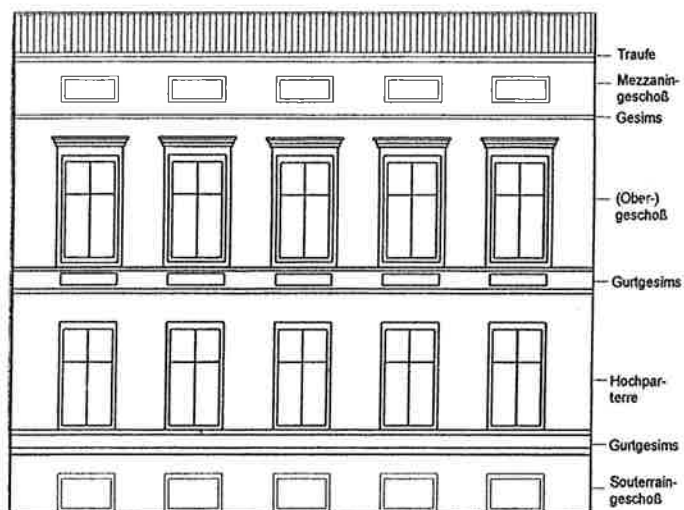


Landeshauptstadt Potsdam
Gestaltungssatzung Brandenburger Vorstadt

Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Brandenburger Vorstadt



Stand März 2006

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam

Gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg

Bearbeitung:

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner + Architekten + Ingenieure
Bülowstraße 90, 10783 Berlin

Inhaltsangabe

Vorwort

Präambel

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Fassadengliederung und Vorbauten
- § 3 Fassadenmaterialien und -farben
- § 4 Fassadenöffnungen
- § 5 Dächer und Dachfenster
- § 6 Markisen, Kragdächer, Hausbriefkästen, Antennen
- § 7 Vorgärten und Bauwiche
- § 8 Einfriedungen
- § 9 Ordnungswidrigkeiten
- § 10 In - Kraft - Treten

Anlage zur Gestaltungssatzung Brandenburger Vorstadt:
Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Lesehinweis: Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind jeweils auf der rechten Seite der Broschüre (**gerade Seitenzahlen**), die Erläuterungen auf der linken Seite (**ungerade Seitenzahl**) abgedruckt.
Die Erläuterungen sind nicht Gegenstand der Satzung.

Vorwort

Stadtgestalt und historischer Überblick

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war das westlich der Stadtmauer gelegene Gebiet der Brandenburger Vorstadt vorwiegend gärtnerisch und von privaten Meiereien genutzt. Handels- und Viehtreiberwege, die strahlenartig vom Brandenburger Tor (aus der Stadt) nach Westen führten, erschlossen bis dahin das Gebiet.

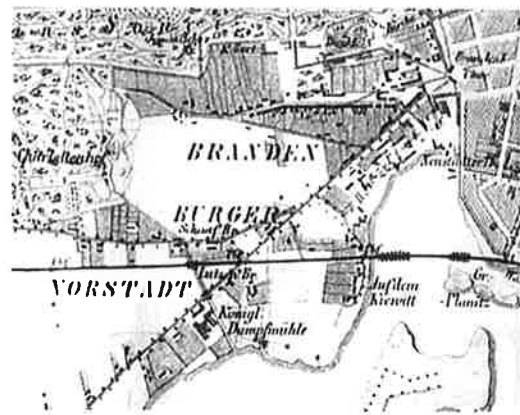
Die größte Bedeutung hatte die ehemalige "Chaussee nach Brandenburg", ein alter Post- und Handelsweg, der über die Stadt Brandenburg/Havel nach Westen führte. Wie bei anderen Potsdamer Vorstädten, leitet sich der Name der Brandenburger Vorstadt aus ihrer Lagebeziehung zu dieser wichtigen Straßenverbindung ab. Der Verlauf dieses alten Handelswegs entspricht weitgehend dem Verlauf der heutigen Zeppelinstraße. Er markiert den südöstlichen Rand der Vorstadt.

Von der "Chaussee nach Brandenburg" zweigte eine Verbindung zur Fasanerie und zur Baumgartner Brücke ab. Die damals im Verlauf etwa der Geschwister-Scholl-Straße führende und als Fernweg ausgebaute Straße war bis zum Bau der Eisenbahn eine der wichtigsten Verbindungen für den Handels- und Personenverkehr. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Berlin - Magdeburg 1848 in Hochlage entstand unmittelbar südlich dieses Weges eine stadträumliche Barriere, die die künftige Siedlungsentwicklung der Brandenburger Vorstadt nach Süden begrenzte.

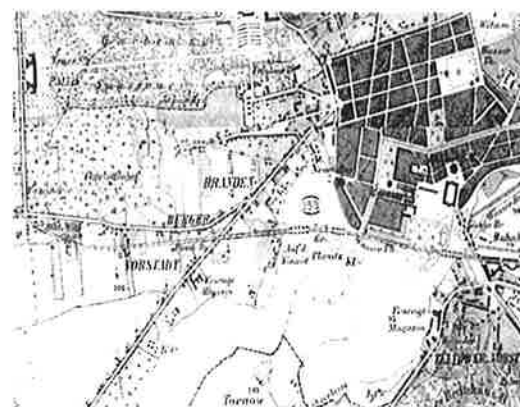
Nach Norden führte die Allée nach Sanssouci als Direktverbindung zwischen Stadt, Schloss und Parkanlagen. Dazwischen lagen im Verlauf der heutigen Zimmer- und Lennéstraße zwei ehemalige "Gärtnerstraßen" mit ihren Küchengärten und Gärtnereien am südlichen Rand des Parks. Außerdem führte ein Feldweg von der "Chaussee nach Brandenburg" zur Lennéstraße, die heutige Feuerbachstraße.

Dieses Wegesystem war in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das konstituierende Element der Siedlungsentwicklung für die Brandenburger Vorstadt. In dieses vorhandene Grundnetz wurden nach und nach planmäßig weitere Straßen in Form eines orthogonalen Rasters "eingehängt".

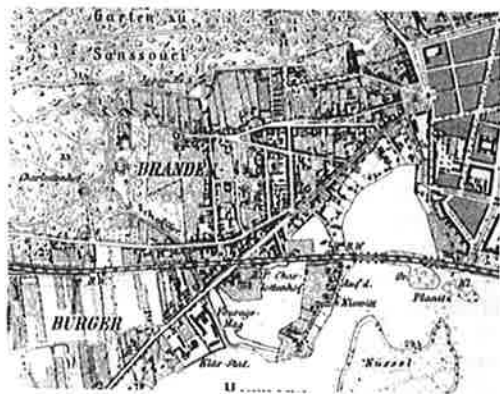
Der Plan von 1877 zeigt, daß zu dieser Zeit zwei neue Straßen mit regelmäßigem Profil im Verlauf der heutigen Clara-Zetkin- und der Carl-von-Ossietzky-Straße angelegt worden waren. Bis zur Jahrhundertwende war das Erschließungsraster des Siedlungskerns der Brandenburger Vorstadt mit dem Bau der Nansenstraße, des östlichen Abschnittes der Meistersingerstraße, der Platzanlage und der Sellostraße weitgehend vervollständigt. Bis 1918 wurden im Zuge einer Siedlungsergänzung nach Westen die Meistersingerstraße verlängert und die Hans-Sachs-Straße ebenfalls auf der Grundlage des orthogonalen Grundrasters neu angelegt. Außerdem erfolgte eine direkte Anbindung der Nansenstraße an die Zeppelinstraße.



Brandenburger Vorstadt um 1850 (Ausschnitt Stadtkarte)



Brandenburger Vorstadt um 1877 (Ausschnitt Stadtkarte)



Brandenburger Vorstadt um 1912 (Ausschnitt)



Brandenburger Vorstadt um 1927 (Ausschnitt Stadtkarte)



Typische Bebauungsstruktur 18. bis Mitte 19. Jahrhunderts: eingeschossig, steiles Satteldach, traufständig



Zweigeschossige Doppelhausbebauung mit Souterrain- und Mezzaningeschoss

Dieses Straßennetz bildet das räumliche Grundgerüst der Brandenburger Vorstadt unverändert bis in unsere Zeit.

Die Besiedelung erfolgte entsprechend der Herausbildung der einzelnen Straßennetzteile, so dass teilweise sehr unterschiedliche Bauepochen nach Abschnitten festzustellen sind.

Die frühe Besiedelung vollzog sich im Zusammenhang mit den gärtnerischen Nutzungen und den Meiereien um die Lenné-, Zimmer und Feuerbachstraße sowie entlang der Chaussee nach Brandenburg und der heutigen Geschwister-Scholl-Straße. Der Bereich südlich der Lennéstraße wurde in langgezogene Parzellen gegliedert. Ein alter Feldweg ('Feldstraße') etwa im Verlauf der Feuerbachstraße bildete den Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Süden.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war das Gebiet hier durch eine sehr offene Bebauung mit typisch dörflichem Charakter geprägt. Eingeschossige, teils langgezogene Gebäude mit Satteldach, standen traufständig zu den Wegen. Aus dieser Zeit sind nur wenige einzelne Gebäude in der Zimmer-, und Lennéstraße, Zeppelin- und Geschwister-Scholl-Straße erhalten geblieben.

Mit der Industrialisierung und der enormen Nachfrage nach neuem Wohnraum unterlag auch Potsdam einem stetigen Erweiterungsdruck. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs die Stadt vor allem entlang der Ausfallstraßen, so auch entlang der Chaussee nach Brandenburg und in den an sie westlich anschließenden Bereichen. Die Parzellen wurden geteilt, die teilweise spärlich besiedelten Grundstücke verdichtet.

Bis 1885 wurden vor allem Abschnitte entlang der heutigen Geschwister-Scholl-Straße, der Sellostraße, der Clara-Zetkin-Straße und der Lennéstraße weitgehend geschlossen bebaut oder durch Neubebauungen verdichtet.

