



Neufassung der Gestaltungssatzung „Alt- und Neu-Langerwisch“

Präambel

Zum Schutz und zur Sicherung der Sanierungsziele sowie zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes der historischen Doppeldorfanlage „Alt- und Neu-Langerwisch“ ergeht die vorliegende Gestaltungssatzung. Auf Grundlage von § 87 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, in der derzeit gültigen Fassung und nach § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), in der derzeit gültigen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 06.11.2017 nachfolgende Satzung:

I. Abschnitt: Allgemeines

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Teile der beiden Dorfanlagen, die sich zum Zeitpunkt des Beschlusses der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskerne Alt- und Neu-Langerwisch“ am 22. März 1993 innerhalb der festgelegten Grenzen des Sanierungsgebietes „Ortskerne Alt- und Neu-Langerwisch“ befanden. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt, welche Bestandteil dieser Satzung ist. Der Teilbereich „Neu-Langerwisch“ wurde mit der Veröffentlichung des Aufhebungsbeschlusses der Gemeindevertretung Michendorf am 21. Juni 2013 aus der Sanierung entlassen.

(2) Mit der Gestaltungssatzung sollen die städtebauliche Eigenart im Sinne des dörflichen Charakters sowie die lokale ortsbildprägende Gestalt gesichert werden. Neben der kleinteiligen Baustruktur haben (innerhalb der Teilbereiche mit unterschiedlicher Intensität) insbesondere ortsbildprägende Bauteile, deren (farbliche) Gestaltung sowie deren regionaltypische Ausführung entscheidenden Einfluss auf das zu erhaltene Erscheinungsbild der Ortskerne Alt- und Neu-Langerwisch. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der bis dato rechtskräftigen Gestaltungssatzung (Beschlussfassung 1998) diese (städte-) baulichen Qualitäten gewürdigt und fortgeschrieben. Zur Sicherung der Sanierungsziele wird die

Gestaltungssatzung von 1998 an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst. Folglich gelten für diese Bereiche auch weiterhin die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen und des Freiraums.

(3) Aufgrund der unterschiedlichen architektonischen und freiräumlichen Qualitäten im Bestand wird der gesamte Geltungsbereich entsprechend der Anlage 1 zur Satzung in vier Teilbereiche untergliedert.

Der Teilbereich A umfasst im Wesentlichen den westlichen und südlichen Teilbereich von Alt-Langerwisch, der vorrangig von neuzeitlichen Gebäuden sowie von aktuellen Entwicklungseinflüssen überformt ist.

Der Teilbereich B ist vorrangig von der historischen dörflichen Struktur (Höfe mit straßenseitigen Nebengebäude und ehemaligen Stallungen) sowie einem gut erhaltenen Baubestand Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. Dieser umfasst im Wesentlichen den östlichen Bereich Alt-Langerwischs sowie den westlichen Teilbereich von Neu-Langerwisch.

Die Vierseithöfe (Teilbereich D) sowie der direkt nördlich und westlich angrenzende Bereich (Teilbereich C) bedürfen aufgrund des kulturhistorisch wertvollen, städtebaulich einzigartigen und denkmalwürdigen Bereichs der Vierseithöfe gesonderter Regelungen.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung von Einfriedungen und Freianlagen. Darüber hinaus gilt die Satzung für die Errichtung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

(2) Die Gestaltungsvorschriften enthalten überwiegend besondere Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grünflächen.

Hiervon ausgenommen sind die Regelungen des Teilbereiches D. Zur Sicherung der baulichen Qualität und des denkmalwürdigen Charakters als zusammenhängende Anlage von acht Vier-Seithöfen gelten die Bestimmungen allseitig für die entsprechenden Anlagen und Anlagenteile.

(3) Die Maßnahmen sollen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen die historische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes sichern und fördern. Zur Beurteilung der geplanten Maßnahmen ist auch die Eigenart der näheren Umgebung innerhalb der einzelnen Teilbereiche heranzuziehen.

§ 3 Genehmigungstatbestände / Antragstellung / Anzeigepflicht

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des durch die Satzung bezeichneten Gemeindegebiets bedürfen alle Vorhaben einer Anzeige. Vorhaben, welche von den nachfolgenden Festsetzungen abweichen, bedürfen einer Genehmigung durch die Gemeinde Michendorf. Die Errichtung von Werbeanlagen und Warenautomaten bedarf grundsätzlich der Genehmigung durch die Gemeinde Michendorf.

(2) Die Genehmigung steht im Ermessen der Gemeinde. Diese hat bei der Entscheidung insbesondere die Eigenart des jeweiligen Teilbereiches, den Sinn und Zweck der Regelungen von denen abgewichen werden soll sowie den möglichen Vorbildcharakter zu berücksichtigen.

Bei einer Werbeanlage und einem Warenautomaten darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn das Ortsbild oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden und die Regelungen dieser Gestaltungssatzung entgegenstehen.

(3) Die Anzeige bzw. der Antrag auf Genehmigung sind schriftlich, einschließlich aussagekräftiger Unterlagen, die das Vorhaben in Form, Größe, Farbe und Ausführung textlich beschreiben und maßstabsgerecht abbilden, bei der Gemeinde Michendorf vor Umsetzung des Vorhabens einzureichen. Bis zur Erteilung der Genehmigung darf mit dem Vorhaben nicht begonnen werden.

