

## **Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“**

Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam

Über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie an Einfriedungen in Babelsberg-Nord

Satzungstext mit Erläuterungen



## Inhalt

I.	Vorwort.....	3
II.	Satzungstext.....	4
§ 1	Geltungsbereich .....	4
§ 2	Sachlicher Geltungsbereich.....	7
§ 3	Fassadengliederung und Vor-.....	7
	bauten; neue Baukörper .....	7
§ 4	Fassadenmaterialien und .....	8
	–farben .....	8
§ 5	Fassadenöffnungen, Fenster und Türen.....	9
§ 6	Dächer und Dachfenster.....	11
§ 7	<b>Markisen, Überdachungen, Fensterläden, Rollläden, Kragdächer, Antennen .....</b>	14
§ 8	<b>Außenanlagen und Einfriedungen .....</b>	16
III.	Regelungen zum Verfahren .....	17
§ 9	<b>Abweichungen.....</b>	17
§ 10	<b>Ordnungswidrigkeiten .....</b>	17
§ 11	In-Kraft-Treten.....	17
IV.	Erläuterungen .....	17
	Zu § 1 Geltungsbereich.....	17
	Zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich .....	18
	Zu § 3 Fassadengliederung und Vorbauten; neue Baukörper.....	19
	Zu § 4 Fassadenmaterialien und –farben .....	20
	Zu § 5 Fassadenöffnungen; Fenster und Türen.....	21
	Zu § 6 Dächer und Dachfenster.....	23
	Zu § 7 Markisen, Überdachungen, Fensterläden, Rollläden, Kragdächer, Antennen .....	25
	Zu § 8 Außenanlagen und Einfriedungen .....	26
	Zu § 9 Abweichungen .....	26

## I. Vorwort

### Stadtgestalt und historischer Überblick

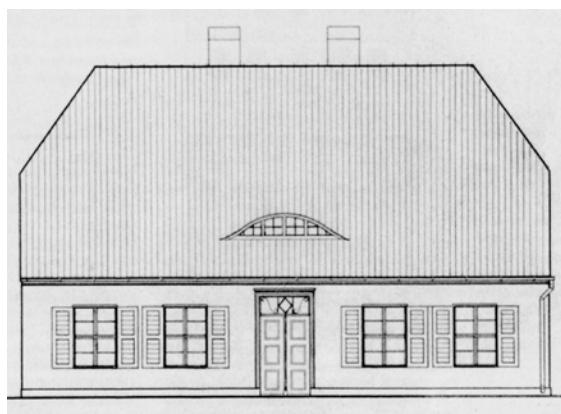
Auf Befehl König Friedrichs II. wurde im Jahre 1750 die Anlage der „Kolonie bei Potsdam“ in Auftrag gegeben. Diese Kolonie wurde das größte friderizianische Weber- und Spinnerdorf des 18. Jahrhunderts.

Die Kolonie wurde durch General Wolf Friedrich von Retzow in den Jahren 1751-1754 angelegt und, unterbrochen durch den Siebenjährigen Krieg, in den Jahren 1764-1767 von General Heinrich Wilhelm von Anhalt (Planung) und Heinrich Ludwig Manger (Baudurchführung) erweitert.

Grundlage für die städtebauliche Anlage bildeten die beiden bereits vorhandenen Neuendorfer Viehtriften: der Königsweg zwischen Zehlendorf und Potsdam (die heutige Rudolf-Breitscheid-Straße) und die Allee nach Glienicke (heute Alt Nowawes).

Diese beiden Wegeführungen bildeten das Grundgerüst für die Siedlung, mit dem dreieckigen Kirchplatz im Zentrum der Kolonie. Alle anderen Straßen und Wegeführungen wurden in dieses Grundgerüst eingefügt.

Im ersten Bauabschnitt wurden 155 Kolonistenhäuser errichtet. Diese fünfachsigen eingeschossigen schlichten Gebäude bilden den Kern des Gebietes Babelsberg-Nord. In einem zweiten Bauabschnitt wurden weitere 55 Kolonistenhäuser errichtet.



Schematische Darstellung eines typischen Kolonistenhauses

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte eine Verdichtung der Bebauung durch Teilung von Grundstücken sowie durch eine Bebauung entlang der Laufgassen und Gartenwege. Im Norden und Nordosten kam es zu Erweiterungen an den Rändern der Kolonie.

Die Gebäude waren nun zweigeschossig, später auch drei- und viergeschossig.

Wesentlicher Faktor für diese Entwicklung war auch die Errichtung der Eisenbahnlinie Berlin-Potsdam im Jahre 1838.

### Stadtbildqualität

Die zuvor beschriebene, für das Land Brandenburg einzigartige städtebauliche Situation mit dem seit dem 18. Jahrhundert nahezu unveränderten Grundriss von Nowawes und der sehr heterogenen Bebauung (ein- bis viergeschossige Bebauung stehen teilweise unmittelbar nebeneinander) gilt es zwingend zu erhalten. Dazu gehören auch die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen und die erhaltene offene Bauweise, welche oftmals die Einsehbarkeit der hofseitigen Fassaden ermöglichen.



Typische Höhenversprünge in der Bebauung

### Erfordernis zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung

Viele Gebäude wurden in den letzten Jahren behutsam, überwiegend im Sinne der Gestaltersischen Sanierungsziele, welche seit 1999 für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ gelten, saniert. Durch die Aufhebung des Sanierungsgebietes Babelsberg-Nord, 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 und Überformungen der besonderen Bau- und Gestaltmerkmale wie:

- Veränderung von Dachformen und Störungen durch Belichtungselemente bei Dachausbauten,
- Veränderung der Öffnungsformate, Einbau von Kunststoffelementen,
- Anbringen von gestaltuntypischen Balkonen und anderen Anbauten,
- Versiegelung von Vorgärten, Standardisierung von Einfriedungselementen,
- u.a.



Beispiel für ein denkmalgerecht saniertes Kolonistenhaus

### Ziele der Gestaltungssatzung und Zusammenwirken mit anderen Vorschriften

Die Gestaltungssatzung stellt die Fortführung der bereits seit 1999 geltenden Gestalterischen Sanierungsziele dar.

Die rechtliche Grundlage für die nachfolgenden Bestimmungen soll durch die Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift) gemäß § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) geschaffen werden.

Da die Anwendung der Gestaltungssatzung und das Zusammenwirken mit den anderen Rechtsvorschriften sehr komplex sind, empfiehlt es sich für Bauherren oder Architekten vor Einreichen eines Bauantrages oder Antrages auf bauliche Veränderungen die Möglichkeit der Beratung wahrzunehmen. Dafür stehen die Mitarbeiter des Fachbereichs Stadtplanung und Stadtneuerung und ggf. des Bereichs Untere Denkmalschutzbehörde zur Verfügung.

Parallel zur Gestaltungssatzung gilt für Babelsberg-Nord noch die Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“ der Stadt Potsdam vom 21.08.1992 gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches, die die städtebauliche und bauliche Eigenart von Babelsberg-Nord sichert. Bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung sind genehmigungspflichtig, auch wenn es sich im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung § 61 um genehmigungsfreie Vorhaben handelt.

Weiterhin gilt für große Teile des Satzungsbereiches die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Nowawes, am 30.11.2000 mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam Ausgabe 15/2000 bekannt gegeben.

Die Bestimmungen gemäß des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Einzeldenkmalen und Gebäuden im Denkmalsbereich vorrangig zu berücksichtigen. Der Umgebungsenschutz gilt für die Errichtung von Neubauten entsprechend.

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Park Babelsberg unterliegt den Bestimmungen der Stiftung preußische Schlösser und Gärten. Bereiche von Babelsberg-Nord, die sich in den Sichtachsen des Parks befinden, sind bei Baumaßnahmen ebenfalls durch die Stiftung zu beurteilen. Hinweise und Unterstützung hierbei gibt es über die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf der Rechtsgrundlage des § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 8 und Abs. 9 Nr. 1 und Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14), in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am **TT.MM.JJJJ** folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

## II. Satzungstext

### § 1 Geltungsbereich

Die geplante Satzung erstreckt sich auf den in der Karte dargestellten Geltungsbereich. Im Geltungsbereich befinden sich die nachfolgend aufgelisteten Straßen:

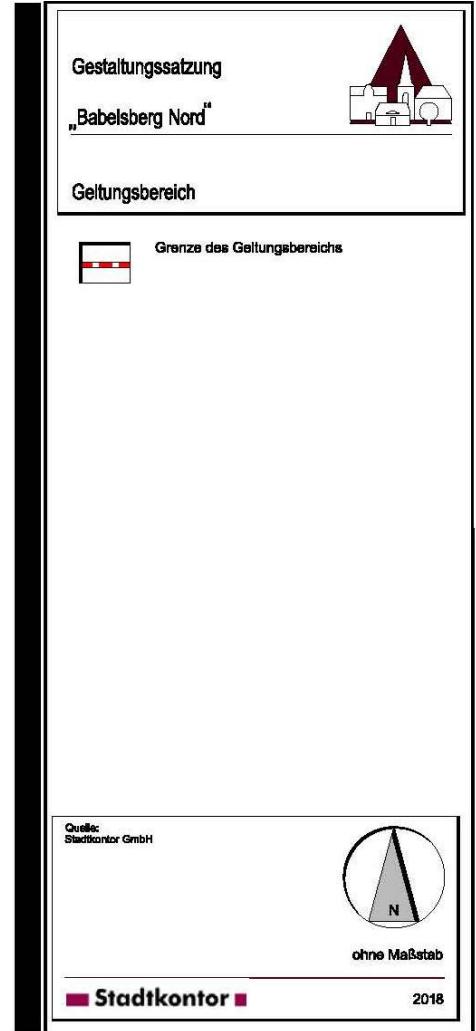
Alt Nowawes 22-130 gerade, 39- 59 ungerade, 69-107 ungerade  
 Behringstraße 1-5b ungerade  
 Bendastraße  
 Bruno-H.-Bürgel-Straße 1  
 Concordiaweg 60  
 Daimlerstraße 1, 4-12 gerade  
 Goetheplatz  
 Goethestraße 2-10 gerade, 1-25 ungerade  
 Grenzstraße  
 Jutestraße  
 Karl-Gruhl-Straße  
 Karl-Liebknecht-Straße 4-47, 91, 91a, 91b-127, 136-137  
 Kreuzstraße  
 Lessingstraße 1-5 ungerade, 2-16 gerade  
 Lutherstraße  
 Mühlenstraße 1-24  
 Müllerstraße  
 Neue Straße  
 Pasteurstraße 1-23 (ohne 23 A-C), 25-44  
 Plantagenhof  
 Plantagenplatz  
 Plantagenstraße  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 15-37 ungerade, 32-38 gerade, 39-85 alle

Schornsteinfegergasse  
Semmelweisstraße 1-40  
Spindelstraße  
Theodor-Hoppe-Weg  
Tuchmacherstraße 1-44, 51  
Turnstraße  
Voltastraße 2-7  
Weberplatz  
Wichgrafstraße 1-28, 30  
Wollestraße 1-75 ungerade, 2-62 gerade,  
76, 78

Im Zweifelsfall gilt die Darstellung in der Karte.



