan der Flurstücksübersicht am 17.06.2013 als Satzung beschlossen.

Beelitz, den 26.06.13 Der Bürgermeister 

Die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 1. Änderung Stand Dezember 2009 wurde gemäß § 81 (9) BbgBO der Sonderaufsichtsbehörde am 27.06.2013 angezeigt und mit Schreiben vom 11.09.2013 (Az. 08/13) nicht beanstandet.

Beelitz, den 17.09.2013 Der Bürgermeister 



Die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 1. Änderung Stand Dezember 2009 für den OT Elsholz wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Beelitz, den 15.10.2013 Der Bürgermeister 



Die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 1. Änderung Stand Dezember 2009 für den OT Elsholz ist am 23.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Beelitz, den 25.10.13 Der Bürgermeister 



Flurstücksübersicht



Stadt Beelitz Ortsgestaltungssatzung für den OT Elsholz

Entwurf der 1. Änderung in der Fassung Dezember 2009

Geltungsbereich der Satzung



Übersichtsplan: ohne Maßstab



gehört z. Schreiben v. 11.09.2013,
AZ: 08/13 i. A. Franke