(4) Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften werden durch die Genehmigung nach dieser Satzung nicht ersetzt. Gleiches gilt für die bauordnungsrechtlichen und sonstigen Anzeigeverfahren nach anderen Rechtsvorschriften. Veränderungen an Denkmälern und deren näherer Umgebung sind erlaubnispflichtig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

II. Abschnitt: Allgemeine Festsetzungen für alle Teilbereiche

§ 4 Bestandsgebäude

Bestandsgebäude sind grundsätzlich zu erhalten, wenn sie zur Eigenart des jeweiligen Teilbereiches beitragen.

§ 5 Dächer, Dachformen und Dachaufbauten

(1) Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten (mindestens 60 Prozent der einseitigen Gesamtdachfläche). Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf den straßenzugewandten Dachflächen in Summe bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Diese sind in ihrer Neigung, Eindeckung und Farbgebung dem Dach anzupassen.

(2) Dachaufbauten müssen sich auf die Achsen der Fenster im Erd- bzw. Obergeschoss(en) beziehen.

(3) Die Fenster von Dachaufbauten sind proportional kleiner zu dimensionieren als die Fenster der Erd- bzw. Obergeschosszone der Gebäudefassade. Dachaufbauten dürfen in nur einer waagerechten Reihe angeordnet werden.

(4) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind jegliche bauliche Änderungen in der einheitlichen geschlossenen Dachstruktur, insbesondere liegende Dachfenster, Gauben und Dacherker. Keine Dachaufbauten sind die in § 7 geregelten Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien.

(5) Die Dachflächen bei Doppelhäusern sind farblich einheitlich zu gestalten.

(6) Es sind naturrote Tonziegel im Normalformat zu verwenden. Schiefer, glänzende Ziegel und Reetdächer sind nur zulässig, wenn dies historisch belegt ist.

(7) Dächer von Nebengebäuden und baulichen Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 35° sind nur zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen. Es sind nur nicht spiegelnde Dachbedeckungen (z.B. Bekiesung/Besplittung/klassisches Gründach) zulässig.

§ 6 Fassadengestaltung

(1) Bei Neubauten und Ergänzungsbauten sind die vorhandene Trauf- sowie Sockelhöhe benachbarter Gebäude aufzunehmen bzw. anzupassen.

(2) Bei Neubauten und Ergänzungsbauten sind die Gliederungselemente und Fassadenöffnungen als vertikale Achsen anzuordnen.

- (3) Fassaden sind entsprechend ihrem Gebäudetyp in Erdgeschosszone, Obergeschoss- oder Normalgeschosszone und Dachzone zu gliedern.
- (4) Fassaden, Stützmauern und sonstige Mauern, die nicht als Einfriedung dienen, dürfen nicht in zu intensiven oder stark kontrastierenden oder grellen Farbtönen gestrichen werden. Zu intensive, stark kontrastierende oder grelle Farbtöne sind auch für untergeordnete Bauteile unzulässig.
- (5) Außenwände müssen als Lochfassade mit einem Wandanteil je Geschoss von mindestens 40 Prozent ausgebildet werden.
- (6) Außenwände, Stützmauern und sonstige Mauern, die nicht als Einfriedung dienen, müssen aus ungemustertem Feinputz (möglichst kleinstes Korn) oder Ziegelmauerwerk bestehen. Materialien wie strukturierte und gemusterte Putze, Verkleidung mit Riemchen und Kunststoffen sowie Glasbausteinen sind unzulässig.
- (7) Historische Gliederungs- und Schmuckelemente sind bei Bestandsgebäuden zu erhalten.
- (8) Für Türen- und Fensteröffnungen sind nur stehende Formate zulässig.
- (9) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Schaufensterzone muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser hinsichtlich Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe anpassen.
- (10) Veränderliche Elemente wie Markisen, Rollläden oder Sonnenschutzanlagen sind in Größe, Form und Farbe auf die Fassade abzustimmen. Sie müssen sich dem Gebäudekörper unterordnen.
- (11) Antennen jeglicher Art sind grundsätzlich von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar anzubringen. Ist die Anbringung an der Erschließungsseite erforderlich, sind insbesondere die Parabolantennen farblich an den umgebenden Ort (Dach, Fassade etc.) anzupassen.
- (12) Vorbauten, wie Loggien, Balkone oder Windfänge müssen sich gestalterisch (Größe, Form, Materialität etc.) in das Gebäude einfügen.

§ 7 Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien / technische Anlagen

- (1) Solaranlagen auf den Dächern der Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich auf der straßenabgewandten Seite befinden.
- (2) Wenn die Hauptgebäude straßenseitig nach Süden orientiert sind, sind Solaranlagen auch auf Dächern von Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, sofern diese von der Straße nicht einsehbar sind. Solaranlagen sind

auf Dächern von Nebengebäuden auf Antrag zulässig, soweit der geschlossene Charakter der Dachfläche erhalten bleibt und sich die technische Anlage in die Dachfläche vollständig gestalterisch einfügt. Der geschlossene Charakter der Dachfläche bleibt in der Regel erhalten, wenn die Dachaufbauten nach § 5 Abs. 4 und Anlagen nach § 7 gemeinsam weniger als 40 Prozent der jeweiligen betroffenen Dachfläche ausmachen. Auf einen möglichst flächenbündigen Einbau ist zu achten.