Karte Geltungsbereich „Babelsberg Nord“



Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Vom Geltungsbereich dieser Satzung sind alle Gebäude und baulichen Anlagen erfasst: Hinsichtlich der Entstehungszeit wird unter anderem nach folgenden Haustypen unterschieden:
    - die Kolonistenhäuser des 18. Jahrhunderts (mit ihren späteren Anbauten)
    - die Bauten des 19. Jahrhunderts nach dem Vorbild der Kolonistenhäuser des 18. Jahrhunderts (s.g. Sekundärgebäuden)
    - die spätklassizistischen Wohnhäuser
    - die gründerzeitlichen Wohn-/Mietshäuser
    - Bauten aus den 20iger und 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts
    - einzelne bedeutende Bauten für die geschichtliche Entwicklung von Nauwes (wie z.B. Friedrichskirche, Bahnhof Babelsberg, die Schulbauten, der Friedhof)
    - die Gebäude der Nachkriegszeit bis 1990 (z.B. Wohnkomplex Wollestr. 64-74)
    - Nachwendebauten (z.B. Weberpark, Theodor-Hoppe-Weg)
  - (2) Alle Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, sowie bauliche Neuanlagen und Wiederaufbauten, die das äußere Erscheinungsbild und die Gestaltung betreffen, unterliegen den Festsetzungen dieser Satzung. Ferner wird auf § 59 Abs. 2 BbgBO hingewiesen, wonach die Genehmigungsfreiheit nach Absatz 1, den §§ 60 bis 62, 76 und 77 Absatz 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach den §§ 63, 64, 66 Absatz 4 und § 77 Absatz 3 nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen entbinden, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt lassen.
  - (3) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten auch für Vorhaben, die nach § 61 BbgBO genehmigungsfrei sind.
  - (4) Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen, die sich mit dem räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung überschneiden, haben Vorrang vor den Festsetzungen dieser Satzung. Über gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen

hinaus gelten die Festsetzungen dieser Satzung.

- (5) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

## § 3 Fassadengliederung und Vor- bauten; neue Baukörper

- (1) Gliedernde oder schmückende Fassadendetails sind, soweit im Bestand vorhanden, zu erhalten. Sind nicht mehr vorhandene Fassadengliederungen anhand von Planunterlagen oder Fotos nachweisbar, so ist die Rekonstruktion zulässig. Ursprünglich vorhandene Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen und Mauervorlagen sind bei Erneuerung und Instandsetzung in ihrer ursprünglichen Art zu gestalten.
  - (2) Die Straßen- und Hoffassaden müssen durch eine durchlaufende, horizontale Gliederung wie Dachgesims, Traufbalken, Traufgesims oder -kasten vom Dach getrennt werden, so dass ein Vorsprung von 0,10 bis 0,20 m entsteht. Die Ausbildung eines Giebelgesimses ist nicht zulässig.
  - (3) Gliederungselemente einer Fassade dürfen nicht durch Vordächer oder Kragdächer überdeckt werden. Gleiches gilt für gestaltbildende Zierelemente.
  - (4) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Drehpforten im Bestand sind zu erhalten. Neue Drehpforten sind bei Gebäuden mit mindestens drei Vollgeschossen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.



Vorher	Nachher
Rekonstruierte Fassadenelemente (Balkonanlagen und Frontspieß)	

- (5) Balkonüberdachungen sind als leichte Stahl-Glas-Konstruktionen nur hofseitig bei Neubauten zulässig. Rekonstruktionen nachgewiesener Balkonüberdachungen sind zulässig.
- (6) Straßenseitig sind Balkone nur einzeln auskragend zulässig. Altane (aufgeständerte Balkone) sind straßenseitig unzulässig.
- (7) Zur Einfassung von Balkonen und Loggien sind nur durchsehbare filigrane Stahlgeländer und massive Mauerwerksbrüstungen in der Oberflächengestaltung der Fassade (Putz oder Klinker) zulässig.
- (8) Erkerfenster dürfen die Brüstungs- und Sturzhöhen der angrenzenden Fenster nicht über- und unterschreiten. Erker müssen unterhalb der Traufe enden. Sie können mit einem Balkon im obersten Normalgeschoss oder mit einem Dach abgeschlossen werden. Erker und Balkone als Übereckkonstruktionen mit Kragelementen, die sich auf die Giebelfassaden erstrecken, sind nicht zulässig.
- (9) Zwerchhäuser sind bei mehrgeschossigen Gebäuden straßenseitig zulässig. Pro Gebäude ist jedoch höchstens ein Zwerchhaus zulässig, das entweder mittig oder seitlich am Gebäudeabschluss anzordnen ist.
- (10) Freitreppe sind mit historischen Materialien wie Naturstein oder Ziegeln auszuführen.

## § 4 Fassadenmaterialien und -farben

- (1) Aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) erhaltenen bzw. analog zu vergleichbaren Bautypen nachweisbare Putz-, Materialstrukturen und Farbgebungen sind straßen- und giebelseitig aufzuarbeiten oder bei Erneuerung in gleicher Art herzustellen. Die Fassadenflächen einschließlich der Sockelflächen sind mit Glattputz zu versehen, insbesondere wenn die ursprüngliche Putzstruktur nicht erhalten bzw. nicht nachzuweisen ist.
- (2) Das nachträgliche Verkleiden von Putzfassaden ist nur ausnahmsweise nach Prüfung im Einzelfall zulässig, wenn abschlie-

ßend die ursprüngliche Putzstruktur bzw. ein Glattputz ausgebildet wird.

Nicht zulässig sind:

- Baustoffe, deren Erscheinungsbild ein anderes Material vortäuscht,
- Materialien, die ein glänzendes, metallisches, reflektierendes oder gläsernes Erscheinungsbild aufweisen.

- (3) Sockel aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) der Gebäude sind zu erhalten, die Rekonstruktion ist zulässig. Rücksprünge bezogen auf das Fassadenniveau sind nicht zulässig. Im Bestand vorhandene Versprünge zur Ziegelsteinvorlage sind zu erhalten. Bei Erneuerung ist Putz in einer bündigen Ausführung zur Gesamtfassade vorzusehen.
- (4) Für den Sockelbereich sind geputzte Flächen sowie gemaute Ziegelflächen zulässig. Verkleidungen und Bekleidungen mit Riemchen oder Fliesen, polierten Materialien wie Naturstein, Marmor, Spiegelflächen und Stahlplatten sind unzulässig. In Ausnahmefällen sind Naturstein- und Kunststeinsockel mit rauer und matter Oberflächenstruktur zulässig.
- (5) Alle mineralischen Oberflächen müssen nach Abschluss der Baumaßnahme ein mattes Erscheinungsbild aufweisen. Die Fassade von Neubauten ist in Putz oder Klinker mit matter Oberflächenstruktur auszuführen.
- (6) Sohlbankabdeckungen sind aus Zinkblech oder wenn im Bestand vorhanden auch aus Klinker oder Ziegel auszuführen. Bei Holzkastenfenstern mit Klappläden an Eingeschossern sind nur Holzfensterbänke zulässig. Andere Sohlbankausbildungen können, soweit aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes nachweisbar, gestattet werden.
- (7) Eingangsstufen im Bereich der Hauseingangstüren und Ladeneingängen sind aus Naturstein, Ziegel, Terrazzo und Metall zulässig. Die Materialien sind so auszuwählen bzw. zu behandeln, dass matte Oberflächen entstehen.
- (8) Verputzte oder gestrichene Fassaden sind in einem Farbton aus dem nachfolgend genannten Spektrum des Natural Color System (NCS) 2. Edition auszuführen:

Gelb bis Gelbrot:

S1005-Y	bis S1005-Y30R
S1010-Y	bis S1010-Y50R
S1020-Y	bis S1020-Y40R
S2020-Y10R	bis S2020-Y50R
S2030-Y10R	bis S2030-Y50R
S3010-Y	bis S3010-Y40R
S3020-Y	bis S3020-Y50R

Grau:

S2010-Y	bis S2010-Y50R
S2005-Y	bis S2005-Y50R
S1005-Y20R	bis S3005-Y20R
S1005-G80Y	bis S3005-G80Y
S1002-Y	bis S2502-Y

Grün bis Grüngelb:

S2005-G40Y	bis S2005-G90Y
S2010-G40Y	bis S2010-G90Y
S3010-G60Y	bis S3010-G90Y

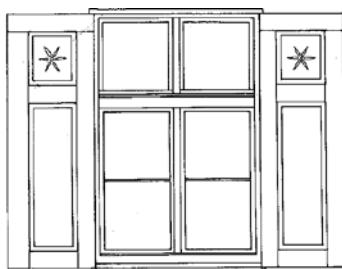
französische Fenster an max. zwei Achsen erlaubt.

- (4) Fenster dürfen nur als Einzelfenster bzw. Fenstergruppen von zwei und drei Fenstern im stehenden Rechteckformat mit geradem Sturz oder einem Segmentbogen ausgebildet werden.
- (5) Die Fenster sind mind. 0,10 m bis max. 0,20 m von der äußereren Fassadenebene zurückzusetzen, so dass eine ausreichende Leibungstiefe entsteht.
- (6) Fenster aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes sind zu erhalten. Bei Erneuerung sind die Fenster in Anlehnung an historische Vorbilder in Holz auszuführen. Andere Materialien sind, soweit sie aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes vorhanden bzw. nachweisbar sind, zulässig. Kunststoff und Aluminium sind als Materialien für die Fenster im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
- (7) Jegliche Fensterteilung durch Kämpfer, Stulp oder Pfosten ist als konstruktive und funktionelle Teilung auszuführen. Bei Fensterabmessungen mit einem lichten Öffnungsmaß kleiner als 1,40 m<sup>2</sup> sind auch zweiflügelige Stulpfenster mit glasteilender Kämpfersprosse zulässig. Soweit vorhanden oder nachweisbar sind straßenseitige Kastenfenster mit Fensterläden entsprechend dem historischen Vorbild auszustatten. Wenn erforderlich, sind Öffnungen für eine Zwangsentlüftung in Fenstern nicht sichtbar (z.B. in einer Aussparung der Wetterschenkel) einzufügen.
- (8) Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen werden folgende Breitenmaße einschließlich der jeweiligen Falze festgelegt:
  - für den äußeren Rahmen incl. Fensterflügel max. 5,50 cm
  - für den unteren Querrahmen bis 9,50 cm
  - für den Stulp incl. Rahmen der Fensterflügel 10,00 – 13,00 cm
  - für den Pfosten incl. Rahmen der Fensterflügel sowie Stulp desselben Fensters 12,50 – 16,00 cm
  - für den Kämpfer incl. Rahmen der Fensterflügel 12,00 – 17,00 cm
  - für die Sprossen 2,00 – 3,50 cm.

## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

- (1) Bei Fassaden von bestehenden Gebäuden ist straßen-, giebel- und hofseitig die Anordnung, das Format und die Größe der Wandöffnungen aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) zu erhalten oder wiederherzustellen. Aufgrund mangelnder Belichtung können Ausnahmen zugelassen werden. Notwendige Be- und Entlüftungsöffnungen in der Fassade sind so anzuordnen, dass diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- (2) Im gesamten Geltungsbereit sind giebelseitige Fensteröffnungen bei Mehrgeschossern, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig. Aus Gründen mangelnder Belichtung können Ausnahmen gestattet werden. Beim Gebäudetypus der eingeschossigen Kolonistenhäuser (Weberhäuser) sind giebelseitige Fensteröffnungen nur unter Bezugnahme auf das Vorbild aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) zulässig. Anordnung, Öffnungsmaße und Fensterformate, insbesondere der Traufkammerfenster, sind verbindlich einzuhalten. Zusätzliche giebelseitige Öffnungen sind nicht zulässig, Ausnahmen aufgrund denkmalpflegerischer Forderungen sind zulässig.
- (3) Abweichend von Abs. 1 sind im Bereich der Hoffassaden und bei Nebengebäuden

Dabei ist ein Kämpfer breiter als ein Pfosten bzw. Stulp auszuführen. Beim Nachbau noch vorhandener Originalfenster aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes sind abweichende Maße zulässig. Regenschienen dürfen von außen nicht sichtbar sein. Die energetische Ertüchtigung sowie den Schallschutz verbessernde Maßnahmen an Bestandfenstern, sind durch den Einbau einer zusätzlichen Fens-terebene, welche im Inneren der Gebäude angeordnet wird, zulässig.



