

Gestaltungssatzung Stadt Beelitz Ortsteil Fichtenwalde

mit Stand vom August 2011

Präambel

Der Ortsteil Fichtenwalde ist eine Waldgemeinde, die durch ihren Kiefernbestand geprägt wird. Der Waldcharakter soll auch zukünftig erhalten bleiben. Es ist vorrangig die Aufgabe dieser Satzung, bei zunehmender Bebauung des Ortes, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und fortzuführen.

An die vorhandene vielfältige ortstypische Bebauung angepasst, sollen architektonische Lösungen gefunden werden, die ein harmonisches Bild des Ortes gewährleisten. Bestimmend sind dabei Dachformen, Baumaterialien, Fassadengestaltungen und Einfriedungen, des einzelnen Bauwerkes und der Gebäude im baulichen Zusammenhang. Im Vordergrund stehen dabei die Bereiche des Ortes, in denen aufgrund der baurechtlichen Einstufung eine Bebauung grundsätzlich (nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches –BauGB-) möglich ist, aber auch die Bereiche, die sich durch eine Mischbebauung in Form von Wohn- und Wochenendhäusern geprägt wird und sich ebenfalls als Zusammenhang der Bebauung darstellt. Aufgrund ihrer Struktur sind diese Bereiche bedingt (nach § 35 BauGB) bebaubar.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat für den Ortsteil Fichtenwalde am 11.05.2015 die Änderung der seit dem 26.01.2005 rechtswirksamen Satzung beschlossen. Die rechtliche Grundlage bildet der § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]).

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gilt für alle Grundstücke innerhalb der Gemarkung Fichtenwalde, die
 - a) im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Ortsteils Fichtenwalde (Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB), zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 26.09.2007, liegen und die
 - b) außerhalb des Geltungsbereiches der vorgenannten Satzung liegen, in zugehörigem Plan dargestellt und im bauplanungsrechtlichen Sinne dem Außenbereich zugeordnet werden. (Diese Bereiche lassen weniger ausgeprägten Zusammenhang der vorhandenen Bebauung erkennen. - Ihre bedingte Bebaubarkeit regelt der § 35 Abs. 2 und 4 BauGB.)

- (2) Die Teile des Geltungsbereiches sind im Plan dargestellt und entsprechend gekennzeichnet.
- (3) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.
- (4) Die Begründung bezieht sich auf die Besonderheiten der städtebaulichen Struktur und bauliche Gegebenheiten des gesamten Ortsteils Fichtenwalde. Zur Begründung gehören Auszüge aus der Automatisierten Liegenschaftskarte.

§ 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.

§ 3 Stellung der Baukörper

- (1) An das gewachsene Ortsbild angepasst ist eine giebel- und traufständige Bebauung zulässig.

§ 4 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer, Zeltdächer 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 für Abstellräume sind nur in den Dachformen nach Abs. 1 zulässig, jedoch abweichend davon mit einer Dachneigung ab 7°. Bei Dächern von Nebengebäuden als giebelständige Grenzbebauung sind außerdem Pultdächer zulässig, wobei die für die Straßenansicht relevante Seite einen als Sattel geneigten Abschluss erhalten muss mit einer Dachneigung von mindestens 45°.
- (3) Die maximale Firsthöhe der Hauptgebäude wird auf 9 m beschränkt, die maximale Traufhöhe von Nebengebäuden auf 3 m (gemessen von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude).
- (4) Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Bahnen aus Dachpappe unzulässig.
- (5) Dachaufbauten, -gauben und Dachflächenfenster sind zulässig; ebenso Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen).

§ 5

Fassadengestaltung

- (1) Die Sockelhöhe der Hauptgebäude ist auf maximal 0,80 m festgesetzt. Als Sockelhöhe wird das Maß zwischen der mittleren 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 dürfen nicht metallisch sein.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind
 - offen gestaltete Stellplätze,
 - überdachte / überdeckte Stellplätze (Carports) oder
 - Garagen.
- (2) Überdeckte / überdachte Stellplätze können abweichend von Abs. 3 mit einem Flach- oder Pultdach ausgestattet werden. Die maximale Höhe wird auf 3 m festgelegt.
- (3) Die Dächer der Garagen sind nur in den Dachformen nach § 4 Abs. 1 zulässig und nur mit einer Dachneigung von 7° bis 45°. Die maximale Traufhöhe wird auf 3 m festgelegt. 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 Höhenangaben beziehen sich auf die mittlere natürliche Geländeoberfläche am Gebäude oder der baulichen Anlage.

§ 7

Einfriedungen

- (1) Straßenseitige Einfriedungen sind als geschlossene Mauern und Maschendrahtzäune unzulässig.
- (2) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen wird auf maximal 1,30 m beschränkt, gemessen ab der mittleren natürlichen Geländeoberfläche an der Einfriedung. Pfeiler bzw. Pfosten können die Höhe der Einfriedung (Zaunelemente) um max. 10 cm überschreiten.