(3) Ergänzend zu den in § 5 Abs. 4 benannten Dachaufbauten und Dacheinschnitten, sind an nach Süden orientierten Dachflächen von Hauptgebäuden Solaranlagen im Einzelfall auf Antrag zulässig, soweit der geschlossene Charakter der Dachfläche erhalten bleibt und sich die technische Anlage in die Dachfläche vollständig gestalterisch einfügt. Der geschlossene Charakter der Dachfläche bleibt in der Regel erhalten, wenn die Dachaufbauten nach § 5 Abs. 4 und Anlagen nach § 7 gemeinsam weniger als 40 Prozent der jeweiligen betroffenen Dachfläche ausmachen. Auf einen möglichst flächenbündigen Einbau ist zu achten

(4) Die Anbringung und Aufstellung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Luftwärmepumpen, Solaranlagen etc.) sowie andere technische Anlagen (Klimaanlagen, Wärmetauscher etc.) sind, vorbehaltlich der Absätze 1 bis 3 ausschließlich an oder vor den straßenabgewandten Fassaden bzw. rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

§ 8 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und so zu gestalten und anzubringen, dass sie sich in Form, Farbe und Größe der einzelnen Fassade und dem Straßenbild unterordnen.

(2) Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage gestalterisch zusammenzufassen und dürfen eine Gesamtfläche von 1,5 m² nicht übersteigen. Sofern die Größe der Werbeanlage die zur Anbringung zu nutzende Gebäudefläche maßgeblich prägt und das Ortsbild beeinträchtigt, ist die Werbeanlage proportional zur Gebäudefläche anzupassen und kleiner auszuführen.

(3) Werbeanlagen sind flach an der Einfriedung oder auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen und zugleich auf das Erdgeschoss bzw. maximal

bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften sind waagrecht lesbar anzuordnen.

(4) Pro Hauptgewerbeanlage ist ein zusätzliches künstlerisch gestaltetes Berufs- oder Gewerbeschild zulässig. Diese handwerklich und künstlerisch gestalteten Berufs- oder Gewerbeschilder dürfen rechtwinklig bis zu 0,75 m in die öffentliche Fläche hineinragen und eine Werbefläche bis zu 0,5 m² nicht überschreiten.

(5) Werbeanlagen dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten:

- die Schrifthöhe einer Werbeanlage darf maximal 0,4 m betragen,
- die bildliche Darstellung darf maximal 2/3 der Gesamtwerbefläche einnehmen.

(6) Leuchttransparente, Leuchtkästen, Werbeanlagen in grellen oder kontrastierenden Farben, selbstleuchtende oder rückstrahlende Schilder sind nicht zulässig.

(7) Fenster- und Schaufensterscheiben dürfen nur bis zu 20 Prozent ihrer jeweiligen Fläche für Plakat- und Schriftwerbung verwendet werden.

(8) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen zulässig – für diese gelten die Absätze (1) und (4) entsprechend. Für jedes Gebäude ist auf einer Gebäudefront höchstens ein Warenautomat zulässig.

III. Abschnitt Teilbereich A

§ 9 Eigenart

(1) Charaktergebende und prägende Bestandsmerkmale sowie die Eigenart dieses Teilbereiches gehen vorrangig auf die gestaltgebenden Eigenschaften, wie der Dachcharakter und die Fassaden der Hauptgebäude sowie die Einfriedungen zurück. Der Eindruck einer kleinteiligen Wohnbebauung mit individuellen Gestaltungsansprüchen soll erhalten bleiben. Zur Sicherung der Entwicklungsziele sind die nachfolgenden Regelungen auf ein Mindestmaß beschränkt.

(2) Auf den Teilbereich A sind, soweit sich nicht aus den §§ 9 bis 11 etwas anderes ergibt, die Vorschriften des zweiten Abschnittes entsprechend anzuwenden. Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen die allgemeinen Festsetzungen des zweiten Abschnittes für den Teilbereich A.

§ 10 Dächer, Dachformen und Dachaufbauten

(1) Als Dachformen an Hauptgebäuden sind Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit kleinem Krüppelwalm als symmetrische Dächer mit einer Neigung von 35° bis 60° zulässig.

(2) Es sind naturrote Tonziegel oder Betondachsteine im Normalformat zu verwenden.

§ 11 Einfriedungen

(1) Als Einfriedungen, die das Grundstück von öffentlichen Flächen einsehbar abgrenzen, sind Mauern in Ziegelmauerwerk oder Feldstein bzw. verputzte Mauern in einer Höhe von bis zu 1,80 m zulässig. Senkrechte Holzlaten- bzw. Staketenzäune, schmiedeeiserne Gitter oder Stahlkonstruktionen sind als Einfriedungen, sofern sie eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten, zulässig. Bezugsgröße ist dabei die Oberkante des Gehweges.

(2) Nicht zulässig sind als Einfriedungen insbesondere Jägerzäune, Holzflechtzäune und ähnliches, Kunststoffelemente sowie Draht- und Stahlflechte. Dies gilt nicht für die Innenhofbereiche.

(3) Lebende Zäune (bspw. Hecken) sind nur in Kombination mit einer unter § 11 Abs. 1 genannten Zaunanlage zulässig. Lebende Zäune dürfen die Zaunanlage straßenseitig ganzflächig nicht überdecken oder diese nicht wesentlich überragen.

IV. Abschnitt Teilbereich B

§ 12 Eigenart

(1) Dieser Teilbereich ist verstärkt von der historischen dörflichen Struktur (Höfe mit straßenseitigen Nebengebäuden bzw. ehemaligen Stallungen) sowie einem gut erhaltenen Baubestand aus dem Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. Neben den hochbaulichen Gestaltungsmerkmalen ist das Ortsbild zugleich von den früheren großen Einfahrten und Toren bestimmt, die noch in einer Vielzahl erhalten sind.