Ansicht eines Fensters an einem Kolonistenhaus, das den Maßen aus den Abschnitten (7) und (8) entspricht

- (9) Verspiegelte Glasflächen und Fensterscheiben sind nicht zulässig. Bleiverglasungen, Ornamentverglasungen und farbige bzw. getönte Gläser der Fenster- und Türscheiben sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden Fenster, für die eine derartige Ausführung baugeschichtlich nachweisbar ist. Glasbausteine sind nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenstern zulässig. Bei Einbau von Wärmeschutzverglasung ist nur transparente, neutralfarbene Beschichtung gestattet.
- (10) Großflächige Verglasungen, wie verglaste Loggien und Wintergärten sind straßenseitig und in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nicht zulässig.
- (11) Treppenhausfenster sind im Bestand zu erhalten bzw. in Anlehnung an die Fenster aus der jeweiligen Entstehungszeit (vgl. § 2) wiederherzustellen. Die diesen Fenstertyp kennzeichnende Fensteraufteilung ist beizubehalten.
- (12) Kellerfenster sind im Bestand zu erhalten bzw. nach vorhandenem Vorbild in Holz oder Stahl zu erneuern. Lichtschächte sind bei Erneuerung in Mauerwerk oder Beton auszuführen.

(13) Horizontale und vertikale Fensterbänder sind nicht zulässig.

(14) Tore und Hauseingangstüren aus dem Bestand sind zu erhalten. Bei Erneuerung oder Ersatz sind sie diesem Erscheinungsbild anzugeleichen und in Holz oder Stahl auszuführen. Die Leibungstiefe muss mind. 0,10 m betragen.



Beispiele für Hauseingangstüren

Links: Kolonistenhaus, rechts: Jugendstilgebäude

(15) An Toren und Eingangstüren sind gewölbtes, farbiges oder Ornamentglas nicht zulässig. Aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes erhalten gebliebene oder nachgewiesene derartige Verglasungen sind zulässig. Bauzeitliche Gläser sind zu erhalten oder entsprechend dem vorhandenen Bestand zu ergänzen.

(16) Durchfahrten und Garagen sind mit zweiflügeligen Holztoren, in Angleichung an die im Gebiet bauzeitlich nachweisbare Ausführung, vollkommen zu schließen.



Beispiel für ein Durchfahrtstor

(17) Wandöffnungen im Sinne von Schaufestern sind nur bei mehrgeschossigen Gebäuden im Erdgeschoss zulässig. Der Ladeneingang und ein benachbartes Schaufenster können auch als gestalterische Einheit ausgeführt werden. Schaufenster müssen ein stehendes Rechteckformat oder ein quadratisches Format mit gera-

dem Sturz aufweisen. Davon abweichende, aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes erhaltene oder nachgewiesene Schaufenster sowie die nachträgliche Anpassung an den Sturz der übrigen Wandöffnungen des Erdgeschosses sind zulässig.

(18) Benachbarte Schaufenster sind durch einen Pfeiler mit einer Mindestbreite von 0,50 m zu trennen.

(19) Schaufenster sind so anzuordnen, dass der gestalterische und architektonische Zusammenhang mit den Fenstern der Obergeschosse auf der Grundlage folgender Festlegungen gewahrt bleibt:

- Schaufenster sind axial zu den darüber liegenden Fenstern der Obergeschosse anzuordnen. Die seitlichen Bezugslinien dieser Fenster dürfen nur so weit überschritten werden, dass die Symmetrie gewahrt bleibt.
- Abweichend davon können Schaufenster zwischen den äußeren seitlichen Bezugslinien zweier darüber liegender Fensterachsen angeordnet sein.

(20) Schaufensteranlagen sind in Holz oder Metall auszuführen. Schaufenster sind 0,10 m bis 0,20 m von der Fassadenfläche zurückgesetzt anzuordnen. Vorhandene Fensteranlagen in bündiger Anordnung sind entsprechend dem baugeschichtlichen Ursprung des Gebäudes zu erhalten.

(21) Schaufenster mit einer Breite über 3,00 m sind durch glasteilende Pfosten mit einer Breite zwischen 0,05 m und 0,15 m in Abschnitte zu gliedern. Die größte Glasfläche darf dabei max. 2,50 m in der Breite betragen. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente.

(22) Bei Eingeschossern sind zurückgesetzte Ladeneingänge nicht zulässig. Bei Zweie- und Mehrgeschossen sind erschließungsbedingte Einschnitte in Abhängigkeit von Treppenpodest und -lauf zulässig.

(23) Fenster, Schaufenster, Fensterläden, Türen und Tore sind in einem Farbton aus dem nachfolgend genannten Spektrum des Natural Color System (NCS) 2. Edition auszuführen:

Brauntöne:

S4010-Y10R	bis S4010-Y50R
S4020-Y	bis S4020-Y40R

S4030-Y	bis S4030-Y40R
S5010-Y10R	bis S5010-Y50R
S5020-Y	bis S5020-Y60R
S5030-Y	bis S5030-Y60R
S5040-Y10R	bis S5040-Y90R
S6010-Y10R	bis S6010-Y90R
S6020-Y	bis S6020-Y90R
S6030-Y10R	bis S6030-Y90R
S7010-Y10R	bis S7010-Y90R

Grautöne / Gebrochenes Weiß:

S3010-Y	bis S3010-Y30R
S2005-Y	bis S2005-Y30R
S0505-Y20R	bis S4005-Y20R

Grüntöne:

S5010-G10Y	bis S5010-G90Y
S5020-G30Y	bis S5020-G70Y
S6010-G10Y	bis S6010-G90Y

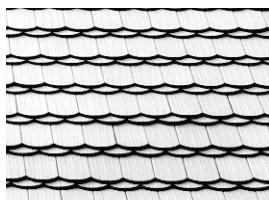
## § 6 Dächer und Dachfenster

- (1) Die Dachform und die Dachneigung bestehender Gebäude sind zu erhalten oder bei Umbau dem Zustand aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes anzupassen. Die Neigungswinkel der Dachflächen auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes müssen gleich sein (symmetrische Dachneigung). Im Bestand vorhandene Mansarddächer mit unterschiedlichen Neigungswinkeln sind zu erhalten. Unterschiedliche Neigungswinkel sind zulässig, wenn die rückseitigen, seitlichen Dachflächen oder die seitlichen Giebelflächen nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.
- (2) Die Dächer der an den Straßen gelegenen Gebäude sind als Satteldächer, Mansarddächer, Berliner Dächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Tonendächer, Pultdächer und reine Flachdächer sind unzulässig. Pult- und Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist bei Gebäuden die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig.
- (3) Die Dacheindeckung ist einheitlich auf der gesamten Dachfläche auszuführen. Bei vorhandenen Mansarddächern dürfen auf Teilflächen mit unterschiedlicher Dachneigung verschiedene Materialien verwendet werden. Bei eingeschossigen Vorderhäusern mit geneigten Dächern sind Biber-

schwanzziegel zu verwenden. Abhängig von der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes (18. bzw. 19. Jahrhundert) sind die Dachflächen als Doppel- oder Kronendeckung in ziegelroter Farbigkeit (unglasiert, nicht engobiert) auszubilden. Bei rückwärtigen Gebäuden sind auch andere keramische Dacheindeckungen möglich. Bei Zwei- und Mehrgeschossern sind geneigte Dachflächen entweder mit keramischen Dacheindeckungen (Biberschwanz- oder Falzziegel) in ziegelroter bis rotbrauner Farbigkeit oder mit Naturschieferplatten einzudecken. Dacheindeckungen bzw. Dachabdichtungen aus anthrazitfarbenem Bitumen bzw. Gründächer sind nur bei flach geneigten Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Bei allen Gebäudetypen sind vorhandene, nachgewiesene oder sonstige Dacheindeckungen aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes bei Erneuerung zulässig. Die Festlegungen gelten ebenso für entsprechende Dachaufbauten, wie z.B. Gauben.



Schieferdeckung



Falzziegeldeckung



Biberschwanz-Kronendeckung



Biberschwanz-Doppeldeckung



Schieferdeckung

Die gebräuchlichen Dachdeckungen im Gebiet

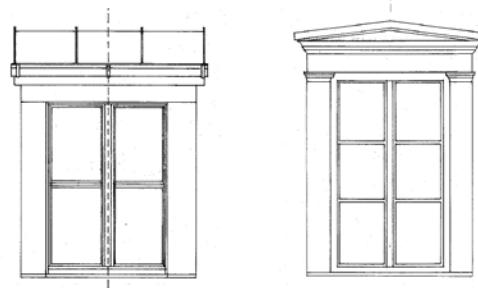
- (4) Sämtliche notwendigen Verblechungen auf dem Dach sind in Zinkblech auszuführen. Wenn aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes ein anderes Material (z.B. Kupfer) nachgewiesen werden kann, ist auch dieses zulässig.
- (5) Bei Ein- und Zweigeschossern sind die Abschlussziegel ohne Holzverlattung anzuputzen. Organgziegel oder Windleisten aus Zinkblech sind nicht zulässig. Bei Mehrgeschossern können auch Windleisten aus Zinkblech von max. 0,10 m Höhe verwendet werden. Diese Festlegungen gelten ebenso für entsprechende Dachaufbauten, wie z.B. Gauben.
- (6) Bei allen Gebäudetypen dürfen traufseitig Dachüberstände nicht mehr als 0,30 m, giebelseitig nicht mehr als 0,08 m in Bezug auf die Fassadenfläche vorspringen. Straßenseitig sind Traufgesimse, -balken oder -kästen auf eine maximale Ausladung von 0,10-0,20 m zu begrenzen. Die Dachkonstruktion inkl. Eindeckung darf die Traufausbildung nur max. 0,08 m überragen. Soweit im Bestand vorhanden bzw. nachweisbar, ist ein Dachüberstand bis max. 0,60 m zulässig. Bei allen Gebäudetypen sind abweichende Dach- und Gesimsüberstände, die anhand der bauzeitlichen Bestandspläne nachgewiesen werden, zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.



Typischer Traubereich und Giebelanschluss bei einem Kolonistenhaus

- (7) Dachkehlen sind mit dem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder soweit zu überdecken, dass konstruktiv unvermeidbare Blechverwahrungen nicht mehr sichtbar sind.
- (8) Gaubenkonstruktionen sind mit Fenstern im stehenden Format auszuführen. Die Neigung der Abschleppungen darf bei Einzelgauben max.  $7^\circ$  betragen. Die Ausführung ist als Pult- oder Satteldach in Zink ggf. auch mit anthrazitfarbener Dachpappe zulässig. Bei breiteren Gauben mit Satteldach ist eine Neigung bis max.  $12^\circ$  zulässig. Fledermausgauben sind ausnahmeweise zulässig.
- (9) Gauben sind in Beziehung zu den jeweiligen Fensterachsen der Fassade anzurichten. Die Summe der Breiten der einzelnen Dachaufbauten darf die Hälfte der Gebäudebreite bzw. des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Abhängig von der Anzahl der Fensterachsen kann die Anordnung über den Fensterachsen, mittig zwischen zwei Fensterachsen oder als eigenständiges System auf der Dachfläche gestattet werden. Dabei ist eine Ordnung bezogen auf die Dachfläche und/oder die Fassadengliederung einzuhalten. Vor Gauben muss die Dachfläche in einer Breite von mind. 0,90 m durchlaufen. Der Abstand zum First hat das Maß von 1,00 m nicht zu unterschreiten. Zwischen den Seitenwänden benachbarter Gauben sowie zu Dachrandbereichen, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muss ein Mindestabstand von 1,25 m bestehen. Alle Maßangaben sind bezogen auf die geneigte Dachfläche. Sind aus dem Bestand abweichende Maße für die Gauben nachweisbar, so sind die Gauben bei allen Gebäudetypen, entsprechend den überliefernten Plänen oder historischen Fotos zu rekonstruieren.
- (10) Bei Eingeschossern sind Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,30 m zulässig. Breitere Gauben sind mit einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Bei Zwei- und Mehrgeschossern sind Dachgauben als Einzelgauben mit einer Ansichtsfläche bis 2,5  $m^2$  zulässig. Eine Gaube mit zwei bis drei nebeneinanderliegenden Fenstern und einer Gesamtbreite bis max. 3,00 m ist über

betonten Fassadenabschnitten im Bereich der Dachfläche zulässig.