Typisch für die Bebauung vor 1900 sind zwei- und dreigeschossige Mietshäuser mit Souterrain- und Mezzaningeschossen, teils freistehend teils als Doppelhausbebauung. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befanden sich Remisen und kleine Werkstätten von Handwerkern, manchmal auch Wohngebäude, die i.d.R. kleinteilige Hofräume bildeten.

Um die Jahrhundertwende entstand der repräsentivere Geschosswohnungsbau des Jugendstils mit großen Wohnungen für höhere Beamte und Bedienstete. Die Gebäude hatten nunmehr 4 bis 5 Geschosse. Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden häufig als Gärten angelegt, manchmal mit kleinen Nebengebäuden (Waschhäuser, Remisen etc.). Selten wurden hier jedoch mehrgeschossige Gebäude errichtet, so dass die Blockinnenbereiche großzügig und offen wirken.

Eine städtebauliche Besonderheit ist das Siedlungsensemble um die Erlöserkirche mit der zentral im Siedlungsgefüge gelegenen Platzanlage. Die Struktur der villenartigen, freistehenden Baukörper der Kirchenanlage wird in der nördlichen Nansenstraße durch private, freistehende großbürgerliche Villen und freistehende repräsentative Mietshäuser fortgesetzt.

Bis 1915 war die bauliche Entwicklung in der Brandenburger Vorstadt weitgehend abgeschlossen. Danach wurde bis 1945 die Siedlungsentwicklung nur noch durch den Siedlungsbau westlich der Hans-Sachs-Straße (20/30er Jahre) und durch einzelne Lücken- und Ergänzungsbauten arrondiert.

Von Kriegszerstörungen wurde der Bereich der Brandenburger Vorstadt fast vollständig verschont. Durch diesen Umstand und durch die überwiegend hochwertige Gebäudesubstanz ist das Altbauensemble bis heute fast geschlossen erhalten geblieben.



Jugendstilgebäude mit vielfältigen Gliederungs- und Gestaltelementen

Stadtbildqualität der Brandenburger Vorstadt

Die Brandenburger Vorstadt zeichnet sich durch ihre besondere Lage zwischen Park Sanssouci, der barocken Innenstadt und dem Havelufer aus.

Der Stadtgrundriss ist vollständig erhalten geblieben und fast geschlossen bebaut. Nachverdichtungspotenziale gibt es nur vereinzelt.

Durch die überwiegend ungestörte städtebauliche Struktur mit ihren prägnanten Gebäuden unterschiedlicher Epochen kann die Siedlungs- bzw. Vorstadtentwicklung zwischen dem 18. und frühen 20. Jahrhundert noch klar abgelesen werden.

Der nahezu vollständig erhaltene Gebäudebestand hat noch weitgehend seine besondere bauliche und gestalterische Eigenart erhalten.

Charakteristisch sind u.a. Gebäudeensemble aus einheitlichen Typen in Abschnitten sowie vielfältige Formen des Jugendstils. Der Gebäudebestand ist stabil, Leerstand nur selten.

Die Brandenburger Vorstadt unterlag im Vergleich zur Nauener, Berliner oder Jägervorstadt nach 1990 nur einem mäßigen Veränderungsdruck.

Dies ist auf die Dichte und nahezu lückenlos geschlossene Bebauung auf relativ kleinen Parzellen mit wenigen Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie einer kleinteiligen Eigentümerstruktur zurückzuführen. Trotzdem ist die Vorstadt aufgrund der besonderen Lage, ihren stadträumlichen und baulichen Qualitäten und der gut erhaltenen und hochwertigen Altbebauung ein beliebter und attraktiver Wohnstandort Potsdams.

Erfordernis zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung

Viele Gebäude wurden in den letzten Jahren behutsam, überwiegend im Sinne der Gestaltungssatzung saniert. Durch die erforderliche Anpassung an heutige Qualitäts- und Ausstattungsstandards und eine von vielen Eigentümern angestrebte 'effektive' Ausnutzung von Wohn- und Nutzflächen drohen jedoch immer wieder Zerstörungen oder Überformungen der besonderen Bau- und Gestaltmerkmale wie:

- Veränderung von Dachformen und Störungen durch Belichtungselemente bei Dachausbauten,

- Veränderungen der Öffnungsformate, Einbau von Kunststoffelementen,

- Anbringen von gestaltungstypischen Balkonen und anderen Anbauten

- Versiegelung von Vorgärten, Standardisierung von Einfriedungselementen,

- etc.

Ziele der Gestaltungssatzung und Zusammenwirken mit anderen Vorschriften

Mit der Gestaltungssatzung wird ein Bereich festgesetzt, in dem bauliche Veränderungen an Gebäuden aber auch Neubebauungen einer besonderen Genehmigung bedürfen.

Die rechtliche Grundlage soll durch die Gestaltsatzung gemäß § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) geschaffen werden.

Bei Antragstellung wird geprüft, ob durch die geplante Veränderung der baulichen Anlage ihre besondere Gestalt beeinträchtigt wird. Bei Neubauvorhaben wird geprüft, ob sie sich in die städtebauliche Umgebung bzw. in der besonderen Gestalt und Typik der unmittelbaren Umgebung einpassen.

Die Anträge werden nach den Kriterien geprüft, die in der Gestaltungssatzung festgelegt sind.

Da die Anwendung der Gestaltungssatzung und das Zusammenwirken mit den anderen Rechtsvorschriften sehr komplex ist, empfiehlt es sich für Bauherren oder Architekten vor Einreichen eines Bauantrages oder Antrages auf bauliche Veränderungen die Möglichkeit der Bauberatung wahrzunehmen. Dafür stehen die Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung und Bauordnung und ggf. des Bereiches Untere Denkmalbehörde zur Verfügung.

Nach § 34 BauGB bestehende Baurechte können auf der Grundlage der Gestaltungssatzung eingeschränkt werden.

Weiterhin werden durch die Gestaltungssatzung Vorhaben genehmigungspflichtig, die nach der Auflistung des §67 Brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind wie z.B.

- die Gestaltung der Fassade,
- die Veränderung von Fenster und Türen,
- die Umgestaltung von Dachflächen,
- das Aufstellen von Masten, das Anbringen von Parabolantennen und Antennen etc.

Parallel zur Gestaltungssatzung bestehen für die Brandenburger Vorstadt noch einige andere Rechtsvorschriften:

Für das gesamte Satzungsgebiet gilt eine Erhaltungssatzung gemäß §172 Absatz 1 Nr.1 des Baugesetzbuches, die die städtebauliche und bauliche Eigenart der Brandenburger Vorstadt wie z.B. Proportion und Gestaltung der Straßenräume, Bauweise, Geschossigkeit und Abfolge von Gebäuden sichert.

Weiterhin gibt es für den Satzungsbereich sowie angrenzende Bereiche eine Denkmalbereichssatzung 'Innere Brandenburger Vorstadt'. Durch sie unterliegt der Stadtraum, also Grundstücke, Straßenräume, Bauwerke den besonderen Bestimmungen bzw. dem Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

So besteht für alle Veränderungsmaßnahmen mit denkmalrelevanten Aspekten ein Erlaubnisvorbehalt durch die zuständige Denkmalbehörde.

Für den Bereich zwischen der Lennéstraße und Park Sanssouci wurde ein Bebauungsplan Nr. 84 'Lennéstraße' erarbeitet. Er grenzt an das Satzungsgebiet an.

Bei der Gestaltung von Werbeanlagen ist die Werbesatzung 'Brandenburger Vorstadt / Potsdam West' der Landeshauptstadt Potsdam zu berücksichtigen.

Gestaltungssatzung Brandenburger Vorstadt

Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Brandenburger Vorstadt.

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am ~~07.~~ *06.* 2006 folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

§ 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl. I S. 210)

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267).



Erläuterung

Zu § 1 Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das ca. 44 ha große Gebiet mit den Grenzen

im Norden:

Lennéstraße / Zimmerstraße,

im Osten:

Flurstücksgrenzen zwischen Flurstück 328 und Flurstücke 330,332 und zwischen 329 und 339, Flur 23, Gemarkung Potsdam

im Süden:

nordwestliche Straßenseite der Zeppelinstraße zwischen Bahntrasse und Zimmerstraße,

im Westen:

Schafgraben, westliche Flurstücke an der Hans-Sachs-Straße sowie die nordwestlich an die Hans-Sachs-Straße grenzenden Flurstücke bis zur Lennéstraße.

Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich von Potsdam, der von besonderer baukultureller, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist. Er ist sowohl wegen der hohen Anzahl erhaltener architektonisch wertvoller ortsbildprägender Gebäude, als auch wegen seiner hochwertigen städtebaulichen Qualität ein besonders schutzwürdiger Bereich. Aufgrund seiner Entstehungszeit von etwa Mitte des 19. Bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts, handelt es sich um eine geschlossene Bebauungsstruktur mit strassenweiser einheitlicher gestalterischer Prägung. Deshalb werden die betroffenen Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst neben den straßenseitigen Fassaden und Dachflächen auch die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Seitenwände der Gebäude mit den darüberliegenden Dachflächen, da auch sie das Straßen- und Ortsbild prägen.

Für die meisten von der Gestaltungssatzung berührten Baumaßnahmen besteht bereits eine Genehmigungspflicht gemäß § 54 der Brandenburgischen Bauordnung und /oder gemäß §172 des Baugesetzbuches (Erhaltungsgebiet). Die Gestaltungssatzung selbst begründet keine eigene Genehmigungspflicht. Unbenommen dessen sind die materiellen Anforderungen der Gestaltungssatzung auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben vom Bauherren einzuhalten. Bei einer Nichtbeachtung kann auf ordnungsbehördliche Mittel zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände zurückgegriffen werden.

Auskünfte zu den auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben zu berücksichtigenden Regelungen der Gestaltungssatzung erteilt der Bauservice des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Bauen.