Auf Grundlage der schützenswerten historischen Ortslage und in direkter Umgebung zu bedeutsamen Einzeldenkmälern sind neben der Baukörpergestaltung zugleich die Verwendung von bestimmten Materialien sowie der Erhalt und die Fortentwicklung von alten Bauteilen von großer Bedeutung. Im Sinne dieses ‚Ensembleschutzes‘ liegen für den Teilbereich B näher zu definierende Eigenschaften und erhaltenswerte Strukturen zugrunde, die sich aus dem Bestand ableiten lassen. Zur Sicherung der Ortsstruktur sind die kleinteiligen Parzellenstrukturen zu erhalten und zu bewahren.

(2) Auf den Teilbereich B sind, soweit sich nicht aus den §§ 13 bis 15 etwas anderes ergibt, die Vorschriften des zweiten Abschnittes entsprechend anzuwenden. Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen die allgemeinen Festsetzungen des zweiten Abschnittes für den Teilbereich B.

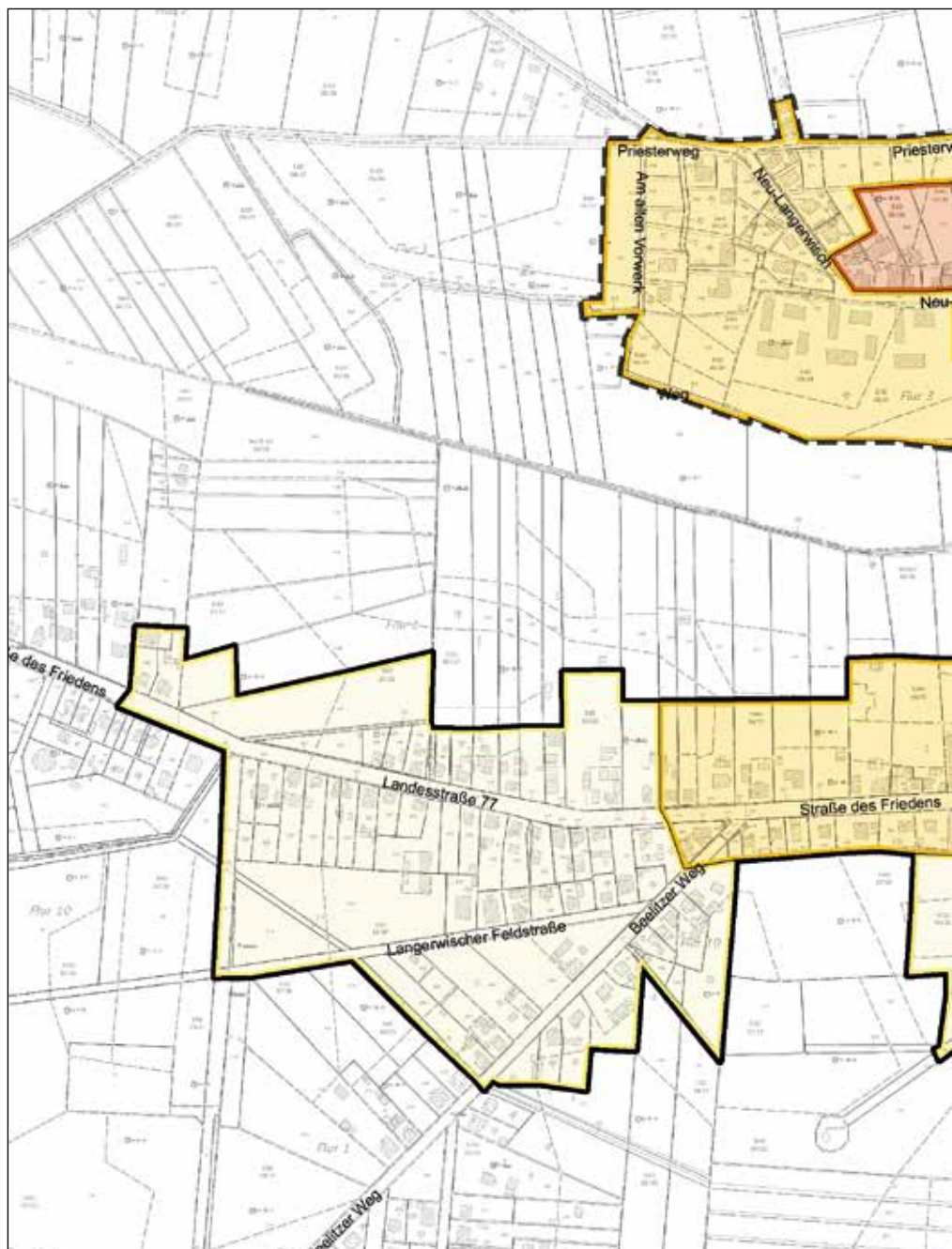
§ 13 Dächer, Dachformen und Dachaufbauten