Mögliche Gaubenformen bei Eingeschossern

- (11) Die vorderen Ansichtsflächen von Gauben sind als Fenster auszuführen und müssen bei einer Fläche zwischen 0,30  $m^2$  und 1,00  $m^2$  eine senkrechte Teilung erhalten. Größere Gaubenfenster sind wie die Fenster der Normalgeschosse zu gliedern; eine Kämpferausbildung ist ab einer Fensterrahmenhöhe von 1,50 m auszubilden. Die Höhe der Gaubenfenster ist in Abhängigkeit von den Proportionen der Gaube festzulegen. Der Fensterrahmen bei Einzelgauben darf bei Eingeschossern eine Höhe von max. 1,30 m und bei Zwei- und Mehrgeschossern eine Höhe von max. 1,50 m, bei breiteren Gauben auf Mehrgeschossern eine Höhe bis zu 2,00 m betragen. Abweichungen sind in Bezug auf Fensterabmessungen und Fensterteilungen bei Fluchtfenstern unter Beachtung der erforderlichen lichten Öffnungsmaße (0,90 m x 1,20 m) zulässig.
- (12) Bei Eingeschossern ist die äußere Seitenfläche der Gaube mit Holz zu verkleiden. Bei Zwei- und Mehrgeschossern müssen die Seitenwände der Gauben bei keramischer Dacheindeckung mit Holz oder Zinkblech, bei Schieferindeckung der Dachflächen mit Schiefer oder Zinkblech verkleidet werden. Bei allen Gebäudetypen können die Seitenwände der Gauben auch als Fenster bzw. Festverglasungen ausgebildet werden. Bei allen Gebäudetypen ist die Ausbildung von Gauben als Stahl-Glas-Konstruktion, bestehend aus schlanken Stahlprofilen (sichtbare Konstruktion incl. Flügel max. 0,12 m) mit einem hohen Glasflächenanteil mit seitlicher und/oder oberer Verglasung zulässig. Zusätzliche Aufbauten für außenliegende Verschattungselemente dürfen nicht angebracht werden. Die Ausbildung von Fensterteilungen, insbesondere des Kämpfers ist bei Stahl-Glas-Gauben nicht erforderlich.

(13) Bei Vorderhäusern sind Dachflächenfenster mit einer Fläche über  $0,25 \text{ m}^2$  nur auf Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Der Einbau der Dachflächenfenster muss bündig mit der Dacheindeckung erfolgen. Konstruktionsbedingte Überstände, insbesondere für außenliegende Verschattungselemente etc. sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte für Terrassen sind straßenseitig unzulässig. Sie können hofseitig innerhalb der Dachfläche zugelassen werden. Dabei darf der Abstand zum First das Maß von 1,00 m nicht zu unterschreiten. Zwischen den Seitenwänden benachbarter Dachterrassen sowie zu Dachrandbereichen, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muss ein Mindestabstand von 1,25 m bestehen. Alle Maßangaben sind bezogen auf die geneigte Dachfläche. Abweichend davon können zusätzlich Öffnungen bzw. Fenster gestattet werden, die als notwendiger Dachausstieg bzw. der Entrauchung des Treppenhauses dienen.

(14) Bei Zwei- und Mehrgeschossern können auch in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zusammenhängende Firstverglasungen innerhalb der Dachfläche gestattet werden. In begründeten Ausnahmefällen ist die Unterteilung der Firstverglasung zulässig. Die Aneinanderreihung von einzelnen Fensterelementen ist nicht zulässig. Der Einbau ist bündig zur Dacheindeckung bzw. mit maximalem Überstand von 0,10 m herzustellen. Die Verglasung darf eine maximale Höhe von 1,50 m bezogen auf die geneigte Dachfläche nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zu Dachrandbreiten, Brandwänden bzw. angrenzenden Bauteilen muss mind. 1,25 m betragen.

(15) Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der vom öffentlichen Verkehrsraum und von öffentlichen Grünflächen abgewandten Gebäudeseite anzutragen. Sie dürfen das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes nicht mehr als unvermeidbar beeinflussen. Die Schornsteinköpfe der Kolonistenhäuser sind zu erhalten.



Beispiel für eine Firstverglasung

(16) Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik- oder Solaranlagen) sind in nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereichen bei bündiger Anordnung mit der Dacheindeckung und ohne konstruktive Aufständerung zulässig. Bei Flachdächern können abweichend davon Ausnahmen zugelassen werden.

## § 7 Markisen, Überdachungen, Fensterläden, Rollläden, Kragdächer, Antennen

- (1) Die Anbringung von Markisen an der Fassade ist straßenseitig nur bei Schaufesten im Erdgeschoss zulässig.
- (2) Die Markisen sind als bewegliche Markisen auszuführen. Die Halterungen, Konstruktionen und Verwahrungen von Markisen dürfen bei geschlossenem Zustand der Markise nicht über das äußere Maß der Fassadengliederungen hinausragen.
- (3) Markisen sind als Einzelmarkisen bezogen auf die jeweilige Breite des Schaufensters bzw. der Schaufenstergliederung auszubilden. Durchlaufende Markisen über mehrere Fenster- bzw. Türachsen sind nicht zulässig. Der Ladeneingang und ein unmittelbar benachbartes Schaufenster können mit einer Markise überdacht werden, wenn Eingang und Schaufenster eine gestalterische Einheit bilden.
- (4) Markisen dürfen die Fassadengliederung nicht unterbrechen. Die Markise ist in der Form des Sturzes auszuführen. Korbmarkisen sind nur möglich, wenn vorherr-

schende Gestaltungselemente, wie z.B. ein Rundbogenfenster diese Markisenform erfordern.

- (5) Hinweis: Markisen, die der Werbung dienen, unterliegen der jeweils aktuellen Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam und sind erlaubnispflichtig.
- (6) Überdachungen die dem Sonnen- bzw. Witterungsschutz dienen sind nur als freistehende oder mobile Konstruktionen zulässig. Als Überdachung gelten Sonnenschirme, Sonnensegel, freistehende Markisenanlagen, Zelte und Pavillons etc. Abweichungen sind in Absatz (19) geregelt.
- (7) Pro Einzelhandels- bzw. Gastronomiebetrieb ist nur eine Art/Typ Überdachung bzgl. Form, Material, Größe und Farbe zulässig. Freistehende Überdachungen dürfen nur direkt über der Nutzungsfläche aufgestellt werden. So genannte Ampelschirme sind nicht zulässig.
- (8) Bei der Materialwahl der Überdachungen ist die Bespannung nur in textillem Material in gedeckten Farben zulässig. Bei der Farbgestaltung der Überdachungen sind grelle Farben unzulässig. Folien aller Art sind unzulässig. Fremdwerbung auf den Überdachungen ist unzulässig. Eine dezentre Eigenwerbung am Randbereich der Überdachung kann zugelassen werden.
- (9) Überdachungen dürfen eine maximale Höhe im geöffneten Zustand von 3,0 m nicht überschreiten. Überdachungen dürfen eine maximale Kantenlänge bzw. einen Durchmesser von 4,00 m nicht überschreiten.
- (10) Für eine Überdachung darf nur die öffentliche Fläche in Anspruch genommen werden, die der Breite der Straßenfront des dazugehörigen Einzelhandels- bzw. Gastronomiebetriebes entspricht.
- (11) An Überdachungen, ebenso wie an Vordächern, Balkonen, etc. dürfen keine Waren aufgehängt werden.
- (12) Überdachungen dürfen nur in Bodenhülsen befestigt werden. Ortsfeste Verankerungen (Bodenhülsen etc.) sind nur unter Berücksichtigung stadtgestalterischer, tiefbautechnischer und verkehrlicher Belange zulässig. In Bereichen, in denen es nicht möglich ist, Bodenhülsen für Überdachungen in den Boden einzulassen (Untertun-

nung, oberflächennahe Ver- und Entsorgungsleitungen, Fundamente, Kellerdecken etc.) dürfen ausnahmsweise mobile Befestigungen/Schirmständer verwendet werden.

- (13) Fensterläden und Fensterkästen sind zu erhalten. Bei Erneuerung sind sowohl Fensterläden, als auch Fensterkästen baugleich bzw. in Anlehnung an die nachgewiesenen Muster zu rekonstruieren. Nach der im Geltungsbereich weit verbreiteten Ausführung sind die Scharniere der Fensterläden am äußeren Holzrahmen des Holzkastenfensters soweit vorhanden, ohne seitlichen Abstand anzubringen.



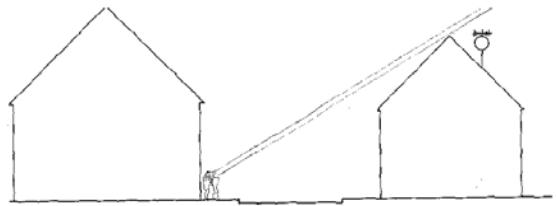
Klappläden mit Leibungskästen an einem Kolonistenhaus

- (14) Rollläden für Fenster sind ausschließlich in Holz zulässig. Rollläden für Schaufenster sind in Holz oder Leichtmetall auszuführen.
- (15) Rollläden müssen mind. 0,10 m hinter der Fassadenebene liegen und dürfen im geöffneten Zustand nicht sichtbar sein. Der nachträgliche Einbau von Rollläden darf die Dimension oder Proportion des Fensters nicht verändern. Außenliegende aufgesetzte Rolladenkästen sind nicht zulässig. Laufschienen sind so im Putz bzw. Mauerwerk einzulassen, dass die straßen- und giebelseitig nicht sichtbar sind. Die Schürzen sind, soweit vorhanden, zu erhalten.



Beispiel für Rollläden an einem Gründerzeitgebäude

- (16) Sonnenschutzanlagen an den Fenstern können straßenseitig als Holzjalouseetten oder Stoffbahnen, hofseitig auch in Leichtmetall ausgeführt werden.
- (17) Rollläden der Fenster bzw. Sonnenschutzanlagen müssen auf der gesamten Fassade bzw. den Fassadenabschnitten farbig einheitlich und baugleich ausgeführt werden. Rolladenkästen und Sonnenschutzanlagen dürfen nicht außenliegend angebracht werden, sondern müssen innerhalb der Fensteröffnungen liegen.
- (18) Vordächer, Kragdächer oder andere den Zusammenhang zwischen den Geschossen unterbrechende Bauglieder sind nicht zulässig. Ausnahmen bestehen bei der Überdachung des rückwärtigen bzw. Hofeinganges mit einem Kragdach.
- (19) Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, nachfolgend Antennen genannt, sind als Unterdachantenne auszuführen, sofern dies die örtliche Empfangssituation und die Konstruktion des Dachraumes zulassen. Bei notwendiger äußerer Anbringung ist bei Flachdächern ein Standort im rückwärtigen Viertel der Dachfläche und bei geneigten Dachflächen ein Standort auf der zur erschließenden Straße abgewandten Seite der Dachfläche zu wählen. Bei geneigten Dachflächen darf die Antenne nicht mehr als 1,00 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen. Die Anordnung von Antennen an Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sowie freistehende Antennen im Bereich von Vorgärten sind nicht zulässig.