Aufgrund der Komplexität der Gestaltungssatzung wird Bauherren und Architekten empfohlen, vor Einreichung der Antragsunterlagen bzw. bei genehmigungsfreien Vorhaben vor Beginn der Baumaßnahme die Möglichkeit der Bauberatung wahrzunehmen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das Gebiet der Brandenburger Vorstadt in folgenden Grenzen

im Norden:

Lennéstraße / Zimmerstraße,

im Osten:

Flurstücksgrenzen zwischen Flurstück 328 und Flurstücke 330,332 und zwischen 329 und 339, Flur 23, Gemarkung Potsdam

im Süden:

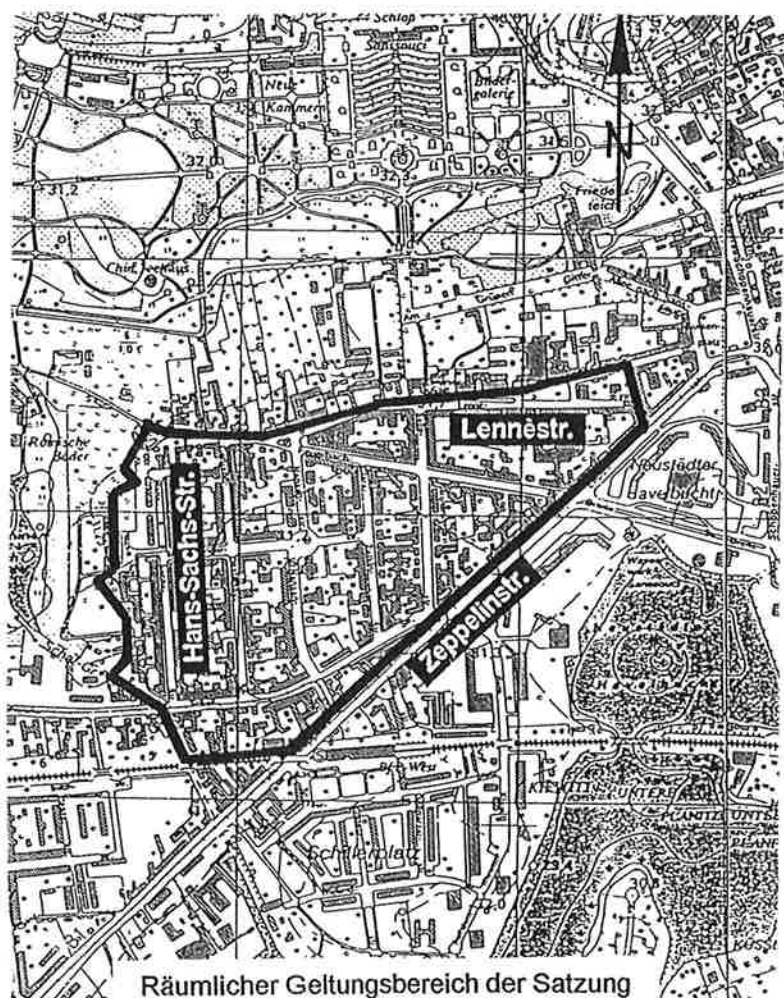
nordwestliche Straßenseite der Zeppelinstraße zwischen Bahntrasse und Zimmerstraße,

im Westen:

Schafgraben, westliche Flurstücke an der Hans-Sachs-Straße, sowie die nordwestlich an die Hans-Sachs-Straße angrenzenden Flurstücke bis zur Lennéstraße (Flurstücke 11, 14/1, 14/3, 15/1, 15/3, 15/4, 17/2, 929, 930, Flur 22 Gemarkung Potsdam).

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in der beiliegenden Übersichtskarte dargestellt. Diese Übersichtskarte ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage zur Gestaltungssatzung Brandenburger Vorstadt: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung).

(2) Die Anforderungen dieser Satzung richten sich auf die straßenseitigen und seitlichen Fassaden und Dachflächen sowie auf die straßenseitigen und seitlichen Freiflächen.



Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Zu § 2 Fassadengliederung und Vorbauten

Horizontale Fassadengliederung

Reich gegliederte Fassaden prägen das Bild der Brandenburger Vorstadt. Neben den Fensterreihen machen plastische Gliederungselemente wie Gesimse, Lisenen oder Einschnitte sowie Materialwechsel den inneren Gebäudeaufbau an der Fassade ablesbar. Farbwechsel unterstützen dabei häufig die plastische Gliederung; als alleiniges Gliederungsmerkmal reichen sie jedoch nicht aus.

Die etappenweise Siedlungsentwicklung ist an den Gebäuden u.a. an der Anzahl der Geschosse und der Verwendung von Gestaltelementen ablesbar.

In vielen Bereichen der Brandenburger Vorstadt prägen Gebäudeensemble aus einheitlichen Gebäudetypen mit gleicher Geschossigkeit und einheitlicher Trauf- und Firsthöhe das Erscheinungsbild.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden vorwiegend kleine, eingeschossige Gebäude. Reste sind noch in der Lenné- / Zimmerstraße, Zeppelin- und Geschwister-Scholl-Straße zu finden.

Bis ca. 1885 wurden vorwiegend zwei- und dreigeschossige Mietshäuser mit Souterrain- und Mezzanin geschossen als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäude wirken trotz leichter Versprünge der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen einheitlich.

In der südlichen Nansenstraße sowie in Abschnitten in der Feuerbachstraße, Meistersinger- und Carl- von Ossietzky Straße überwiegt eine drei- bis viergeschossige geschlossene Bebauung. Teils sind die Gebäude ensembleartig mit gleichen Geschoss- bzw. Traufhöhen angelegt, teils wechseln aufgrund unterschiedlicher Stil- und Gestaltelemente Traufen und Dachabschlüsse gebäudeweise ab.

Jeder dieser ortsbildprägenden Gebäudetypen hat gleiche, für ihn charakteristische Gestaltungsmerkmale, wie:

- Baukörper- bzw. Gestaltmerkmale,
- Fassadenformat und Zonung,
- Vertikale und horizontale Gliederungen,
- Anordnung und Ausbildung der Öffnungen,

Wesentliches Element bei all diesen ortsbildprägenden Gebäuden ist die horizontale Dreiteilung in Sockel-, Geschoss-, Dachzone.

Ausnahme bilden die eingeschossigen Gebäude, die zur ersten Siedlungsbebauung der Brandenburger Vorstadt zählen.

Für Neubauten soll die gestalterische Ausbildung von drei Gebäudezonen im Sinne des Einfügens in ein harmonisches Gesamtgefüge beschrieben werden.

Vorbauten

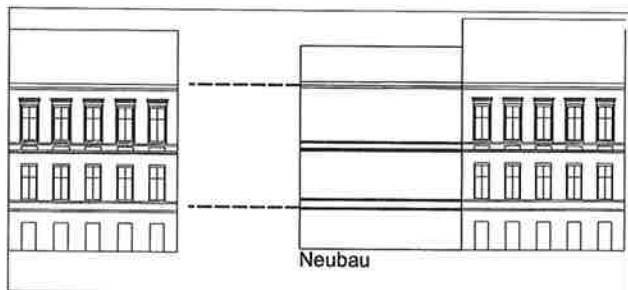
Prägendes Merkmal der Bebauung ist die Gliederung der Baukörper durch Altane, Erker, Portiken, Balkone und Loggien. Wintergärten wirken straßenseitig hingegen als Fremdkörper und sollen daher allenfalls bei Neubauten an den Seiten oder besser an der Rückfront zugelassen werden.

Die straßenseitigen Vorbauten reichen in der Regel nicht in die Dachzone hinein und ordnen sich in der Flächenausdehnung der Gesamtfassadenfläche unter. Nur für städtebaulich besondere Lagen wie Eckgrundstücke soll eine Ausdehnung in die Dachzone z.B. für die Errichtung von Turmzimmern ermöglicht werden können.

In Anlehnung an den ortsbildprägenden Gebäudebestand sollen Vorbauten nicht tiefer als 2,5 m² sein.

Soweit Balkone nicht auf geschlossenen Vorbauten, Loggien oder Portiken errichtet werden, sind sie regelmäßig frei auskragend. Vertikal zusammenhängende Konstruktionen aus Stahl und Holz, wie sie in Neubaugebieten häufig verwendet werden, sind für die Brandenburger Vorstadt untypisch und daher auszuschließen.

Der das Straßen- und Ortsbild prägende vertikale Achsenbezug von Balkonen und Loggien soll auch bei Neubauten berücksichtigt werden, so dass sich diese harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Aus den gleichen Gründen gibt die Gestaltungssatzung auch die Ausbildung von durchsehbaren Stahlgeländern oder massiven Brüstungen zur Einfassung von Balkonen und Loggien vor.



Horizontale Gliederung in drei Zonen

§ 2 Fassadengliederungen und Vorbauten

(1) Fassaden sind horizontal in drei Zonen zu gliedern: in eine Sockelzone, eine Obergeschosszone und eine Dachzone.

(2) Die horizontale Gliederung einer Fassade in Zonen ist herzustellen durch:

- a) die Verwendung reliefartiger Gliederungselemente wie Gesimse, Lisenen oder Einschnitte oder
- b) einen Wechsel des Fassadenmaterials oder seiner Oberflächenstruktur.

Reliefartige Gliederungselemente müssen mindestens 3 cm und dürfen höchstens 25 cm gegenüber der jeweiligen Wandfläche vor- oder zurückspringen.

(3) Kellergeschosse, die mehr als 50 cm aus dem Gelände herausragen, sind in der Fassadengestaltung durch mindestens ein Gliederungselement hervorzuheben.

(4) Gliederungselemente einer Fassade dürfen nicht durch Vordächer oder Kragdächer überdeckt werden. Gleiches gilt für gestaltprägende Zierelemente.

(5) Als straßenseitige Vorbauten sind nur Altane, Erker, Portiken, Balkone und Loggien zulässig.