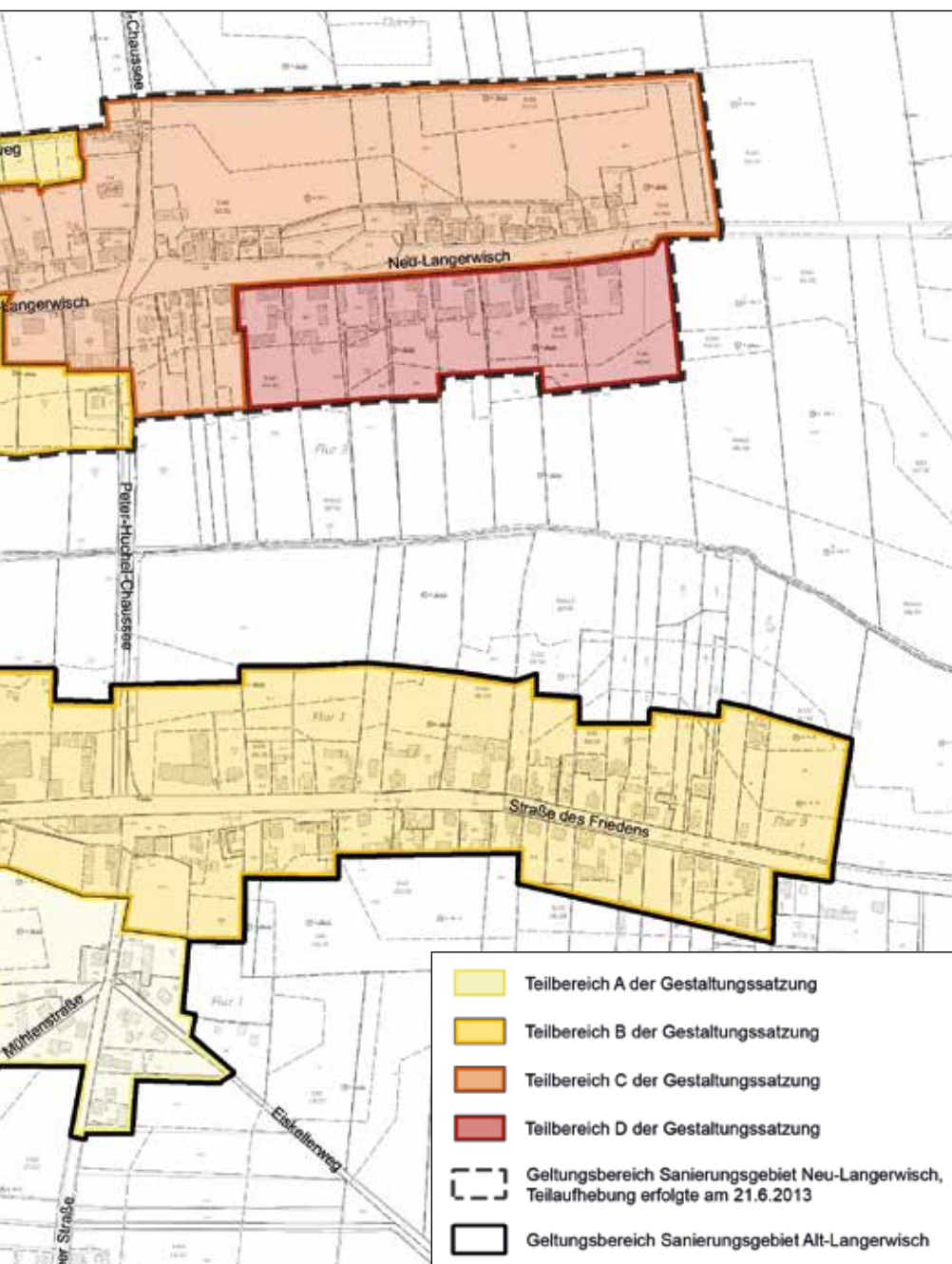
(1) Als Dachformen an Hauptgebäuden sind Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit kleinem Krüppelwalm als symmetrische Dächer mit einer Neigung von 35° bis 60° zulässig.

(2) Dächer von Nebengebäuden und baulichen Nebenanlagen sind als symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig.

(3) Bei Nebengebäuden sind Gauben, Dacherker und ähnliches unzulässig. Die Belichtung kann durch den Einbau von Dachflächenfenstern unter Berücksichtigung der in Absatz 4 und § 5 Abs. 1 benannten Festsetzungen erfolgen.

(4) Je Dachfläche soll nur eine Art von Dachaufbauten zur Anwendung kommen.





§ 14 Fassadengestaltung

(1) Ziegel- und Klinkerfarben sind an den Farbtönen der näheren Umgebung zu orientieren.

(2) Historische Bauteile sind grundsätzlich aufzuarbeiten. Holzfenster sowie Holztüren sind zu bevorzugen.

§ 15 Einfriedungen

(1) Als Einfriedungen, die das Grundstück von öffentlichen Flächen einsehbar abgrenzen, sind Mauern in rotem und gelbem Ziegelmauerwerk, Feldstein, verputzte Mauern in einer Höhe von bis zu 1,80 m zulässig. Senkrechte Holzlatten- bzw. Staketenzäune, schmiedeeiserne Gitter oder Stahlkonstruktionen sind als Einfriedungen, sofern sie eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten, zulässig. Die Ausbildung eines Sockels mit einer maximal 0,40 m hohen Sockelzone ist zulässig. Bezugsgröße ist dabei die Oberkante des Gehweges.

(2) Nicht zulässig sind als Einfriedungen insbesondere Jägerzäune, Holzflechtzäune und ähnliches, Kunststoffelemente sowie Draht- und Stahlgeflechte.