Hofseitige Anordnung von Antennen, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen

- (20) Kabel, Befestigungen, Leitungen, Rohre und dergleichen, sind auf straßenseitigen und seitlichen Dach-, Fassaden- oder sonstigen Außenwandflächen nicht zulässig. Ausnahmen bestehen für Sicherheitsleitern auf Dachflächen, für Dachrinnen und Fallrohre sowie für Schneefanggitter.

## § 8 Außenanlagen und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Einhausungen von Abfallbehältern und Müllcontainern dürfen in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden. Sie dürfen auch eingegrünt werden.
- (2) Briefkästen und Klingelanlagen können in Holzlattenzäune und Mauern bündig integriert werden. Die Integration in schmiedeeiserne Zäune ist nicht möglich.



Briefkastenanlage, im Holzzaun integriert

- (3) Straßenseitige Einfriedungen sind als blickdichte Holzlattenzäune bzw. -tore, in Sichtmauerwerk bzw. verputztem Mauerwerk in Verbindung mit Holzlattentoren oder als metallene Gitter auf einem Sockel aus Klinkern oder Beton auszuführen. Die Verwendung von Stacheldraht oder Maschendraht als sichtbare Eingrenzung ist nicht zulässig.
- (4) Holzlattenzäune und Mauern sind in einer Höhe von ca. 1,80 m bis 2,00 m auszuführen. Metallene Einfriedungen dürfen stra-

ßenseitig eine mittlere Höhe bis zu 1,40 m aufweisen. Diese Festlegung gilt nicht, soweit es sich um die Rekonstruktion von Einfriedungen aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes handelt.

- (5) Vorgärten sind mit offenen Zäunen (metallene Gitter auf einem Sockel aus Klinker oder Beton) einzufrieden.
- (6) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen und dürfen nicht eingerückt auf dem Grundstück angeordnet werden.



Beispiel für einen Staketenzaun

### III. Regelungen zum Verfahren

#### § 9 Abweichungen

- (1) Abweichungen sind zulässig zu den Festlegungen der § 3, 4, 5, 6, 7 und 8. Für Neubauten, An- und Umbauten kann von vorgenannten Anforderungen abgewichen werden, wenn dem Vorhaben eine architektonisch harmonische Gesamtkonzeption zugrunde liegt und / oder eigenständige, der heutigen Zeit entsprechende Gestaltungselemente Bezug zur Umgebung aufnehmen.
- (2) Abweichungen sind im Rahmen der Beantragung von Genehmigungen (Anträge auf Baugenehmigung, Anträge im Rahmen der Erhaltungssatzung) schriftlich zu begründen.
- (3) Die Abweichung ist zu genehmigen, wenn städtebaulich gleichwertige Lösungen beantragt sind, andere rechtliche Belange vorrangig sind (z.B. Bauordnungsrecht) und die Abweichung erfordern oder auf Grundlage von denkmalpflegerischen Befunden.

### § 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen den Anforderungen in § 3 Fassadengliederungen ausführt, ändert oder beseitigt;
- entgegen § 3 Balkone, Erker, Loggien oder Zwerchhäuser errichtet, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 4 Fassaden, Tore, Türen und Fenster farbig gestaltet;
- entgegen den Anforderungen in § 5 Fenster und Türen erneuert, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 6 Dacheindeckungen mit anderen Materialien vornimmt bzw. Dachausbauten errichtet, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 7 Sicht- und Sonnenschutzelemente ausführt, ändert oder beseitigt;
- entgegen den Anforderungen in § 8 Vorgartengestaltungen und Einfriedungen errichtet, ändert oder beseitigt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### § 11 In-Kraft-Treten

- (1) Die Gestaltungssatzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### IV. Erläuterungen

Zum Rechtscharakter der Satzung.

Es handelt sich um eine Satzung zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher und anderer Anlagen nach § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BbgBO.

#### Zu § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung orientiert sich im Wesentlichen an dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Babels-

berg Nord". An den Randbereichen gibt es einige kleine Unterschiede. Diese beruhen auf einer Analyse der städtebaulichen Struktur. Es wurde darauf geachtet, dass die Grenzen plausibel sind, indem sie dort sind, wo eine deutlich andere städtebauliche Struktur beginnt.

In den räumlichen Geltungsbereich der Satzung wurden der Weberpark und die Wohnanlage, die für die Akademie Staat und Recht nordwestlich von Wolle- und Jutestraße errichtet worden ist, mit einbezogen.

Das Geltungsgebiet wird durch eine große Gebäudeanzahl geprägt, welche mehrheitlich vor dem Jahre 1914 errichtet wurden. Einige Bauten stammen aus der Zeit um 1920-1930, nach 1990 wurden auch eine große Anzahl Neubauten errichtet.

Mit den Gestalterischen Sanierungszielen, welche seit 1999 gelten, wurde die historisch geprägte Stadtanlage mit der Folge von Straßen und Plätzen behutsam saniert und erhalten.

Aufgrund dieser Tatsache und zur Sicherung der erreichten hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich werden mit der Gestaltungssatzung umfangreiche fachliche und gestalterische Hilfestellungen für zukünftige Bau- und Sanierungsmaßnahmen gegeben.

Die Festlegungen beziehen sich auf alle Veränderungen an bestehenden Gebäuden, um die bestehenden und schützenswerten städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Strukturen zu bewahren.

Bei Neubauten sollen die Festlegungen eine Einordnung in die Umgebung absichern.

Zur differenzierten Betrachtung werden drei Gebäudetypen unterschieden, die jeweils charakteristische Merkmale aufweisen und denen im weiteren jeweils bestimmte städtebauliche und architektonische Anforderungen zu ihrem Erhalt zugewiesen werden:

Eingeschossiger sind überwiegend:

- Eingeschossige Kolonistenhäuser des 18. Jahrhunderts
- Zweigeschossige Kolonistenhäuser des 19. Jahrhunderts (Sekundarbauten)

Zweigeschossiger sind überwiegend:

- Zweigeschossige Bauten ohne Drempelgeschoss

- Zweigeschossige Bauten mit Drempelgeschoss und reichhaltigem Schmuck

Mehrgeschosse sind überwiegend:

- Drei- bis viergeschossige Bauten aus der Gründerzeit oder dem Jugendstil überwiegend mit Schmuckelementen, Balkonen und Erkern.

## Zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich

### Zu § 2 (1) und (2)

Die Brandenburgische Bauordnung ermöglicht es nicht, in einer örtlichen Bauvorschrift eine Genehmigungspflicht für Vorhaben einzuführen, die nach § 61 BbgBO baugenehmigungsfrei sind. Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine Erhaltungssatzung besteht, so dass diverse baugenehmigungsfreie Vorhaben der Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB unterliegen.

Viele kleine Änderungen die Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude haben, sind baugenehmigungsfrei. So sind beispielsweise nach § 61 Abs. 11 BbgBO die Änderung von Fenstern und Türen, die Verkleidung, die Verblendung, der Verputz und der Anstrich baulicher Anlagen, die Errichtung oder Änderung von Bauteilen, die nicht tragend, aussteifend oder raumabschließend sein müssen und der Einbau liegender Dachflächenfenster baugenehmigungsfrei.

### Zu § 2 (2) und (3)

Es wird klargestellt, dass auch bei der Durchführung von genehmigungsfreien Vorhaben die Festsetzungen der Satzung zu beachten sind. Reine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die keine Vorhaben sind, genießen Bestandsschutz. Die reine malermäßige Instandsetzung von Fenstern, Schaufensteranlagen, Türen, Klappläden, Fassaden, Geländern und weiteren sichtbaren Bauteilen im Bestand in einem zuvor bereits schon einmal festgelegtem Farbton nach § 4 Abs. 8 bzw. § 5 Abs. 23 dürfen im gleichen Farbton der Bestandsfarbe malermäßig instand gesetzt werden.

### Zu § 2 (3), (4) und (5)

Dies dient zur Vermeidung von Unklarheiten und Konflikten zwischen unterschiedlichen Satzungen und Rechtsgebieten. Es wird damit auch klargestellt, dass nach § 61 BbgBO baugenehmigungsfreie Vorhaben ggf. nach §§ 144 und 172 BauGB genehmigungspflichtig sein können.

## Zu § 3 Fassadengliederung und Vorbauten; neue Baukörper

Grundsätzlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorbauten wie Balkonen nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht. Hier wird nur deren gestalterische Ausführung geregelt.

### Zu § 3 (1)

Die gliedernden oder schmückenden Fassadendetails wie Putz- oder Stuckvorlagen, Gewände, Lisenen, Putznuten, Sichtmauerwerk und dgl. sind für die bestehenden Gebäude und Ensemble bestimmend. Sie tragen zur Ausprägung des „regional typischen“ Erscheinungsbildes bei und sind aus der Fassadenstruktur heraus entwickelt worden. Ihre Erhaltung ist deshalb unbedingt erforderlich. Ihre Rekonstruktion ist wünschenswert, sofern anhand von Fotografien oder Zeichnungen der Zustand der Entstehungszeit (vgl. § 2) nachgewiesen werden kann.

### Zu § 3 (2)

Die Abgrenzung der Fassade vom Dach durch ein Traufgesims, -balken oder -kasten bestimmt das Erscheinungsbild des Gebäudes. Dieses prägende Merkmal ist zu erhalten. Die Anbringung eines Giebelgesimses ist nicht möglich, da es ein für diese Region untypisches Gestaltungsmittel darstellt.

### Zu § 3 (3)

Die gliedernden oder schmückenden Fassadendetails wie Putz- oder Stuckvorlagen, Gewände, Lisenen, Putznuten, Sichtmauerwerk, Gesimse und dgl. sind für die bestehenden Gebäude und Ensemble bestimmend. Sie tragen zur Ausprägung des „regional typischen“ Erscheinungsbildes bei und sind aus der Fassadenstruktur heraus entwickelt worden. Diese prägenden Merkmale sind zu erhalten und sollen nicht durch bauzeituntypische zusätzliche Vor- oder Kragdächer überdeckt oder gestört werden.

### Zu § 3 (4)

Unter Drempel wird der über das Niveau des Dachfußbodens hinausragende Teil der Umfassungswände eines Gebäudes verstanden. Die Dachkonstruktion liegt in der Regel beim hölzernen Dachstuhl auf diesen Umfassungswänden auf. Bei der Ausbildung des Drempels ist die maßgebliche Festlegung abgeleitet aus den in diesem Gebiet vorherrschenden Bauten

des 18./19. Jahrhunderts. Durch ein zu hohes Drempelmaß zur maximalen Ausnutzung des Dachgeschoßes ergeben sich zu hohe Traufsprünge, wodurch die Proportionen der Straßenfassaden nachteilig verändert würden. Bei Neubauten kann zudem die Ensemblewirkung beeinträchtigt werden.

### Zu § 3 (5)

Balkonüberdachungen sind nicht charakteristisch für das Geltungsgebiet. Balkonüberdachungen als zusätzliches Element (bei Neubauten) müssen sich der Fassadengliederung unterordnen. Das neue Bauteil ist als Stahl-Glas-Konstruktion mit schlanken Profilen bei minimaler Konstruktionshöhe auszuführen.

### Zu § 3 (6)

Die Zulässigkeit von Balkonen insgesamt sowie deren Größe beurteilt sich nach dem Bauplanungsrecht.