In der Dachzone können straßenseitige Vorbauten nur ausnahmsweise in städtebaulich besonderen Lagen, z.B. auf Eckgrundstücken, zugelassen werden.

(6) Die Breite straßenseitiger Vorbauten darf insgesamt 40 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Vorbauten dürfen nicht mehr als 2,5 m vor die straßenseitige Fassade vortreten.

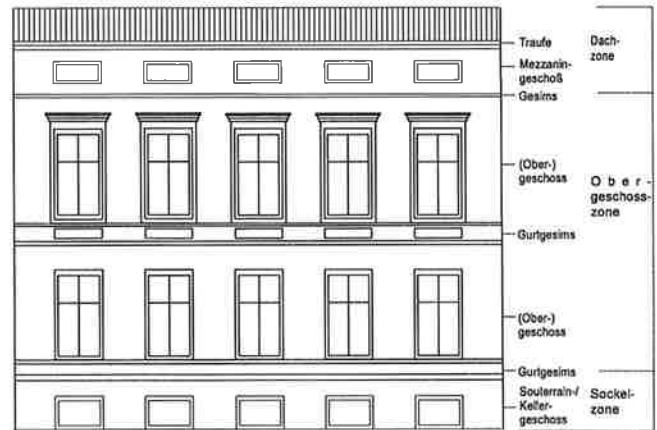
Ihre Oberkante muss mindestens 2,0 m unterhalb der straßenseitigen Trauflinie liegen.

(7) Bei der Errichtung von Balkonen sind vertikal zusammenhängende Konstruktionen aus Stahl und Holz über mehrere Geschosse nicht zulässig.

(8) Übereinanderliegende Balkone und Loggien müssen sich in ihrer vertikalen Ausrichtung auf eine Achse beziehen.

(9) Zur Einfassung von Balkonen und Loggien sind nur durchsehbare Stahlgeländer und massive Brüstungen zulässig.

Abweichend von Satz 1 können Balkonbrüstungen auch unter Verwendung von satiniertem Glas hergestellt werden.



Gliederung in drei Zonen

Zu § 3 Fassadenmaterialien und -farben

Material, Struktur und Farbe haben besonderen Einfluß auf die Gesamtwirkung des Gebäudes.

Je nach Wahl können sie die Fassadenformen, Proportionen, aber auch einzelne Elemente z.B. hervorheben oder zurücktreten lassen und so das Erscheinungsbild eines Gebäudes völlig unterschiedlich aussehen lassen. Dadurch kann jedes einzelne Gebäude das gesamte Straßenbild beeinflussen.

Der größte Teil der Bebauung in der Brandenburger Vorstadt besteht aus den Bauepochen zwischen 1800 und 1918. Zu den typischen Gestaltmerkmalen einer jeden Epoche gehören auch die Wahl von Material und Farben.

Die eingeschossigen Gebäude des frühen 19. Jahrhunderts wurden meist als Putzfassade oder mit Anstrich ohne besondere Gliederungselemente oder farbliche Absetzungen ausgebildet. Meist wurden nur die Fensterfaschen farblich abgesetzt und Türen und Fenster erhielten andere Farben als die der Fassadenfläche.

Die gründerzeitlichen Bebauungen sind stark durch Elemente wie Gesimse, bossierte Sockelzonen, Konsolen, Ziergiebel oder Fassadenmalereien gegliedert. Ebenso wurde auch die Eigenwirkung von Materialien eingesetzt, die durch ihre Struktur oder Farbigkeit alleine dominierten.

Für Putze und Anstriche wurden helle Farben in den Tönen weiß, gelb, rot oder grün-grau verwendet. Fassaden oder Elemente als Sichtmauerwerk wurden überwiegend in rotem oder gelben Klinker verwendet.

Insbesondere bei Gebäuden des Jugendstils wurden reichhaltige Fassadenverzierungen wie Zierputze, Stuckreliefs und Schmuckornamente verwendet, ebenso Holz- oder schmiedeeiserne Bauelemente.

Fensterrahmen, Eingangstüre oder Tore wurden in rotbraun, grün oder überwiegend im Jugendstil in abgetöntem Weiß gestrichen.

Die Gebäude der 20er und 30er Jahre wurden wieder einfach und schlicht ausgebildet. Sie sind überwiegend als Putzfassaden, teilweise mit Klinker abgesetzten Fassadenbändern oder Fensterkonsolen aus Klinker oder gebranntem und lasiertem Ton gestaltet worden.

Die typischen Farben, Materialien und Strukturen, wie sie in den unterschiedlichen Epochen hervorgebracht wurden, sollen erhalten werden.

Gefährdung:

- Verwendung gebäudeuntypischer Materialien und Farben,
- Verblenden, Überputzen oder Abschlagen von wichtigen Gestaltelemente oder Bemalungen.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden in der Festlegung die Farben aus dem `Natural Color System` (NCS) gewählt. Entsprechend der in den Bauepochen verwendeten Farbeindrücken weiß, gelb, rot und grün, werden Farbbereiche aus dem NCS gewählt. Die zulässigen Nuancen der Farbe werden durch den maximalen Schwarz- oder Buntanteil (Abtönungen) angegeben.

Die in der Satzung festgelegten Farbspektren, Material- und Strukturbestimmungen sind der Gestaltrahmen.



Helle Farbtöne in Verbindung mit farbintensiven Fassadenmalereien



Gleiche Gebäudetypen in unter schiedlicher Farbgebung

§ 3 Fassadenmaterialien und -farben

(1) Außenwandflächen sind mit Glattputz oder feinem Kratzputz (Korngröße max. 2 mm) zu versehen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Abweichend können Sockelzonen und untergeordnete Bauteile in Naturstein mit stumpfer Oberfläche ausgeführt und Nebengebäude mit Schlämmputz versehen werden.

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

(2) Für Sichtmauerwerke sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden.

Glasierte Mauerziegel und glasierte Klinker sind nur als Gliederungselemente in der Fassadengestaltung zulässig.

(3) Verputzte oder gestrichene Fassaden müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen.

Als Leitfarben sind nur zulässig:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 20 % und
- Farben aus dem Farbbereich von Grün (G) bis Grüngelb (G20Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %,
- reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.

Abweichend können auch

- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot (Y30R) bis Rotgelb (Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von mindestens 20 % und höchstens 50 % zugelassen werden, sofern erhaltungswirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

(4) Vorgebaute bzw. angebaute Bauteile dürfen im Farbton abgesetzt werden, wenn die Farbe zur selben Farbfamilie gehört wie die Farbe der Hauptfassade. Dabei darf eine Schwarzanteildifferenz von 5 % und eine Buntanteildifferenz von 10 % nicht überschritten werden.

Gleiches gilt für das farbliche Absetzen von Gliederungs- und Zierelementen wie Gesimsen und Einfassungen.

(5) Verputzte oder gestrichene Seitenfassaden müssen die gleiche Grundfarbe aufweisen wie die straßenseitige Fassade des Gebäudes.

(6) Tore, Türen und Fenster sind in Holz auszuführen. Gleiches gilt für Klapp- und Rollläden.

Bei der Errichtung von Gebäuden kann abweichend von Satz 1 und 2 für Türen, Fenster und Klappläden auch die Verwendung anderer Bauprodukte in Kombinationen mit Holz sowie für Klappläden auch die Verwendung von Metall zugelassen werden.

Fenster sind so zu profilieren, dass die Breite der einzelnen Profiltile jeweils 5 cm nicht überschreitet.

(7) Tore und Türen sind holzfarben zu belassen oder in den folgenden Farben zu streichen:

- Farben aus dem Farbbereich von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 10 % und höchstens 40 % und einem Buntanteil von höchstens 30 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot bis Rot (Y50R bis R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von höchstens 50 %,
- reines Grau sowie Grautöne aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 70 %.

(8) Fenster sind holzfarben zu belassen oder in folgenden Farben zu streichen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau sowie Grautöne aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von max. 70 %,
- Farben aus dem Farbbereich Gelb (Y) bis Gelbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 10 % und höchstens 40 % und einem Buntanteil von höchstens 30 %, wobei der Buntanteil den Schwarzanteil um höchstens 10 % überschreiten darf,
- Farben aus dem Farbbereich Rot (Y90R bis R10B) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 40 % und einem Buntanteil von mindestens 30 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grün (Y90G bis G10B) mit einem Schwarzanteil von mind. 30 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 50 %.

(9) Die Regelungen der Absätze (1) bis (8) gelten auch für Garagen, ausgenommen Carports, und für sonstige massiv ausgebildete Nebenanlagen.

Zu § 4 Fassadenöffnungen

Als Fassadenöffnungen werden Fenster, Hauseingangstüren, Tore und Schaufenster bezeichnet.

Anzahl, Anordnung und Format von Fassadenöffnungen sind neben Gebäudeform, Baukörpergliederung, Material und Farbe, wichtigste Elemente der Fassadengestaltung. Sie prägen das Gesicht des Gebäudes.

Größe und Format von Fassadenöffnungen waren bis zur Einführung von Stahl, Beton und großflächigen Glasscheiben konstruktiv bestimmt. Gemauerte Stützen konnten nur relativ geringe Öffnungen überspannen und so ist bei den Fassaden der Brandenburger Vorstadt das Fenster im stehenden Rechteckformat ein typisches Gestaltelement.

Die Art der Fenstergliederung war von der Größe der Öffnung bestimmt, z.B. ob ein Fenster ein- oder mehrflügelig gegliedert wurde. Ebenso war die Gliederung der Fenster von der technischen Herstellungsmöglichkeit von Glasgrößen bestimmt. Da nur relativ kleine Glasscheiben verwendbar waren, wurden Fensteröffnungen durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen gegliedert.

Alle Fassadenöffnungen sind von der Außenwandfläche zurückversetzt, so dass der Eindruck von Tiefe entsteht. Der bündige Abschluss von Glasflächen bzw. Fensterrahmen wie z.B. bei Gebäude im Holländischen Viertel von Potsdam bestehen in der Brandenburger Vorstadt nicht.