(3) Lebende Zäune (bspw. Hecken) sind nur in Kombination mit einer unter §15 Abs. 1 genannten Zaunanlage zulässig. Lebende Zäune dürfen die Zaunanlage straßenseitig ganzflächig nicht überdecken bzw. diese nicht wesentlich überragen.

V. Abschnitt Teilbereich C

§ 16 Eigenart

(1) Der Teilbereich C ist aufgrund seiner Lage am Dorfanger „Neu-Langerwisch“ von besonderer Bedeutung und steht im straßenräumlichen und ortsgeschichtlichen Zusammenhang mit dem Teilbereich D (denkmalwürdiger Bereich der Vierseithöfe). Aufgrund der offenen Straßenraumgestaltung und den direkten Blickbeziehungen auf den Teilbereich D werden für den Teilbereich C gesonderte Regelungen zur Gestaltung festgesetzt. Der Bereich ist von seiner offenen kleingliedrigen Baustruktur mit markanten freistehenden vorrangig traufständigen Hauptgebäuden aus dem 18./19. Jahrhundert einschließlich ergänzenden (teilweise historischen) giebelständigen Nebengebäuden geprägt. Die städtebauliche Besonderheit leitet sich – neben der geschichtlichen Bedeutung der betroffenen Gebäude – zugleich aus dem umliegenden dörflichen Ortsbild und den Vorgartenzonen unter Einbeziehung der freiräumlichen Qualität des Dorfangers ab. Das Sanierungs- und Entwicklungsziel für den Teilbereich C umfasst den vollständigen Erhalt der Gebäude in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Anmutung und der Gestalt innerhalb des dörflichen Charakters.

(2) Auf den Teilbereich C sind, soweit sich nicht aus den §§ 17 bis 21 etwas anderes ergibt, die Vorschriften des zweiten Abschnittes entsprechend anzuwenden. Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen die allgemeinen Festsetzungen des zweiten Abschnittes für den Teilbereich C.

§ 17 Dächer, Dachformen und Dachaufbauten

(1) Als Dachformen an Hauptgebäuden sind Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit kleinem Krüppelwalm als symmetrische Dächer mit einer Neigung von 35° bis 60° zulässig. Um den geschlossenen Eindruck der Dachfläche zu erhalten, soll je Dachfläche nur eine Art von Dachaufbauten zur Anwendung kommen.

(2) Dächer von Nebengebäuden und baulichen Nebenanlagen sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig, § 5 Abs. 7 gilt entsprechend. Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist bei den Nebengebäuden grundsätzlich zu erhalten. In Ausnahmefällen sind auf Antrag Dachflächenfenster in Summe bis zu 1/4 der Firstlänge bzw. 25 Prozent der jeweiligen einseitigen Gesamtdachfläche zulässig.

(3) Die geeigneten Dachflächen sind in naturroter Pfannen- oder Biber-schwanzdeckung auszuführen.

§ 18 Fassadengestaltung

(1) Außenwände, Stützmauern und sonstige Mauern, die nicht als Einfriedung dienen, müssen aus ungemustertem Feinputz (≤ 3 mm) oder Ziegel-mauerwerk bestehen. Im Übrigen gilt § 6 Abs. 6 S. 2.

(2) Historische Gliederungs- und Schmuckelemente an den Fassaden sind zu erhalten bzw. Veränderungen wieder herzustellen.

(3) Bei Putzbauten sollen die Fassaden die hellen Erdtöne bzw. pastellfarbenen Bestandsfassaden aufnehmen und sich in der Gestaltung an den Bestandsbauten des Teilbereich D orientieren. Zu intensive, stark kontrastierende oder grelle Farbtöne sind auch für untergeordnete Bauteile unzulässig. Bei Klinkermauerwerken sind die erdtonfarbenen und rotbraunen Ziegelfarben entsprechend der näheren Umgebung zu verwenden.

(4) Türen und Fenster sind ausschließlich in Holz auszuführen, Kunststoff-bauteile sind unzulässig. Bei Nebengebäuden sind Fenster aus Stahl zulässig. Historische Bauteile sind grundsätzlich aufzuarbeiten.

(5) Die Stürze von Öffnungen müssen innerhalb eines Geschosses auf einer Höhe liegen. Fenster und Türen in Maueröffnungen, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrecht Bauteil (glasteilende Sprossen) symmetrisch untergliedert werden. Fensterteilungen müssen mit Sprossen der Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Gesamtfassade entsprechen, wobei eine Kassettierung der Fenstergliederung nicht zulässig ist. Insbesondere gewölbtes und/oder bedampft Glas mit spiegelnder Oberfläche in Fenstern und Türen ist nicht zulässig.

(6) Schaufenster sind nicht zulässig.

(7) An den Straßenfassaden dürfen Vorbauten, wie Balkone, Loggien und Windfänge nicht angebracht werden.

(8) Antennen jeglicher Art sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

§ 19 Einfriedungen

(1) Als Einfriedungen, die das Grundstück von öffentlichen Flächen einsehbar abgrenzen, sind Mauern und Pfeiler aus rotem und gelbem Ziegelmauerwerk, Feldstein oder verputzte Flächen in einer Höhe von maximal 2,0 m

zulässig. Größere zusammenhängende Flächen sind zu untergliedern bzw. zu profilieren. Die Ausbildung einer max. 0,4 m hohen Sockelzone ist erforderlich.