### Zu § 3 (6) bis (9)

Balkone und Erker wurden in der Entstehungszeit (vgl. § 2) im Zusammenhang mit der geplanten Fassadengliederung angeordnet. Sie sind für das jeweilige Gebäude prägend. Ihre Erhaltung bzw. Wiederherstellung ist deshalb im Sinne der Stadtbildpflege erforderlich. Dasselbe gilt für Zwerchhäuser (unmittelbar auf der Traufe aufsitzender geschoss hoher Dacherker in Fassadenflucht mit quer zum First des Haupthauses verlaufendem First). Eine nachträgliche Anbringung von Balkonen, Erkern oder Zwerchhäusern steht der beabsichtigten Erhaltung der gestalterischen Einheit entgegen.

### Zu § 3 (8)

Die Festsetzung sorgt dafür, dass sich Erker besser an die Fassade des jeweiligen Gebäudes anpassen.

### Zu § 3 (9)

Durch die Festlegung wird gewährleistet, dass sich Zwerchhäuser bei Neubauten an die das Ortsbild prägende Anordnung von Zwerchhäusern anpassen.

### Zu § 3 (10)

Freitreppe sind kein charakteristisches Element im Geltungsgebiet. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden mit herausgezogenem Kellergeschoss erfolgt die Erschließung überwiegend über die Anordnung von Stufen im Gebäudeinneren (Flur).

## Zu § 4 Fassadenmaterialien und -farben

### Zu § 4 (1)

Die Entscheidungen für bestimmte Putz- oder Materialstrukturen sind in der Vergangenheit immer gestalterische Entscheidungen in Zusammenhang mit den gestalterischen und architektonischen Gesamtwirkungen der Gebäude gewesen. Die Erhaltung oder Rekonstruktion ist im Sinne der Stadtbildpflege des Gebietes und zur Bewahrung seines Erscheinungsbildes erforderlich. Sofern keine besonderen Strukturen oder Materialien verwendet wurden, erhielten die Gebäude einen glatten Außenputz. Diese Oberfläche bestimmt das Erscheinungsbild. Rau- oder Kratzputzfassaden stammen meist aus jüngerer Zeit. Diese Oberflächenstrukturen sind den Gebäuden und der Gebietstypik nicht angemessen. Sie ergeben auch Veränderungen des Licht-Schatten-Spiels an der Fassade. Verblend- und Sichtmauerwerk repräsentieren eigenständige gestalterische Qualitäten und wurden auch in der Vergangenheit als Alternative zur glatt geputzten Fassade angewendet. Dagegen sind Imitationen ausgeschlossen.

### Zu § 4 (2)

Fassadenverkleidungen verfremden die Fassaden, wenn die Plastizität und die Gliederung der Fassaden überdeckt werden. Derartige Fassadenverkleidungen sind nicht kennzeichnend für das Stadtbild und stehen der Erhaltung des Stadtbildes entgegen. Sie müssen dann so gestaltet sein, dass die ursprüngliche Fassadenstruktur erhalten bleibt und sich die Fassaden gestalterisch einfügen.

### Zu § 4 (3)

Die Gebäude wurden in der Vergangenheit meist mit einem Sockel errichtet. Die Gliederung Sockel-Fassade-Dach ist prägend und auch künftig zu erhalten. Bei Gebäuden, deren Proportionen durch zu hohe Sockel gestört sind bzw. bei Materialien, die für diesen Bautyp unüblich waren, wird die Veränderung im Rahmen von Fassadenarbeiten empfohlen. Der sichtbare Gebäudesockel sollte die tatsächliche Sockelhöhe (Maß zwischen Oberkante Gelände bzw. Fußweg und Oberkante des Erdgeschossfußbodens) nicht überschreiten. Ausnahmen bilden die eingeschossigen Kolonistenhäuser, bei denen eine Sockelausbildung aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) nicht nachweisbar ist, sowie Neubauten, bei denen die architektonische Gestaltung einen Sockel nicht vorsieht.

### Zu § 4 (4)

Im Bestand sind überwiegend gemauerte Ziegelsteinsockel oder Glattputzsockel vorzufinden. Der Einsatz von Materialien mit glänzender, metallischer oder glasierter Oberfläche würde das Erscheinungsbild verfremden und den Straßenraum massiv verändern. Die Betonung von Fassadenabschnitten durch auffällige Materialien ist nicht im Sinne des historischen Erscheinungsbildes des Gebiets.

### Zu § 4 (5)

Prägend für den Geltungsbereich sind Putz- oder Klinkerfassaden mit matter Oberfläche. Neubauten haben sich dahingehend in das Ortsbild einzufügen.

### Zu § 4 (6)

Die Gestaltung der Fensterbänke steht in direktem Zusammenhang mit den Fenstertypen und somit der Fassadengestaltung. Maßgeblich ist die Erfüllung ihrer Funktion als technisch bedingtes Bauelement. Modernistische Lösungen, z.B. industriell gefertigte Kunststeinéléments und beschichtete Aluminiumprofile stehen nicht im Einklang mit den baugeschichtlich nachgewiesenen Formen und Materialien.

### Zu § 4 (7)

Eingänge unterstreichen die Gliederung der Fassaden, unterteilen und gestalten zudem die Erdgeschosszone. Maßgeblich ist die Wahrung der Proportionen von Treppenlauf, Brüstung bzw. Geländer, Stufenbreite und Treppenpodest im Verhältnis zur Fassade. Ein wohlgestalteter Haupteingang unterstreicht die Ausgewogenheit einer Fassade. Diese Gestaltungsregelung gilt auch für rückwärtig erschlossene Gebäudetypen.

### Zu § 4 (8)

Die farbige Gestaltung ist eine traditionelle Möglichkeit der äußeren Gestaltung von Fassaden und wurde auch im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Materialien (Pigmente, Erdfarben und Bindemittel, Kalk bzw. Kasein) ausgeführt.

Hierin begründen sich die Festlegungen des Farbspektrums. Die farbige Differenzierung ist eine für diesen Ort charakteristische praktizierte Form der farbigen Gestaltung. Ziel ist, die Ensemblewirkung der Gebäude zu wahren und nicht das Einzelhaus aus dem Zusammenhang herausgelöst zu gestalten.

## Zu § 5 Fassadenöffnungen; Fenster und Türen

### Zu § 5 (1)

Größe und Format der Fenster sind von der Bauweise und den verwendeten Materialien abhängig. Mit dem gemauerten Sturz konnten nur bestimmte Öffnungsbreiten überspannt werden. Die Fensterhöhe wurde bestimmt in Abhängigkeit von Raumhöhe, Nutzung und Fassadengestaltung. Über Jahrhunderte prägte das Fenster im stehenden Format die Fassaden. Aus diesem Grund betreffen die Festlegungen sowohl den Erhalt der für diesen Ort charakteristischen Anordnung und des Formates bei bestehenden Gebäuden als auch die Ausführung bei Neubauten.

### Zu § 5 (2)

Bei Kolonistenhäusern und Sekundarbauten wurde ein Giebelöffnungssystem angewandt, welches abgesehen von der Belichtung der Dachgeschossräume bestimmend für die äußere Gestaltung des Gebäudes war. Bei Mehrgeschossern sind Giebelöffnungen untypisch und im Gebiet nicht vertreten.

### Zu § 5 (3)

Französische Fenster: Fensteröffnungen, die bis zum Fußboden herabreichen, wobei die nach der geltenden Bauordnung geforderte Brüstungshöhe durch andere Vorrichtungen wie z.B. Geländer gewährleistet sein muss. Die rückseitige Zulässigkeit ermöglicht eine Aufwertung der Gebäude- und Wohnqualität. Die Festlegung bezüglich der Anzahl der Achsen gewährleistet den architektonischen Zusammenhang. Auswirkungen auf die städtebauliche Erscheinung des Gebäudes im öffentlichen Raum treten nicht auf, sofern die Hoffassaden bzw. Nebengebäude nicht oder kaum vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Bei Neubauten bestehen bei Berücksichtigung der Festlegungen und Beachtung der Proportionen der Fassaden keine Bedenken. Anstelle von Balkonen ermöglichen französische Fenster eine adäquate Belichtung und Belüftung der Wohnräume.

### Zu § 5 (4)

Zur Anpassung an das vorherrschende Fensterformat sollen die Fensterformate in vorgegebener Weise beschränkt werden.

### Zu § 5 (5)

Bündig mit der Fassade angeordnete Fenster sind traditionell bei Fachwerk- und Speichergebäuden zu finden. Diese sind jedoch für

Potsdam-Babelsberg untypisch. Beim Mauerwerksbau wurde das Fenster mit einem Anschlag versehen und hinter der Fassadenflucht zurückgesetzt angeordnet. Es entsteht die typische Fensterleibung sowie die Wechselwirkung von Licht und Schatten. Dieses charakteristische Erscheinungsbild ist im Sinne der Stadtbildpflege zu erhalten.

### Zu § 5 (6) und (7)

Fensterteilungen und –proportionen sowie Zierelemente sind bei Altbaufenstern unverzichtbare und wesentliche Bestandteile der Fassadengestaltung. Sie spiegeln die Gestaltidee der Gesamtfaßade wider. Gleichzeitig sind sie Beispiel handwerklichen Könnens und Gestaltwillens. Traditionelles Material ist Holz, in unseren Breiten meist Kiefern- oder Eichenholz. Die Eigenschaften des Materials sowie handwerklich anspruchsvolle Verarbeitung haben über Jahrhunderte einen besonderen Gestaltreichtum und eine besondere Feingliedrigkeit bei gleichzeitiger Langlebigkeit geschaffen. Bis heute können schlanke Profile sowie die plastische Ornamentierung vieler bestehender Fenster originalgetreu nur in Holz hergestellt werden. Fensteröffnungen wurden in der Regel durch Kämpfer, Pfosten bzw. Stulp und Sprossen gegliedert. Diese Gliederungen entsprachen einerseits der Gesamtgestaltung der Fassade und andererseits waren sie Ausdruck der technischen Möglichkeiten. In diesem Zusammenhang stehen auch die in der Regel vorhandenen Fensterläden bei ein- bzw. zweigeschossigen Gebäudetypen. Von diesem Gestaltungswillen abweichende Veränderungen an den Gebäuden beeinträchtigen das Erscheinungsbild. Dies betrifft auch die Nichtgliederung oder konstruktiv nicht nachvollziehbare Scheingliederung durch innenliegende oder zwischen den Scheiben angeordnete Sprossen.

### Zu § 5 (8)

Die Festlegungen zur Gliederung, Form und Profilierung dienen der Bewahrung der gestalterischen Einheit des Gebäudes. Die angegebenen Maße für Rahmen, Pfosten/Stulp, Kämpfer und Sprossen resultieren aus der Analyse der Bestandsfenster. Das Ziel der Gebäudeplanung mit allen Detaillösungen ist die gestalterische und architektonische Einheit aller Gebäudeteile. Sichtbare Regenschienen beeinflussen das Erscheinungsbild, da ursprünglich Wetterschenkel verwendet wurden.

### Zu § 5 (9)

Verspiegelte bzw. getönte Scheiben verändern erheblich die Gestalt des gesamten Gebäudes. Klarglasscheiben bleiben zurückhaltend in der

Wirkung. Farbige Gläser sind bei Treppenhausfenstern und Eingangstüren recht häufig anzutreffen; sie sollen auch nur hier Verwendung finden. Ornament- oder Bleiverglasung sind kirchlichen oder öffentlichen Bauten vorbehalten bzw. als verspiegelte Gläser und Glasbausteine ein stilistisches Mittel moderner Architektur.

#### Zu § 5 (10)

Wintergärten unterliegen den gleichen gestalterischen Anforderungen wie andere Gestaltungselemente der Fassade. Sie dürfen die Ausgewogenheit des gesamten Gebäudekomplexes nicht zerstören. Im Bestand sind sie zumeist nur durch einen massiven Eingriff in die Bausubstanz umsetzbar. Ihre Zulässigkeit beschränkt sich daher auf Fassaden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

#### Zu § 5 (11) und (12)

Sonderformate finden sich in der Regel bei Fenstern der Treppenhäuser sowie der Keller. Sowohl Treppenhaus- als auch Kellerfenster bilden einen wesentlichen Bestandteil der Fassadengliederung und spiegeln die Nutzung anhand der Aufteilung durch glasteilende Elemente wie Sprossen oder kleine, zu öffnende Flügel oder durch ihre Schlichtheit im Bereich des Untergeschosses wider.