Fenster sind geschossweise auf einer horizontalen Achse, und über die Geschosse hinweg auf einer vertikalen Achse ausgerichtet. Ausnahmen bestehen bei Gebäuden des Jugendstils, die entgegen der horizontalen und vertikalen Anordnungsprinzipien bewusst den Versatz von Gliederungs- und Gestaltelementen benutzen.

Die Gebäude haben Lochfassaden, d.h. Fassadenflächen mit Einzelöffnungen. Das Verhältnis von geschlossenen Fassadenflächen zu offenen Fassadenflächen ist mitbestimmend für die Ansicht bzw. die Erscheinung des Gebäudes. Der Anteil der Wandöffnungen liegt bei den Gebäuden der Brandenburger Vorstadt zwischen 20 % und 50 %.

Türen und Tore

Der größte Teil der ursprünglichen Hauseingangstüren und Tore ist bisher erhalten geblieben. Es bestehen einflügelige oder zweiflügelige Türanlagen in stehendem Rechteckformat mit geraden oder bogenförmigen Abschluss. Sie sind je nach Baualter und -stil unterschiedlich gegliedert und gestaltet. Materialien sind überwiegend Holz. Viele der Holztüren sind mit aufwendigen Schnitzereien versehen und/oder haben eingelagerte Glasflächen.

Fenster

Auch bei den Öffnungsformaten der Fenster überwiegen stehende Rechteckformate oder stehende Formate mit geradem oder bogenförmigem Abschluss. Je nach Bauepoche bzw. Baustil gibt es eine Vielzahl von Sonderformen in der Gestaltung, insbesondere die Anzahl und Anordnung von Sprossen variiert. Die Fenster sind mindestens zwei- bzw. vierflügelig.

Mehrflügelige Fenster wurden vor allem bei den Gebäuden des Jugendstils eingesetzt.

Bis auf die kleinteiligen, eingeschossigen Gebäude des frühen 19. Jahrhunderts verfügen fast alle Gebäude über Schmuckelemente im Fensterbereich, wie unterschiedlich gestaltete Fensterverdachungen, Faschen oder auch Konsolen.

Schaufenster

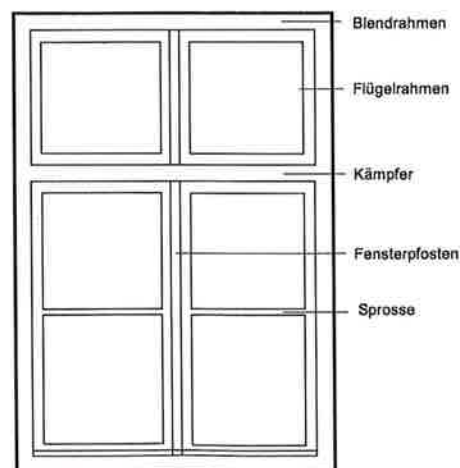
Größe und Gliederung der Schaufenster ist auf die Anordnung und Gliederung der darüberliegenden Fensterreihen ausgerichtet. Ausnahmen bilden bewusste asymmetrische Anordnungen wie sie z.B. im Jugendstil genutzt wurden. Die Öffnungsmaße sind stehend, quadratisch oder liegend, die Gliederung erfolgt durch Pfosten, Kämpfer und Sprossen.

Gefährdung:

- Veränderungen von Traufhöhen durch Ausbau von Mezzanin- oder Dachgeschossen,
- Abweichungen der Sockelhöhen bei Neubauten z.B. durch Tiefgaragen,
- Veränderungen der Fassadengliederungen,
- Unklare Fassadenzonierung bei Neubauten durch fehlende Gliederungselemente,
- Beeinträchtigung des Fassadenformates durch unmaßstäbliche Bauteilprägung,
- Beeinträchtigung von homogen wirkenden Ensemble und Gebäudegruppen durch Einfügen oder Umbau untypischer Bauteile,

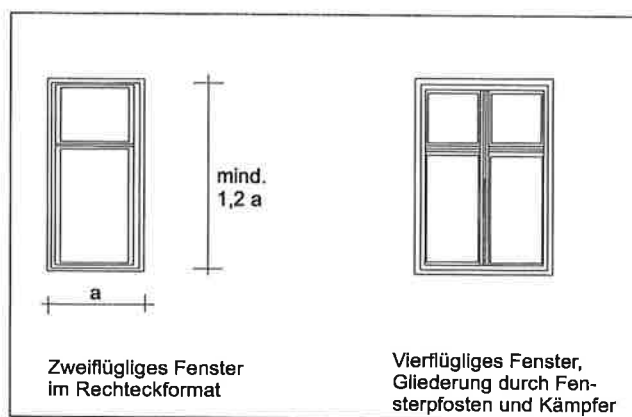


Stehende Rechteckformate mit vielfältiger Gliederung und Gestaltung der Fenster

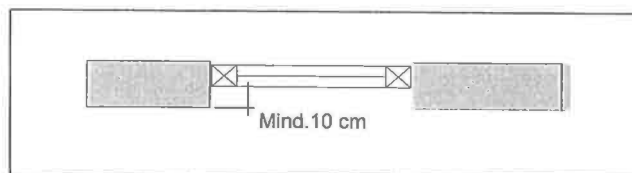




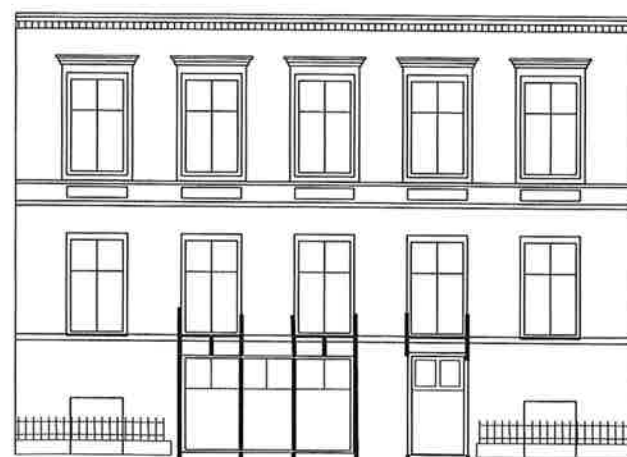
Vertikale und horizontale Anordnung der Fenster



Fenstergliederung und Formate



Zurücksetzen des Fensterrahmens



Gliederung und Ausrichten von Schaufenstern

§4 Fassadenöffnungen

(1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Bei straßenseitigen Fassaden darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tore insgesamt 20 % der Wandfläche nicht unterschreiten und 50 % der Wandfläche nicht überschreiten.

(2) Fenster, Türen und Tore sind gegenüber der Oberfläche der Außenwand um mindestens 10 cm zurückzusetzen.

(3) Fassadenöffnungen müssen sich in ihrer Anordnung auf vertikale Achsen beziehen. Sie dürfen sich nicht über mehrere Geschosse erstrecken.

Je Geschoss dürfen höchstens zwei unterschiedliche Fensterformate verwendet werden.

(4) Fassadenöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen, d.h. die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2-fache der Öffnungsbreite betragen. Davon abweichend sind quadratische und liegende Öffnungsformate zulässig:

- bei Fenstern in Kellergeschossen,
- bei Fenstern in Mezzaningeschossen,
- bei Schaufenstern,
- bei Türen und Toren, wenn sie in stehende Formate untergliedert sind.

(5) Bei Öffnungsbreiten von mehr als 1,0 m sind Fenster durch senkrechte Pfosten zu unterteilen. Bei Öffnungshöhen von höher als 1,6 m sind Fenster zusätzlich durch waagerechte Kämpfer zu unterteilen; dies gilt nicht für die Errichtung von Gebäuden.

Erforderliche Pfosten und Kämpfer können nicht durch aufgeklebte oder in Doppelverglasung eingesetzte Sprossen ersetzt werden.

(6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig.

Die Breite eines Schaufensters darf die Breite von zwei darüberliegenden Fenstern, einschließlich dazwischenliegendem Pfeiler, sowie das 1,2-fache der Schaufensterhöhe nicht überschreiten.

(7) Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem, farbigem oder mattem Glas sind unzulässig. Gleiches gilt für Fensterflächen aus gewölbtem Glas, Ornamentglas und Glasbausteinen.

Abweichend von Satz 1 kann bei Fenstern von Bad- und Toilettenräumen auch satiniertes Glas verwendet werden.

Zu § 5 Dächer und Dachfenster

Aufgrund der exponierten Lage der Brandenburger Vorstadt zwischen den höher gelegenen Aussichtspunkten des Parks Sanssouci und dem Havelufer ist die Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft besonderes Anliegen der Gestaltungssatzung. Während die Materialität und vor allem die Farbgebung der Dacheindeckung von besonderer Bedeutung für die Fernwirkung des Ortsbildes sind, beeinflussen Dachaufbauten und Dacheinschnitte das Straßenbild sowie das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Im Gebäudebestand können unverträgliche Dachumbauten und -ausbauten in Anwendung der Erhaltungssatzung verhindert werden. Für Neubauvorhaben beinhalten Bebauungspläne teilweise Vorgaben zu Dachformen und -neigungen.

Dächer

Die für die Brandenburger Vorstadt typischen Dachformen sind das Satteldach, das Berliner Dach, das gewalmte Dach und das Mansarddach mit - je nach Baustil und Gebäudetyp - unterschiedlichen Dachneigungen, First- und Traufhöhen. Straßenweise bestehen oft gleiche Dachausbildungen, sodass ein relativ homogenes Erscheinungsbild besteht, das es zu wahren gilt. Die Gesamtwirkung der Dachlandschaft wird aus der individuellen Gestaltung wie Neigung, Form, Dachaufbauten und Dacheindeckung eines jeden einzelnen Daches bestimmt. Die Ausbildung des Daches ist mitbestimmend für den Charakter des Gebäudes:

Während die kleinteiligen Gebäude aus der Mitte der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts meist steil aufragende Satteldächer haben, überwiegt bei den später entstandenen, mehrgeschossigen Bebauungen das flachgeneigte Satteldach oder auch das sogenannte Berliner Dach (straßenseitig geneigtes Dach mit anschließendem Pult- oder Flachdach). First und Traufe stehen parallel zur Straße. Die Traufen sind durchlaufend oder durch Zwerch- bzw. Schaugiebel unterbrochen.