(2) Als Zäune sind ausschließlich vertikal orientierte schmiedeeiserne Gitter oder Stahlkonstruktionen und Holzlattenzäune in einer Höhe bis max. 1,5m zulässig. Die Ausbildung eines Sockels einer mit maximal 0,4 m hohen Sockelzone ist erforderlich. Bezugsgröße ist dabei die Oberkante des Gehweges.

(3) Die bestehenden Vorgartenzonen sind zu erhalten. Lebende Zäune sind unzulässig.

(4) Türen und Tore als Zugang zum Hofbereich sind in einer Höhe von maximal 2,0 m auszuführen.

§ 20 Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien / technische Anlagen

(1) Solaranlagen auf den Dächern der Hauptgebäude und Nebengebäude sind zulässig, wenn sie sich auf der straßenabgewandten Seite befinden und von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Wenn die Dachflächen von Hauptgebäuden straßenseitig nach Süden orientiert sind (Straßenseite), ist ein einheitlicher Typ von Solaranlagen unter Einbeziehung der Regelungen in § 17 Abs. 1 und 2 im Einzelfall auf Antrag zulässig, sofern der Charakter einer geschlossenen Gesamtdachfläche erhalten bleibt und sich die technische Anlage in die Dachfläche vollständig gestalterisch einfügt. Der geschlossene Charakter der Dachfläche bleibt in der Regel erhalten, wenn die Dachaufbauten nach § 5 Abs. 4 und Anlagen nach § 7 gemeinsam weniger als 40 Prozent der jeweiligen betroffenen Dachfläche ausmachen.

§ 21 Werbeanlagen

Abweichend von den Regelungen in § 8 dieser Satzung sind nur indirekt beleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen, gemalte, geputzte Einzelbuchstaben oder solche aus Metall zulässig. Werbedarstellungen auf bedruckten Kunststoff-, Holz- oder anderweitigen Oberflächen sind unabhängig von ihrer Größe unzulässig.

VI. Abschnitt Teilbereich D

§ 22 Eigenart

(1) Der Teilbereich D bedarf aufgrund des kulturhistorisch wertvollen und denkmalwürdigen Bereichs der Vierseithöfe gesonderter Regelungen. Die um 1880 errichteten Vierseithöfe entstanden nach einem Brand innerhalb kürzester Zeit „aus einem Guss“. Da sie ohne eigene Torbebauung blieben, spricht man von offenen Vierseithöfen. Bei der Planung der Anlagen kamen damalige städtische Vorbilder zum Tragen und die erste „Backsteinwelle“ nach Langerwisch. Die Wohnhäuser wurden in Anlehnung an städtische Villen traufständig zur Straße errichtet und die Fassade mit einer Vielzahl an Gestaltungselementen gegliedert. Ergänzend dazu wurden vor den Wohnhäusern schmale Schmuck- und Ziergärten angelegt. Der vom öffentlichen Raum aus wahrzunehmende Charakter des Ensembles wird zudem durch die giebelständigen Backsteinbauten (Nebengebäude, Ställe etc.) sowie die schmiedeeisernen Einfriedungen und großen Toranlagen geprägt. In dem Ensemble von mehr als sieben zusammenliegenden Vierseithöfen sind die Konstellation und der Sanierungszustand der Hofanlagen in der Region Potsdam-Mittelmark einzigartig. Die Bedeutsamkeit für die Baukultur und die Ortsgeschichte leitet sich auch daraus ab, dass drei dieser Höfe eingetragene Einzeldenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2016) sind und damit einem besonderen Schutzstatus sowohl in direkter Weise, als auch in Bezug auf die nähere bauliche Umgebung unterliegen. Das Sanierungs- und Entwicklungsziel für den Teilbereich D umfasst den vollständigen Erhalt der Höfe in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Anmutung und der Gestalt der Anlagen.

(2) Auf den Teilbereich D sind, soweit sich nicht aus den §§ 23 bis 27 etwas anderes ergibt, die Vorschriften des zweiten Abschnittes entsprechend anzuwenden. Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen die allgemeinen Festsetzungen des zweiten Abschnittes für den Teilbereich D.

§ 23 Dächer, Dachformen und Dachaufbauten

(1) Hauptgebäude und rückwärtige Scheunen sind traufständig zur Straße zu errichten.

Als Dachformen an Hauptgebäuden sind Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit kleinem Krüppelwalm als sym-

metrische Dächer mit einer Neigung von 35° bis 60° zulässig. Um den geschlossenen Eindruck der Dachfläche zu erhalten, soll je Dachfläche nur eine Art von Dachaufbauten zur Anwendung kommen.

(2) Nebengebäude sind giebelständig zur Straße zu errichten.

Dächer von Nebengebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig, § 5 Abs. 7 gilt entsprechend. Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist bei den Nebengebäuden grundsätzlich zu erhalten. In Ausnahmefällen sind Dachflächenfenster in Summe bis zu 1/4 der Firstlänge bzw. 25 Prozent der jeweiligen einseitigen Gesamtdachfläche zulässig.

(3) Die geneigten Dachflächen sind in naturroter Pfannen- oder Biber-schwanzdeckung auszuführen.

§ 24 Fassadengestaltung

(1) Bei Straßenfassaden sind die Fassadenöffnungen, plastische Gliederungselemente (Simse, Vor- und Rücksprünge), Fenster und Türen sowie zusätzliche Bauteile horizontal zu reihen. Die Ausgestaltung dieser Elemente kann von Geschoss zu Geschoss differieren, soll aber innerhalb eines Geschosses gleichartig sein. Die plastischen Gliederungselemente wie Simse, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge dürfen bis zu einer Tiefe von zusammen maximal 0,5 m vorspringen. Über die gesamte Breite der Fassade durchgehende großflächige, plastische Bänder wie Brüstungen oder Vorsätze sind nicht zulässig.