#### Zu § 5 (13)

Derartige Fensterbänder sind für das Gebiet nicht charakteristisch. Sie würden das Erscheinungsbild des Ensembles insgesamt verändern.

#### Zu § 5 (14)

Die Türen wurden immer in Übereinstimmung mit der Fassade und den anderen Bauteilen gestaltet und in Holz sowie in geringem Umfang auch in Stahl ausgeführt. Der hohe Aufwand und die Sorgfalt, auch bei der Detailgestaltung, sind noch heute bei Türen und Toren zu erkennen.

#### Zu § 5 (15)

Derartige Verglasungen stehen der angestrebten Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes entgegen. Anhand von Fotos oder Zeichnungen nachgewiesene oder aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) erhaltene Farb- oder/und Ornamentverglasungen können rekonstruiert oder erhalten werden.

#### Zu § 5 (16)

Diese Ausführung wird festgelegt, damit keine von der gebietstypischen Struktur abweichen-

den Ausführungen (z.B. Rolltore) verwendet werden können.

#### Zu § 5 (17)

Im Geltungsbereich sind Schaufensteranlagen in den Obergeschossen nicht vorhanden. Die ausreichende Belichtung ist über „normale“ Fenster gegeben. Zur Wahrung vorhandener Fassadengliederungen ist daher der Einbau von Schaufensteranlagen in den Obergeschossen nicht zulässig. Das querliegende Rechteck als Schaufensterformat widerspricht bei bestehenden Gebäuden der übergeordneten Fassadenstruktur. Bei Neubauten ist dieses Format ausgeschlossen, da durch Abweichung von den ausgeprägten Strukturen und Proportionen des Stadtbildes eine Beeinträchtigung auftritt. Die genannten Ausnahmen sind zulässig, da sie sich in dieser Art und Weise als Gesamtlösung in die Fassadenstruktur einordnen.

#### Zu § 5 (18) bis (21)

Als Bestandteil der Fassade müssen sich Schaufenster der übergeordneten, durch die bestehenden Gebäude geprägten städtebaulich-architektonischen Gliederung anpassen. Mit den Festlegungen wird gewährleistet, dass Schaufenster eine Gliederung erhalten. Besonders bei großformatigen Schaufenstern, die z.B. zu Beginn des 20. Jahrhunderts eingeordnet wurden, muss deren gestalterische Detail- und Gesamtausbildung ablesbar bleiben. Bezüge zur Fassade, zum Gebäude und zum städtebaulichen Raum müssen beachtet werden. Ungegliederte Schaufenster können zu unmaßstäblichen Gestaltungen führen (sog. „Aufreißen“ des Erdgeschosses). Der Einbau von Schaufenstern bündig mit der Außenfassade entspricht nicht der diesen Ort kennzeichnenden Ausführung und ist daher nur im Falle des baugeschichtlichen Nachweises, nicht jedoch bei späteren Um- oder Erweiterungsbauten zulässig. Die Festlegung der Pfeilerbreite begründet sich in den gängigen Mauerwerksmaßen. Die Schaufenstergliederung muss erfolgen, damit die Kleinteiligkeit und Proportion des Schaufensters in Bezug auf die Gesamtfassade gewahrt bleibt.

#### Zu § 5 (22)

Maßgeblich für diese Regelungen sind in erster Linie die unterschiedlichen Gebäudetypen und die vorherrschenden Gebäudehöhen im Geltungsbereich. Aus verschiedenen Gründen müssen Ladeneingangsstufen häufig zurückgesetzt werden. Die Festlegung soll großflächige und überproportionale Öffnungen verhindern.

### Zu § 5 (23)

Für die Fensterfarbigkeit standen historisch nur Farbtöne zur Verfügung, die in Verbindung mit organischen Bindemitteln zu deckenden Anstrichen verarbeitet wurden. Die Fenster des gesamten Gebäudes erhielten einen gleichfarbigen Anstrich. Dies unterstreicht die gestalterische Gesamtwirkung der Fassade. Der Nutzungswechsel zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen kann durch unterschiedliche Farbigkeit verdeutlicht werden. Fensterläden sind die historische Möglichkeit zur Fenstersicherung. Sie sind dazu ein Gestaltungselement, das die Fassade gliedert. Die regionale und zeittypische, auch farbliche Gestaltung von Fensterläden trägt im Zusammenwirken mit den Fenstern und Türen zum spezifischen Ortsbild bei. Die Farbigkeit der Hauseingangstüren und -tore wurde in der Vergangenheit so ausgeführt, dass die Materialtypik berücksichtigt wurde. Dies bedeutet, dass in der Regel dunkle Farbtöne oder Bierlasuren verwendet wurden, bei denen die Holzstruktur erhalten blieb.

## Zu § 6 Dächer und Dachfenster

### Zu § 6 (1) und (2)

Mit dieser Festlegung wird ein wesentliches Gestaltungsmerkmal von Gebäuden so bestimmt, dass keine Ver fremdung der Gebäudeform auftritt. Die unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen ermöglichen häufig die gleichzeitige Wahrnehmung von zwei oder mehr Dachflächen. Sichtbare unterschiedliche Neigungswinkel der Dächer ergeben eine vom charakteristischen Erscheinungsbild dieses Ortes abweichende Dachlandschaft.

### Zu § 6 (3)

Die Dacheindeckung erfolgte in der Vergangenheit mit in der Umgebung produzierten Dachsteinen. Dadurch prägten sie in Form und Farbe das regionale Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Vorherrschend waren ziegelrote, selten dunklere (rotbraune) Tondachsteine. Diese Strukturen gilt es zu erhalten. Mit den Festlegungen wird ein Rahmen vorgegeben, der für neue Dachformen mit entsprechenden Eindeckungsmöglichkeiten offen ist. Sofern traditionelle Dachformen ausgeführt werden, muss auch die Dacheindeckung traditionell sein.

### Zu § 6 (4)

Regenschutzanlagen sind traditionell im Gebiet in Zinkblech vorhanden. Die Ausführung in Kupfer war aufgrund der höheren Kosten früher den öffentlichen oder sakralen Bauten vorbehalten. Neuere Materialien, z.B. industriell vorgefertigtes Aluminium, erzeugen eine andere optische Wirkung, welche sich nicht in die traditionelle, durch Handwerkskunst geprägte Gestaltung des Gebietes einfügen.

### Zu § 6 (5)

Ortgangziegel sind ein fremdes Baudetail in einem Umfeld, das durch traditionelle Detaillösungen geprägt ist. Anstelle einer Abdeckung erfolgte bei niedrigen Gebäuden der Anschluss durch Anputzen, bei höheren Gebäuden zum Teil durch eine Zinkabdeckung. Durch die Verwendung von Ortgangsteinen und Verblendungen wie Zinkverwahrungen, Holzverschaltungen usw. würde die Giebelansicht in einer für diese Bebauung untypischen Art und Weise verändert.

### Zu § 6 (6)

Dachüberstände bestimmen wesentlich das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Das Maß wird entsprechend der Gebäudehöhen zur Wahrung der Proportionen der Fassade ausgebildet. Bei der Mehrzahl der Gebäude sind straßen- und hofseitig Dachüberstände von bis zu 0,30 m die Regel, giebelseitig hingegen gab es keine Überstände, die Anschlüsse an die Dachziegel wurden geputzt. Kennzeichnend ist der horizontale Verlauf der Traufkante, Versprünge der Traufhöhen innerhalb der Fassadenabschnitte sind bei Ein- und Zweigeschossern unüblich. Vereinzelt sind bei aufwändig gestalteten Mehrgeschossen größere Überstände im Bereich von Erkern bzw. Balkonen vorzufinden.

### Zu § 6 (7)

Blechverwahrungen sind abhängig von der gewählten Dacheindeckung in der Regel konstruktiv zwingend erforderlich. Die konstruktiven Erfordernisse müssen jedoch immer in Übereinstimmung mit gestalterischen Anforderungen realisiert werden.

### Zu § 6 (8)

An bestehenden Gebäuden sind oft Gauben vorhanden. Die bestimmende äußere Form ist das stehende Format. Abschleppungen, die über das konstruktiv notwendige Maß zur Wasserableitung hinausgehen oder andere Formen, wie z.B. Walm- oder Fledermausgauben, sind für das Geltungsbereich nicht charak-

teristisch; soweit im Bestand vorhanden, sind diese Sonderformen jedoch zu erhalten.

#### Zu § 6 (9) und (10)

Die gestalterische und architektonische Einheit des Gebäudes ist die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gauben. Dementsprechend sind Gauben in Übereinstimmung mit der Fassadengliederung anzutragen. Die maximal zulässige Breite der Gauben ist abhängig von den Gebäudeproportionen und dem Gebäudetyp, insbesondere von Geschossigkeit, Gebäudebreite und Anzahl der Fensterachsen. Eine Breitenreduzierung erfolgt, um dem Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entgegenzuwirken. Insgesamt muss sich das Dachgeschoss in seiner Wertigkeit den Normalgeschossen unterordnen. Der vorgeschriebene Abstand der Gauben zur Traufe entspricht in der Regel drei Reihen Dachziegel. Die Festlegungen zur Größe orientieren sich an örtlichen Traditionen und gewährleisten, dass die gewachsene Dachlandschaft auch bei einem Dachausbau, erhalten bleibt. Bei Dachkonstruktionen der vorhandenen Mansarddächer sind Abweichungen zur Festlegung erlaubt, sofern Aufbauten geringere Traufabstände erfordern.

#### Zu § 6 (11)

Die gestalterische Gesamtwirkung des Gebäudes ist übergeordnet. Dieser Forderung muss auch bei Detaillösungen entsprochen werden. Dies trifft in gleichem Maße auf Gaubenfenster zu.

#### Zu § 6 (12)

Die zulässige Gestaltung der Seitenwände von Gauben entspricht den traditionellen Möglichkeiten.

Glas als moderne Version hat sich bewährt, damit besonders filigrane und elegante Gaubenkonstruktionen ermöglicht werden. Gauben als Stahl-Glas-Konstruktionen setzen sich als modernes architektonisches Element von den Bestandsgebäuden ab, überlagern jedoch nicht die vorhandene Dachstruktur. Durch die filigrane Bauweise der Gauben werden sie bewusst als sichtbar neues Bauteil abgesetzt, jedoch gleichermaßen in die vorhandene Dachlandschaft integriert, ohne störenden Einfluss zu nehmen. Schlanke Stahlprofile mit hohem Glasanteil ermöglichen eine optimale Belichtung der Dachgeschosse bei geringem Eingriff in die Gestaltung des Gebäudes. Im Vergleich zu herkömmlichen Gauben, die als schwere konstruktive Aufbauten wirken, stellen sie eine behutsame Lösung und

eine Bereicherung der Formen bei größtmöglicher Belichtung der Wohnräume dar.

#### Zu § 6 (13)

Dachflächenfenster mit einer Fläche über 0,25 m<sup>2</sup> und Dacheinschnitte unterbrechen die typischen, geschlossenen Dachflächen und weichen vom Erscheinungsbild bestehender Gebäudetypen ab. Alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereiche werden durch solche Veränderungen der Dachlandschaften negativ beeinträchtigt. In Hofbereichen und bei Dachflächen von Mehrgeschossen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, bestehen diese Beeinträchtigungen des städtebaulichen Raumes nicht in diesem Maß. Die Straßenräume sind oftmals zu eng, als dass die Dachflächen höherer Gebäude einsehbar sind. Hier stellen Dachflächenfenster mitunter eine geringere Beeinträchtigung als Gauben dar. Somit kann in diesen Fällen sowohl hofseitig als auch bei Mehrgeschossen straßenseitig der Belichtung Vorzug gegenüber gestalterischen Aspekten eingeräumt und damit die Nutzung der Dachräume abgesichert werden.