Walmdächer, abgewalmte Dächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer sind vor allem typisch für Gebäude aus der Zeit des Jugendstils.

Eine besondere städtebauliche Situation bilden die Gebäude an den Straßenecken, deren Fassaden und Dächer meistens in 45° zur Straßenflucht stehen.

Für den Neigungswinkel der Dächer gibt es eine Spannbreite von 20° bis 45°, bei Mansarddächern bis 60°.

Die Dächer der Nebengebäude und Seitenflügel sind überwiegend als Pult- oder Flachdächer ausgebildet, einige freistehende Remisen haben aber auch Satteldächer.

Die Dacheindeckungen in der Brandenburger Vorstadt sind seit jeher unterschiedlich. Deckungsarten sind die doppelreihige Biberschwanzdeckung, die Hohlpfannen- und die Kronendachdeckung, die vielfach durch Eternitplatten oder Betondachsteinen überformt wurden. Farblich überwiegen rote, rotbraune Ziegelpfannen vereinzelt sind schwarze und antrazithfarbene Schiefereindeckungen vorhanden.

Gefährdung:

- Veränderung der Dachform und -neigung bei Ausbau der Dächer,
- Veränderung der ursprünglichen Gestalt des Gebäudes durch Umgestaltung von Risaliten, Zwerch- oder Schaugiebeln,
- Aufmauerung von Mezzaningeschossen und/oder Einfügen von Kniestöcken (Drempel) zur besseren Wohnraumnutzung,
- Gestaltung der Dachformen bei Neubauten, die die bauliche Eigenart der unmittelbaren Umgebung stören,



Typische Bebauungsstruktur 18. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts: eingeschossig, steiles Satteldach, traufständig



Flachgeneigtes Satteldach



Siedlungsbau der 20er Jahre, Hans-Sachs-Straße mit Walmdach

§ 5 Dächer und Dachfenster

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von mindestens 20° und höchstens 45° zulässig. Abweichend sind Dächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von weniger als 20°, mindestens jedoch 5° zulässig, wenn das Gebäude ein Mezzaningeschoss aufweist oder der obere Fassadenabschluss als Attika ausgebildet ist.

Krüppelwalmdächer, Tonnendächer, Pultdächer und reine Flachdächer sind unzulässig. Pult- und Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, deren Grundfläche 25m² nicht unterschreitet, zulässig.

Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist unzulässig.

(2) Die Eindeckung geneigter Dachflächen eines Gebäudes hat einheitlich mit nur einem Material zu erfolgen.

Dächer über 25° sind in Pfannen oder Biberschwänzen aus Ton in roten und rotbraunen Farbtönen oder in anthrazitfarbenen oder schwarzen Schieferplatten einzudecken. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche sowie mit gelben, grünen, blauen oder violetten Dachziegeln sind unzulässig.

Bei Dächern mit einer Neigung unter 25° sind zur Eindeckung auch Zinkbleche mit Stehfalz zulässig.

Abweichend können zur Eindeckung von flach geneigten Dächern auch Dachpappen verwendet werden, wenn die Dachneigung 10° nicht überschreitet oder wenn die Dachfläche aufgrund einer straßenseitigen Attika vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

(3) Traufen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 20 cm und höchstens 50 cm auszubilden. Traufen sind als oberer Fassadenabschluss mit waagrecht verlaufenden Traufgesimsen zu versehen.

(4) Als Dachöffnungen sind nur liegende Dachfenster und Gauben zulässig.

Gauben sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Sie sind als Satteldach-, Walmdach-, Schlepp- oder Fledermausgauben auszuführen.

Auf einer Dachfläche sind jeweils nur ein Gaubentyp und nicht mehr als zwei Gaubengrößen zulässig.

(5) Der Anteil der durch Dachfenster und Gauben abgedeckten Dachfläche darf insgesamt 25 % der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

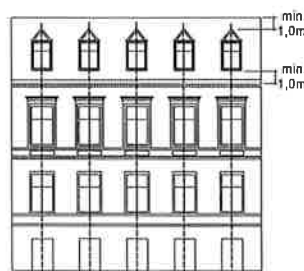
Die Ansichtsbreite der Gauben darf insgesamt 50 % der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

(6) Dachfenster und Gauben dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden.

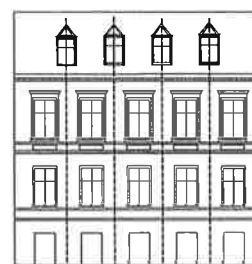
(7) Dachfenster und Gauben sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mittig in den Fensterachsen der darunterliegenden Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen liegen.

(8) Die Breite eines Dachfensters, das mittig in der Fensterachse liegt, darf nicht breiter als die darunterliegende Fensteröffnung sein.

Die Breite eines Dachfensters, das zwischen den Fensterachsen liegt, darf nicht größer als 1,5m sein. Abweichend davon können Fledermausgauben bis zu einer Breite von 1/3 der Fassadenlänge ausgebildet werden. Sie sind ebenfalls in Übereinstimmung mit den Fensterachsen anzuordnen.



Positiv: Gauben auf Fensterachsen ausgerichtet



Positiv: Gauben mittig zwischen den Fenstern



Negativ: Gaubeanordnung ohne Bezug zu Fensterachsen, der Abstand der rechten Gaube zum Ortgang ist geringer als der des äußeren Fensters im obersten Geschoss



Negativ: Anzahl der Gauben übersteigt Anzahl der Fenster, Gaubenabstand geringer als Breite einer Gaube

Bei den steil aufragenden Satteldächern der Gebäude aus der Mitte des 19. Jahrhunderts sind keine oder nur kleinteilige Belichtungs- und Belüftungselemente vorhanden. Gauben wurden als sog. Fledermausgauben ausgeformt.

Die flachgeneigten Satteldächer haben i.d.R. keine Dachaufbauten bzw. sind durch die Zwerchhäuser geprägt.

Unterschiedlich ausgebildete Dachgauben und Dacheinschnitte sind typisch bei Walm- und Mansarddächern sowie vor allem bei sog. Berliner Dächern. Insbesondere die im Jugendstil errichteten Gebäude verfügen über eine Gestaltvielfalt bei Dachaufbauten und Einschnitten. Es bestehen einfache Satteldach- oder Schleppegauben, turmartige und kuppelförmige Dachausbildungen oder Aufbauten und Einschnitte mit Zier- und Schauornamenten. Form, Anordnung und Größe der Dachfenster waren aber stets so angelegt, dass sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes einfügten bzw. dieses ergänzten.

Durch die Gestaltungssatzung soll die wirtschaftliche Nutzung des Dachraums unter Einhaltung der gestalterischen Möglichkeit geregelt werden.

Gefährdung:

- Störungen oder Beeinträchtigung der ursprünglichen Gebäudefassade durch Einbau unmaßstäblicher oder zu vieler Belichtungs- und Belüftungselemente (Gauben, Dachflächenfenster etc.),
- Störung der Dachform und der Gebäudefassade durch Einbau von Freisitzen (Dacheinschnitte, Loggien, Terrassen).



Positiv: Fledermausgauben achsial auf Fensterebenen ausgerichtet

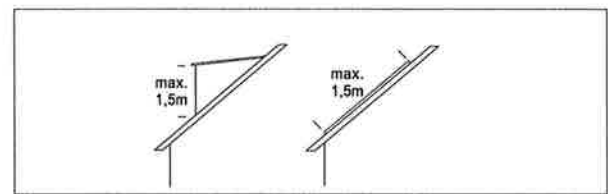


Negativ: Anteil der Gauben über 25 % des Dachanteils

(9) Der Seitenabstand zum Ortgang darf nicht geringer sein, als der des äußeren Fensters in der darunterliegenden Fassade.

Der Abstand zur darunterliegenden Traufe sowie zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0m betragen. Die Gesamthöhe der Gaube darf jedoch nicht größer als 1,5m sein, ebenso die Gesamthöhe eines Dachflächenfensters parallel zur Dachfläche gemessen.

(10) Dacheinschnitte oder Dachterrassen in strassenseitigen oder von der Straße einsehbaren seitlichen Dachflächen sind nicht zulässig



Schnitte: max. Höhe der Dachgaube

max. Länge des Dachflächenfensters

Zu § 6 Markisen, Kragdächer, Hausbriefkästen, Antennen

Markisen

Sonnenschutz- oder Wetterelemente im Erdgeschoss waren historisch in der Brandenburger Vorstadt in den Geschäftsstraßen bzw. in den Gebäuden mit Gastronomie und Läden häufig über Schaufenstern oder Eingängen vorhanden. Mittlerweile werden wieder vermehrt Markisen eingesetzt, vor allem in der Geschwister-Scholl-Straße.

Oft stehen Markisen jedoch gestalterisch in Konflikt mit der architektonischen bzw. farblichen Gestaltung des Gebäudes und beeinträchtigen so das Ortsbild.

Deshalb ist es notwendig Größe, Form und Farbe von Markisen auf das Gebäude abzustimmen.

Kragdächer:

Viele der Gebäude in der Brandenburger Vorstadt haben vor allem über Balkonen oder Eingangsbereichen feststehende Krag- oder Sonnendächer. Durch gleiche Materialien oder verbindende Konstruktionen entstanden meist gestalterische Einheiten von Bauteil und Element. Sie sind entweder massiv oder aus Stahl - Glaselementen bzw. Schmiedeeisernen Elementen ausgebildet.

Bei Sanierungsmaßnahmen werden vermehrt neue Balkonüberdachungen oder Wetterschutzelemente im Eingangsbereich angebracht, die oftmals weder in Material, noch in Form und Farbe mit dem Erscheinungsbild des Gebäudes abgestimmt sind.