(2) Außenwände, Stützmauern und sonstige Mauern, die nicht als Einfriedung dienen, müssen aus ungemustertem Feinputz (≤ 3 mm) mineralischer Glattputz (Korngröße $< 0,5$ mm) oder Ziegelmauerwerk bestehen. Im Übrigen gilt § 6 Abs. 4 S. 2.

(3) Historische Gliederungs- und Schmuckelemente in den Fassaden sind zu erhalten bzw. Veränderungen wieder herzustellen.

(4) Bei Putzbauten sollen die Fassaden die hellen Erdtöne bzw. pastellfarbenen Bestandsfassaden aufnehmen. Zu intensive, stark kontrastierende oder grelle Farbtöne sind auch für untergeordnete Bauteile unzulässig. Bei Klinkermauerwerken sind die erdtonfarbenen und rotbraunen Ziegelfarben entsprechend der näheren Umgebung zu verwenden.

(5) Türen und Fenster sind ausschließlich in Holz auszuführen, Kunststoffbauteile sind unzulässig. Bei Nebengebäuden sind Fenster aus Stahl möglich. Historische Bauteile sind zu erhalten und aufzuarbeiten.

(6) Die Stürze von Öffnungen müssen innerhalb eines Geschosses auf einer Höhe liegen. Fenster und Türen in Maueröffnungen, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrecht Bauteil (glasteilende Sprossen) symmetrisch untergliedert werden. Fenster und Türen in Maueröffnungen, die höher als 1,50 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Bauteil (glasteilende Sprossen) im oberen Drittel geteilt werden. Fensterteilungen müssen mit Sprossen der Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Gesamtfassade entsprechen, wobei eine Kassetierung der Fenstergliederung nicht zulässig ist. Insbesondere gewölbtes und/oder bedampft Glas mit spiegelnder Oberfläche in Fenstern und Türen ist nicht zulässig.

(7) Schaufenster sind nicht zulässig.

(8) An den Straßenfassaden dürfen Vorbauten, wie Balkone, Loggien und Windfänge nicht angebracht werden.

(9) Antennen jeglicher Art sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

§ 25 Einfriedungen

(1) Als Einfriedungen, die das Grundstück von öffentlichen Flächen einsehbar abgrenzen, sind Mauern und Pfeiler aus rotem und gelbem Ziegelmauerwerk, Feldstein oder verputzte Flächen in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Größere zusammenhängende Flächen sind zu untergliedern bzw. zu profilieren. Die Ausbildung einer max. 0,4 m hohen Sockelzone ist erforderlich.

(2) Als Zäune sind ausschließlich vertikal orientierte schmiedeeiserne Gitter oder Stahlkonstruktionen und Holzlattenzäune in einer Höhe bis max. 1,5 m zulässig. Die Ausbildung eines Sockels einer mit maximal 0,4 m hohen Sockelzone ist erforderlich. Bezugsgröße ist dabei die Oberkante des Gehweges.

Türen und Tore als Zugang zum Hofbereich sind in einer Höhe von maximal 2,0 m auszuführen.

(3) Die bestehenden Vorgartenzonen sind zu erhalten. Lebende Zäune sind unzulässig.

§ 26 Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

(1) Solaranlagen auf den Dächern der Hauptgebäude und Nebengebäude sind zulässig, wenn sie sich auf der straßenabgewandten Seite befinden und von der Straße aus nicht einsehbar sind.

(2) Wenn die Dachflächen von Hauptgebäuden straßenseitig nach Süden orientiert sind, ist ein einheitlicher Typ von Solaranlagen unter Einbeziehung der Regelungen in § 23 Abs. 1 und 2 im Einzelfall auf Antrag zulässig, soweit der geschlossene Charakter der Dachfläche erhalten bleibt und sich die technische Anlage in die Dachfläche vollständig gestalterisch einfügt. Der geschlossene Charakter der Dachfläche bleibt in der Regel erhalten, wenn die Dachaufbauten nach § 5 Abs. 4 und Anlagen nach § 7 gemeinsam weniger als 40 Prozent der jeweiligen betroffenen Dachfläche ausmachen.

§ 27 Werbeanlagen

Abweichend von § 8 dieser Satzung sind nur indirekt beleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen, gemalte, geputzte Einzelbuchstaben oder solche aus Metall zulässig. Werbedarstellung auf bedruckten Kunststoff-, Holz- oder anderweitigen Oberflächen sind unabhängig von ihrer Größe unzulässig.

VII. Abschnitt Schlussvorschriften

§ 28 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 der BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Regelungen der §§ 3 bis 26 dieser Satzung verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 29 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 30 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung mit der Beschlussfassung vom 08. Oktober 1997, veröffentlicht im Amtsblatt für das Amt Michendorf am 02. Januar 1998, außer Kraft.

Herausgeber

Gemeinde Michendorf
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

Satz

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Axel-Springer-Straße 54B
10117 Berlin

Die Erstellung dieser Broschüre wurde anteilig mit Mitteln der Städtebauförderung des Bundes,
des Landes Brandenburg und der Gemeinde Michendorf gefördert.



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