#### Zu § 6 (14)

Firstverglasungen stellen eine weitere Möglichkeit dar, Nutzungen zuzulassen, die besondere Anforderungen an die Belichtung stellen. Moderne Grundrisslösungen, die eine Erweiterung der Räume ermöglichen, können durch direktes Tageslicht deutlich aufgewertet werden. Die Bereicherung des Innenraums ist jedoch sorgsam auf die Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. der angrenzenden Bebauung zu überprüfen.

#### Zu § 6 (15)

Nutzungsänderungen, wachsende Ansprüche an Komfort oder technische Neuerungen bringen unter Umständen neue Formen in das Stadtbild. Eine Beeinflussung liegt vor, falls diese Maßnahmen von den im Ort charakteristischen Strukturen und Maßverhältnissen, Formen oder Farben des Gebäudes oder Ensembles abweichen. Schornsteine aus gelben Ziegelsteinen bestimmten die Dachlandschaft, da das Material aus umliegenden Tongruben gewonnen und in umliegenden Ziegeleien gebrannt wurde. Vereinzelt sind auch Schornsteine aus roten Ziegelsteinen, hauptsächlich bei Mehrgeschossen aus dem 19. und 20. Jahrhundert, vorzufinden. Abweichungen im Erscheinungsbild, hervorgerufen durch veränderte Farben, Formen oder Proportionen beeinträchtigen das traditionelle Erscheinungsbild.

**Zu § 6 (16)**

Die Beurteilungskriterien für Firstverglasungen im Bestand und bei Neubauten im Geltungsbereich (vgl. Begründung zu Absatz (14)) gelten in übertragenem Sinne gleichermaßen für innovative Lösungen zur Energiegewinnung, d.h. auch bei Planung und Realisierung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

## **Zu § 7 Markisen, Überdachungen, Fensterläden, Rollläden, Kragdächer, Antennen**

**Zu § 7 (1) bis (5)**

Markisen sind zusätzlich an der Fassade angebrachte Gestaltungselemente, die in dieser Region nicht signifikant für die Entstehungszeit (vgl. § 2) der Gebäude waren, sondern eine Entwicklung neuerer Zeit darstellen. Die ursprüngliche Funktion eines aufrollbaren Sonnendaches wird zunehmend durch die Funktion des Werbeträgers für unterschiedliche Nutzungen ersetzt. Markisen sind in Form, Farbe und Ausführung der Struktur, der Gliederung und der Gestaltung der Gebäude und Straßenräume anzupassen und unterzuordnen. Ihre Anordnung und Gestaltung ist so zu wählen, dass die Beeinträchtigung der städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Wirkung von Gebäude und Straßenraum reduziert wird. Gezielt eingesetzt können Markisen neben der Akzentuierung bestimmter Nutzungen (z.B. Straßencafés, Restaurants usw.) zur Belebung des Straßenraums und zur Gestaltung von Plätzen beitragen.

**Zu § 7 (6) bis (12)**

Überdachungen (Sonnenschirme, Sonnensegel usw.) erfüllen zum Schutz der Waren vor Sonneneinstrahlung oder zur Verschattung gastronomisch genutzter Freiflächen eine wichtige Funktion. Überdachungen können bei gehäuftem und in Form und Farbe vielgestaltigem Erscheinungsbild das Straßenbild erheblich beeinflussen. Überdachungen dürfen daher das Stadtbild bezüglich der Zahl und Gestalt nicht dominieren und die Maßgeblichkeit der Haus- und Straßenstruktur nicht beeinträchtigen. Überdachungen sind nur im Zusammenhang mit Außenmobiliar und Warenauslagen zu verwenden. Gestalt und Farbe der Überdachungen müssen innerhalb eines Betriebs einheitlich sein. Sie sind so anzuordnen, dass sie den Eindruck eines geschlossenen Daches vermeiden. Überdachungen sind stets in betriebssicherem und intaktem Zustand zu

halten. Die Benutzung dieser Elemente für zusätzliche, z.T. grelle Werbung trägt außerdem zu einer Überfrachtung des Straßen- und Platzraumes bei. Der Ausschluss greller Farben und die Beschränkung der Breiten- und Tiefenausdehnung von Überdachungen zielen auf eine dezente Erscheinung, die eine deutliche Präsenz ermöglicht ohne in Konkurrenz zu den vielfach historischen Gebäudefassaden zu treten. Die Frage, ob und in welcher Form Werbung auf einer Überdachung zulässig ist, richtet sich nach der Werbesatzung.

**Zu § 7 (13)**

Fensterläden sind die historische Möglichkeit zur Fenstersicherung. Sie sind ein Gestaltungselement, das die Fassade gliedert. Die regionale und zeittypische Gestaltung von Fensterläden trägt im Zusammenwirken mit den Fenstern und Türen zum spezifischen Ortsbild bei.

**Zu § 7 (14) bis (17)**

Das Verhältnis von Wandfläche und Fensteröffnung sowie die Fassadenplastizität tragen wesentlich zur Ausprägung des Erscheinungsbildes des Ortes bei. Die Plastizität und die Proportion der Fenster werden durch von Rollläden oder Sonnenschutzanlagen verdeckte Leibungen und Öffnungen beeinträchtigt. Durch farblich einheitlich und baugleich ausgeführte Rollläden und Sonnenschutzanlagen wird die Gesamtgestaltung der Fassade unterstützt. Schürzen als gestalterisches Element sind für dieses Gebiet kennzeichnend, jedoch nur noch vereinzelt vorhanden. Der Erhalt wird dringend empfohlen. Sonnenschutzanlagen in Form von Holzjalouseetten sind im Gebiet typisch gewesen, jedoch im Zuge von Sanierungsmaßnahmen oftmals ersatzlos entfernt worden. Dem immer stärker werdenden Bedürfnis und Erfordernis nach einem angemessenen sommerlichen Wärmeschutz entsprechend, werden diese typischen Bauteile ebenso zugelassen wie moderne Versionen, z.B. aus Stoff. Stoffelemente sind filigran und lassen sich, im Farbton der Fassade ausgeführt, gut kaschieren und ordnen sich somit der Gesamtgestaltung der Fassade unter. Hofseitig sind auch Sonnenschutzelemente aus Aluminium zulässig. Dieses für das Gebiet eigentlich untypische Material beeinträchtigt das städtebauliche Gesamterscheinungsbild hofseitig nicht so stark.

**Zu § 7 (18)**

Vordächer, Kragdächer und dgl. sind zusätzlich angeordnete Elemente. Sie trennen die Geschosse voneinander, überdecken Bauteile

oder unterbrechen Bezugslinien. Sie fügen sich nicht in die Struktur, Gliederung und Gestaltung der Gebäude und Straßenräume ein. Damit stehen sie der Erhaltung der architektonisch-gestalterischen Gesamtwirkung entgegen. Rückseitige Eingangsüberdachungen haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild.

#### Zu § 7 (19)

Antennen sind im Zuge des wachsenden Informationsbedürfnisses notwendig. Seit mehreren Jahrzehnten beeinträchtigen sie besonders die Dachlandschaft bzw. zunehmend die Straßenfassaden der Innenstädte. Auch ihre Anordnung erfolgte vielfach ohne Rücksicht auf das Stadtbild. Durch die Festlegungen soll das Stadtbild vor weiterer Verunstaltung geschützt werden.

#### Zu § 7 (20) bis (21)

Derartige Installationen beeinträchtigen das Erscheinungsbild.

## Zu § 8 Außenanlagen und Einfriedungen

#### Zu § 8

Versiegelte und/oder mit Mülltonnen, Fahrrädern und anderen Dingen zugestellte Vorgärten beeinträchtigen das Erscheinungsbild. Die Frage wie, wo und in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf, ist bodenrechtlicher Natur. Es handelt sich um eine Regelung nach dem Baurecht des Bundes und ist der Regelungskompetenz durch Satzungen nach landesrechtlichen Bauordnung nicht zugänglich (siehe Beschluss des BVerwG vom 31.05.2005 – 4 B 14.05). Dementsprechend ist eine Regelung zur Versiegelung von Vorgartenflächen im Bebauungsplan SAN – B07 „Babelsberg Nord“ vorgesehen.

#### Zu § 8 (1)

Sichtbar auf den Grundstücken stehende Müllbehälter beeinträchtigen das Erscheinungsbild. Da sie erforderlich sind, kann man sie nur optisch durch Begrünungen oder Einhausungen verstecken.

#### Zu § 8 (2)

Je nach Farbe, Größe und Anbringungsort können auch Briefkasten- und Klingelanlagen das Erscheinungsbild eines Gebäudes oder Grundstücks stören. Mit den Vorgaben wird dies soweit wie möglich reduziert.

#### Zu § 8 (3) und (4)

Die privaten Freiflächen sollen öffentliche Freiflächen nicht nur funktionell, sondern auch optisch ergänzen. Die Art der Einfriedung muss deshalb standortgerecht sein. Damit werden sie als bauliche Anlagen zum Bestandteil des Stadtbildes. Die zulässigen Ausführungen werden durch das Erscheinungsbild der vorhandenen ortstypischen Einfriedungen bestimmt. Diese wurden im formalen und gestalterischen Zusammenhang mit der Bebauung eingeordnet. Die Festlegungen der Höhe der Einfriedungen gewährleistet, dass die städtebauliche Struktur und die Freiraumgestaltung in der typischen Form erlebbar bleibt und durch Einfriedungen keine neuen von der vorherrschenden städtebaulichen Struktur abweichenenden Raumkanten gebildet werden. Vorgärten sollen vom öffentlichen Raum erlebbar sein, daher wird die Art der Einfriedung als offene Einfriedung und die Höhe einer möglichen Hecke vorgegeben.

Abgesehen von den Einfriedungen der Vorgärten sind die Grundstücke im Gebiet hauptsächlich durch Mauern und Holzlattenzäune eingefriedet. Diese typischen Einfriedungen sollen auch weiterhin erhalten bleiben, bzw. fortgeführt werden. Bei der Herstellung von Einfriedungen ist darüber hinaus auch das Nachbarrechtsgesetz des Landes Brandenburg zu beachten.

#### Zu § 8 (5)

Die Vorgärten mit den schmiedeeisernen Einzäunungen gehören zu den gebietsbestimmenden Gestaltungsmerkmalen, sie prägen nicht nur den öffentlichen Straßenraum, sondern sind auch Bestandteil der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur.

#### Zu § 8 (6)

Das Einrücken von Grundstückseinfriedungen verfälscht die historische Parzellenstruktur und somit die Trennung von öffentlichen und privaten Flächen und stört dadurch den Gebietscharakter in nicht vertretbarem Maße.

## Zu § 9 Abweichungen

#### Zu § 9 (1) bis (3)

Damit wird die Möglichkeit der Realisierung innovativer Lösungen oder der Entwicklung neuer Planungs- und Gestaltungsansätze eingeräumt, unter Maßgabe einer erhaltenden Stadterneuerung und im Interesse der Stadtbildpflege. Die zulässigen Befreiungen sollen sich auf Festlegungen beschränken, bei denen

Veränderungen des Stadtbildes auch über den Rahmen der Erhaltung historischer Strukturen hinaus befürwortet werden können.

Rechtsgrundlagen:

Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I, 27. Jahrgang, Nr. 14 vom 20. Mai 2016).