Hausbriefkästen:

Hausbriefkästen werden immer weniger in Hausfluren oder Durchfahrten angebracht, sondern meist an der Hauseingangsfassade oder als Briefkastenanlage im Vorgartenbereich. Viele Hausbriefkästen sind überdimensioniert, falsch positioniert und stören die gestalterische Qualität des Gebäudes, die Vorgartenstruktur und damit auch das Ortsbild.

Antennen:

Neben den auf den Dächern vorhandenen Sammelantennen werden immer mehr Parabolantennen und Mobilfunkantennen auf Balkonen, in Loggien und auch im Dachbereich angebracht. Sie wirken störend und beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Gebäudes und durch ihre Summierung auch des gesamten Straßenraums.



Typische Kragdachkonstruktion über Balkon

§ 6 Markisen, Kragdächer, Hausbriefkästen, Antennen

(1) Markisen sind nur über Schaufenstern zulässig. Sie müssen aus einzelnen bzw. auf die Gliederung der Schaufenster bezogenen, einklappbaren oder einrollbaren Elementen bestehen und dürfen Gesimse oder andere Gliederungselemente sowie, historische Bauteile nicht überdecken.

Für Markisen sind nur Stoffe wie z.B. Segeltuch zulässig.

Markisen dürfen keine glänzenden Oberflächen aufweisen.

(2) Kragdächer sind nur als Stahl - Glas-Konstruktion zulässig. Fertigteilelemente, Kunststoff - und Holzkonstruktionen sind unzulässig.

Kragdächer dürfen Gesimse oder andere Gliederungselemente, historische Bauteile nicht überdecken.

(3) Das Anbringen von Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen an Außenwänden von Gebäuden, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, ist unzulässig.

Das Aufstellen freistehender Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen in Vorgärten und Bauwischen ist unzulässig.

(4) Hausbriefkastenanlagen mit mehr als drei Briefkästen sind im Inneren eines Gebäudes anzuordnen oder in die straßenseitigen Grundstücks einfriedungen bzw. An einen Torpfeiler zu integrieren. Dabei dürfen Hausbriefkastenanlagen nicht über die Einfriedung hinausragen.

Zu § 7 Vorgärten und Bauwiche

Typisch und prägend für die Brandenburger Vorstadt sind die durchgängigen, privaten Vorgartenzonen in nahezu allen Straßen. Durch ihre straßenweise einheitliche Breite und gleiche Gestaltung der Einfriedungselemente sind sie ein wichtiger Bestandteil des Straßenraums.

Ausnahmen bilden die Zeppelinstraße, die Lennéstraße, die Geschwister-Scholl-Straße und die Feuerbachstraße, die abschnittsweise keine Vorgärten mehr haben bzw. aufgrund ihrer Funktion nie hatten.

Die Tiefe der Vorgartenbereiche variiert straßenweise (bis auf wenige Ausnahmen) zwischen 2,50 m und 5,00 m.

Die Vorgärten waren gärtnerisch angelegt und oft aufwendig gestaltet. Teils bestehen die Gartenanlagen noch, teils sind sie verödet. Um den Pflegeaufwand gering zu halten, werden zunehmend im Rahmen der Sanierung die Vorgärten mit Sand oder Kies bedeckt oder mit pflegeleichten Nadelgehölzen bepflanzt.

Weiterhin wurden im Rahmen der Sanierung und Modernisierung in den Vorgärten oft Müll- und Fahrradstandorte eingerichtet, die vielfach großflächig versiegelt wurden.

Die Hauszugangswege wurden ursprünglich überwiegend mit Mosaik, Klinker oder kleinformatigen Natursteinpflaster befestigt und schließen meistens direkt an die Gehlinie im Fußweg an. Einige Wege sind mittlerweile durch Betonsteinplatten oder -pflaster überformt.

Vor Läden bzw. Auslageflächen sind die Vorgärten unterbrochen. Die Flächen sind meistens mit Mosaik befestigt und schließen an die Gehlinie des Gehweges an.

Abgänge zu den in der Brandenburger Vorstadt typischen - für Handwerk und Gewerbe genutzten - Souterraingeschossen, befanden sich ursprünglich nicht in den Vorgärten, sie wurden hausintern erschlossen. Die heute vorhandenen Abgänge sind mit der Sanierung in den letzten Jahren errichtet worden, um die Souterraingeschosse - meist Gewerberäume - von der Straße her direkt zu erschließen, was nach heutigen Gesichtspunkten auch sinnvoll ist. Hier gilt es gestalterische Vorgaben zu machen, um die Vorgartenstruktur und auch das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

Einige wenige Gebäude unterschiedlicher Epochen haben Abfahrten zu Tiefgaragen. Die Abfahrten waren in die Vorgartengestaltung bzw. Einfriedung integriert. Durch den Entwicklungsdruck der Stellplatznachfrage, sind hier genaue Vorgaben zu Gestaltung und Material zu treffen.

Einzelgebäude z.B. Villen, wie sie in anderen Vorstädten Potsdams bestehen, gibt es in der Brandenburger Vorstadt nur in der nördlichen Nansenstraße. Ansonsten überwiegt eine hausgruppenähnliche, nahezu geschlossen wirkende Bebauung.

So wurden die Bauwiche meist als Zuwege oder Zufahrten für die hintere Grundstückerschließung

genutzt, vor allem in den Gewerbehöfen.

Die Zuwege waren überwiegend in Polygonalpflaster oder Klinker, teilweise auch in Mosaik befestigt.

Viele Natursteinbeläge wurden mit den Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre durch Betonsteinpflaster oder kleinformatigen -platten ersetzt.

Gefährdung:

- Einbau und Nutzung pflegearmer Beläge (wie Kies, Granulat, Sand) und pflegearmer Bepflanzung (Nadelgehölze o.ä.),
- Störung der ursprünglichen Vorgartengliederung durch Einbau von Müllstandorten, Briefkastenanlagen oder Fahrradstellplätzen.
- Anstieg des Versiegelungsgrades durch Befestigung von Müllstand- oder Fahrradabstellflächen,
- Überformung der Oberflächenbeläge von Hauszugangswegen oder vor Auslageflächen,
- Zerstörung der Vorgärten durch Abgrabungen z.B. für Treppenanlagen oder Abgänge zu den Souterraingeschossen,
- Zerstörung der Vorgärten durch Tiefgaragenzufahrten.

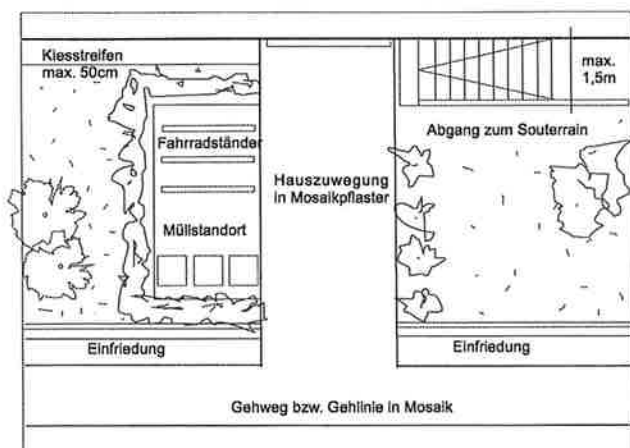


Negativbeispiel: vollflächige Versiegelung des Vorgartens



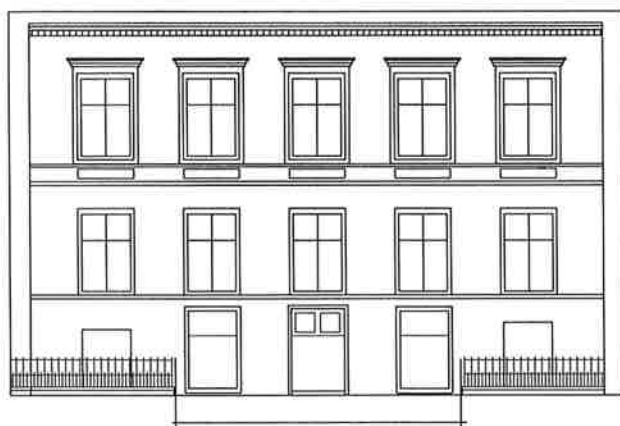
Tiefgaragenzufahrt: Trennung vom öffentlichen Straßenraum durch ein Tor, Markierung der Zufahrt im Gehweg durch Materialwechsel

§ 7 Vorgärten und Bauwiche



Vorgartengestaltung mit:

- parallel zum Gebäude liegendem Souterrainabgang (max. 1,5m Breite),
- eingegrüntem Müll- und Fahrradstandort (Pflanzhöhe 1,5m),
- Kiesstreifen entlang Gebäude (max 50cm),
- gärtnerische Anlage von mind. 2/3 der Vorgartenfläche



Unterbrechung des Vorgartens bzw. der Einfriedung für Auslageflächen vor den Schaufenstern



Hauszuwegung an Gehweglinie anschließend, einheitlich in Mosaik gepflastert

(1) Im Vorgarten und in den Bauwichen sind die Zufahrtswege zu Stellplätzen oder Garagen sowie die Hauptzugangswege zu Hauseingängen als Pflasterflächen aus Naturstein oder Klinker oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

Kies oder Granulat ist nur entlang der Gebäudekante bis zu einer Breite von 50 cm zulässig.

(2) Im Vorgarten und in den Bauwichen sind die Seitenwände von Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen aus Naturstein oder Klinker, jeweils mit stumpfer Oberfläche herzustellen.

(3) Vor Läden oder Auslageflächen können Vorgärten ganz oder in Abschnitten entfallen. Die Vorflächen sind anschließend an den öffentlichen Gehwege in Mosaik zu befestigen. Kunststeinbeläge sind nicht zulässig.