§ 8

Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung regelt der § 61 BbgBO.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO, 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 BbgBO mit einer Geldbuße bis 10.000,- € geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

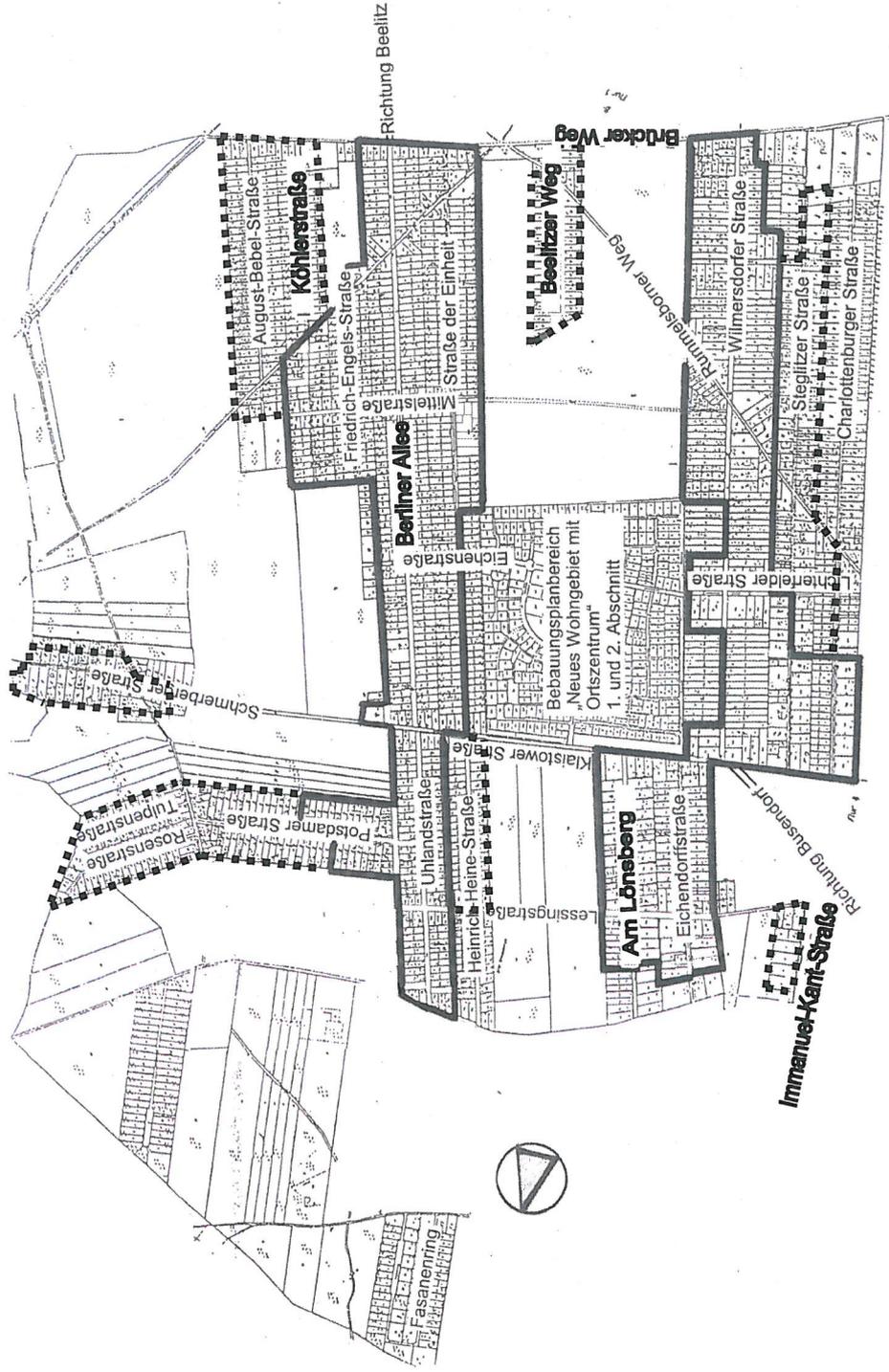
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung am 25.11.2015 in Kraft.
Die Ortsgestaltungssatzung vom 26.01.2005 tritt damit außer Kraft.

Die Gestaltungssatzung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Beelitz, den 12.11.2015



Bernhard Knuth
Bürgermeister



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Stadt Beelitz, OT Fichtenwalde

Stand 08.2011 / Rechtskraft 25.11.2015

 Bereich der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellung und Ergänzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, zuletzt rechtskräftig seit dem 26.09.2007

 Bereich der Gestaltungssatzung, der dem Außenbereich zugeordnet wird und bedingt bebaubar ist nach § 35 BauGB