(4) Mülltonnen und Fahrradständer dürfen nur dann in Vorgärten aufgestellt werden, wenn deren Unterbringung im Hof, im Bauwiche oder der Durchfahrt nicht möglich ist und wenn noch mind. 2/3 des Vorgartens gärtnerisch angelegt sind. Sie sind parallel zur Hauszuwegung anzuordnen und müssen zur Einfriedung hin durch eine mind. 1,5 m hohe Bepflanzung abgeschirmt sein.

(5) Abgrabungen zur Erschließung oder Belichtung von Souterraingeschossen sind nur dann zulässig wenn sie parallel zum Gebäude mit einer max. Breite von 1,5m angelegt werden,

ein Pflanzstreifen zwischen Abgrabung und Einfriedung von mind. 2,0 m möglich ist und

sie nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge einnehmen.

In Bauwichen sind Abgrabungen vor den seitlichen Außenwänden von Gebäuden nur zulässig, soweit ihre Länge insgesamt nicht mehr als 25 % der jeweiligen Wandlänge beträgt.

Zu § 8 Einfriedungen

Einfriedungen sind Abgrenzungen von privaten zu öffentlichen Flächen. Bis ca. Mitte des 19. Jahrhunderts wurden Begrenzungen überwiegend gemauert oder als Holzzaun ausgebildet.

Das orthogonale straßenräumliche System im Kernbereich der Brandenburger Vorstadt besteht aus absolut einheitlichen Straßentypen. Sie sind gegliedert in eine mittige Fahrbahn, beidseitig angelegte Gehwege, meist mit bepflanzten Unterstreifen und straßenweise bzw. seitenweise einheitlich tiefen Vorgärten. Die Einfriedungselemente wurden ebenfalls einheitlich ausgebildet, und prägen den Gesamteindruck des Straßenraums maßgeblich.

Die Einfriedungen bestehen aus einem meist aus Klinker gemauertem Sockel mit aufgesetzten, schmiedeeisernen Stabelementen, die je nach Baustil mit entsprechenden gestalterischen Details geschmückt sind. Der Jugendstil brachte überwiegend florale Schmuckelemente ein, Einfriedungselemente im Art deco Stil waren meist geometrisch gegliedert.

Der Sockel ist ca. 30 cm hoch, und hat i.d.R. ein dachartiges Abschlussprofil. Die Gesamthöhe der Einfriedung beträgt ca. 1,70m. Gemauerte Pfeiler sind kaum vorhanden und werden nur als Tür- oder Toranschlag oder im Eckbereich von Grundstücksbegrenzungen verwendet. Auch sie wurden gestalterisch im entsprechenden Baustil ausgebildet. Es bestehen Rundpfeiler mit haubenartigem Abschluss, Pfeiler mit Art deco -Elementen etc. Sie wurden meist dem Material der Fassade angeglichen und bestehen aus rotem oder gelben Klinker, sind geputzt oder gestrichen.

Die vertikale Stabreihe stellt zwar einen eindeutigen Abschluss zum öffentlichen Straßenraum dar, lässt aber auch einen transparenten Durchblick auf Vorgärten und Gebäude zu.

Hofseitig sind die Grundstücke sehr unterschiedlich eingefriedet. Es gibt Holzzäune, Mauern, schmiedeeiserne Elemente oder Hecken.

Gefährdung:

- Entfernen bzw. nicht wiederherstellen von Einfriedungen
- Erstellen von Einfriedungen aus untypischen Materialien



Gliederung des Straßenraums: Fahrbahn, Gehweg mit bepflanztem Unterstreifen, Vorgarten. Durchgängig einheitliche Einfriedung aus Stabelementen als räumlich-gestalterisches Element



Einfriedung mit floralen Schmuckelementen, Gliederung in drei Zonen (Sockelzone, mittlere Zone, Abschlusszone)

§8 Einfriedungen

(1) Baugrundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen mit einer einheitlich gestalteten Einfriedungen zu versehen.

(2) Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,70m zulässig. Sie sind in drei horizontale Zonen zu gliedern:

Die untere Zone (Sockelzone) ist aus einem 25 bis 40cm hohen, massiven Sockel herzustellen.

Die mittlere und obere Zone (Abschlusszone) muss aus einer vertikalen Stabkonstruktion aus Rund- oder Flachstahlstäben mit einem maximalen Abstand von 20 cm und einem minimalen Abstand von 10cm bestehen.

Die mittlere und obere Zone sind durch ein horizontales Element konstruktiv zu gliedern.

(3) Pfeiler sind als Gliederungselemente oder als Anschlag für Vorgartentore, im Eckbereich zur angrenzenden Grundstücksgrenze oder als Markierung von Zufahrten zulässig.

Die Pfeiler sind als Gliederungselemente und Anschlag für Gartentüren bzw. -Tore (Torpfosten) zulässig. Sie dürfen die Höhe der jeweiligen Einfriedung nur bis 20 % überragen. Die Breite der Pfeiler darf jeweils 40 cm nicht überschreiten.

(4) Seitliche Grundstückseinfriedungen sind in der Tiefe der Vorgärten und der seitlichen Bauwiche wie die straßenseitige Grundstückseinfriedung zu gestalten. Abweichend kann auf die Ausbildung einer Sockelmauer verzichtet werden.

Sockel sowie Pfeiler sind aus Mauerziegel aus rotbraunen oder gelbfarbigen Klinkern herzustellen oder zu verputzen und in folgenden Farben zu streichen: Farben aus dem Farbbereich Gelb (y) und Gelb-Rot (Y-R) mit einem Schwarzanteil von 10 % bis 40 % und einem Buntanteil von max. 10 % (davon Rotanteil von max. 20 %).

Rein Grau mit einem Schwarzanteil von 10 % bis 40 %.

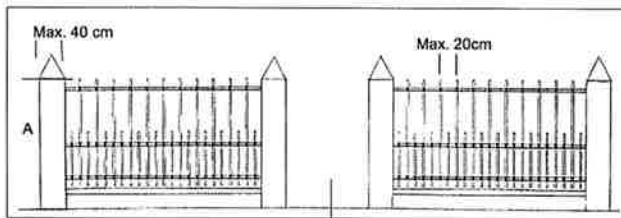
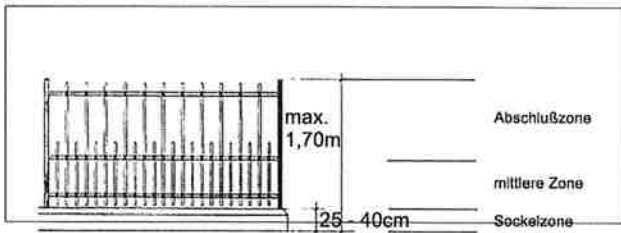
(5) Gartentüre und -tore sind durchsehbar auszubilden und dürfen die Höhe der jeweiligen Einfriedung um bis zu 20 % überragen. Schranken sind unzulässig.

(6) Straßenseitige und seitliche Einfriedungen, Gartentüren und -tore sind aus Metall auszubilden.

(7) Als Farben für Einfriedungen sind nur zulässig: Grautöne aus den Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mind. 30%.

Farben aus den Farbbereich Grün (G) und Grün-Gelb (G-Y) mit einem Schwarzanteil von mind. 30% und einem Buntanteil von max. 30%

Farben aus dem Farbbereich Gelb-Rot (Y-R) mit einem Schwarzanteil von mind. 50% und einem Buntanteil von mind. 10%.



Einfriedung aus gemauertem Sockel mit schmiedeeisernen Stabelementen.
Pfeiler als Anschlag des Gartentores und im Eckbereich des Grundstücks

Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten

Zur Durchsetzung der in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen sieht die Bauordnung für den Fall von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 79 BbgBO die Ahndung mit einer Geldbuße vor.

Für die Fälle, in denen eine Baugenehmigung nach §54 BbgBO erforderlich ist, bestimmen die Nummern 1 und 3 des § 79 Abs. 1 BbgBO den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit auch für Verstöße gegen die Regelungen der Gestaltungssatzung. Dies gilt z.B. die Errichtung von Vorbauten entgegen § 2 Abs. 1 bis 9 oder für die Errichtung einer über- wiegend gläsernen Fassade entgegen § 4 Abs. 1 der Gestaltungssatzung. Für alle bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Vorhaben wie z.B. den Neuanstrich der Fassade oder die Errichtung einer Einfriedung muss die Gestaltungssatzung gemäß § 79 Abs. 3 Nr.2 BbgBO den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit hinreichend bestimmen. Diese Fälle sind im § 9 der Gestaltungssatzung aufgeführt.

Zu § 10 In-Kraft-Treten

Die örtliche Bauvorschrift wird von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gemäß § 81 Abs. 8 BbgBO dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung angezeigt. Wenn die Sonderaufsichtsbehörde die Satzung nicht innerhalb von drei Monaten beanstandet hat, darf die Stadt die Gestaltungssatzung bekannt machen. Erst mit der Bekanntmachung erlangt sie Rechtskraft und somit Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen den Anforderungen in § 2 Abs. 1 bis 4 Fassadengliederungen ausführt oder ändert oder entsprechende Fassadengliederungen beseitigt,
- entgegen § 2 Abs. 9 Balkone, Einfassungen oder Loggien errichtet oder ändert,
- entgegen den Anforderungen in § 3 Fassaden, Tore, Türen und Fenster farbig gestaltet,
- entgegen den Anforderungen in § 4 Abs. 2, 5, 6 und 7 bei einer Erneuerung Fenster ausführt,
- entgegen den Anforderungen in § 5 Abs. 1 Dacheindeckungen mit anderen Materialien vornimmt,
- entgegen § 7 Abs. 4 Abgrabungen vornimmt,
- entgegen den Anforderungen in § 8 Einfriedungen erstellt oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

§ 10 In -Kraft -Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den

12.9.2006

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

**Anlage zur Gestaltungssatzung Brandenburger
Vorstadt:**
Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Anlage
zur Gestaltungssatzung
Brandenburger Vorstadt

