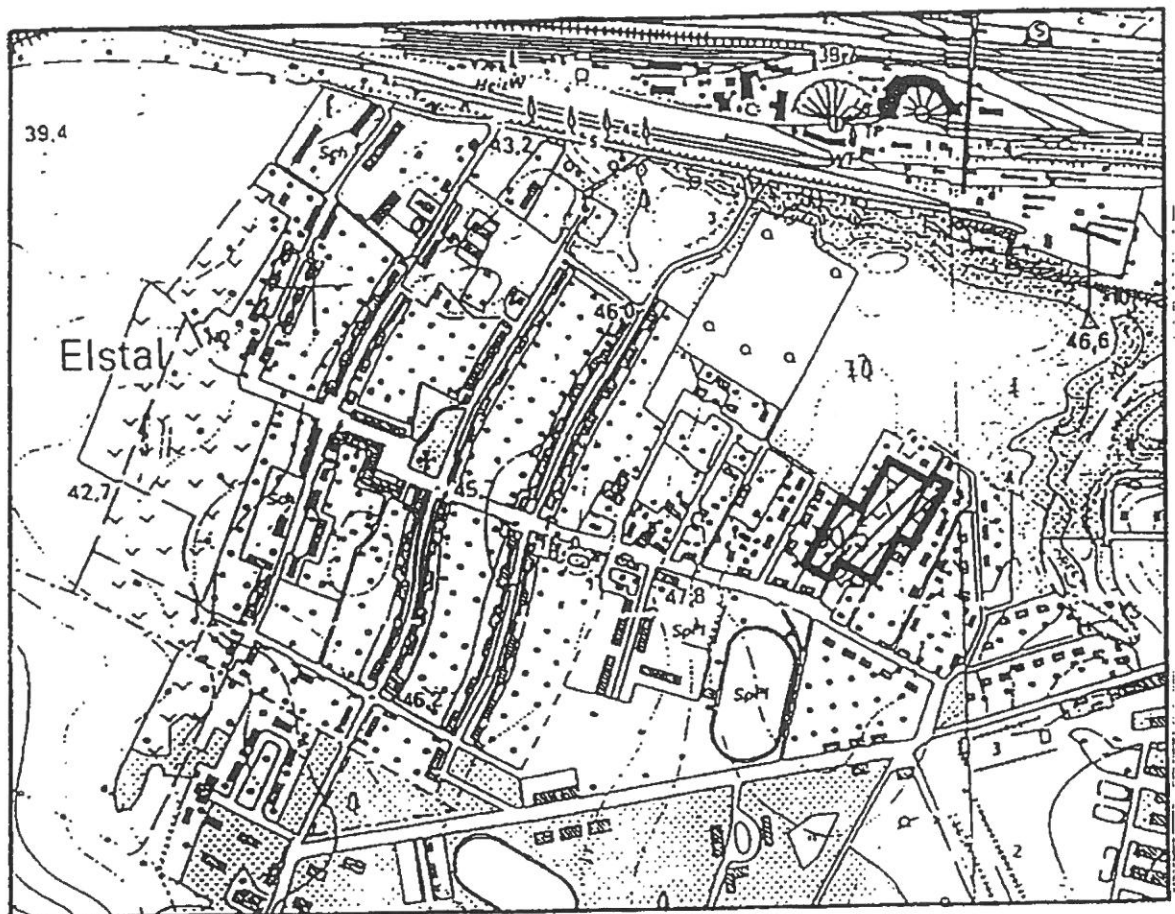


GEMEINDE ELSTAL

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
NACH § 89 (1) BbgBO**

GESTALTUNGSSATZUNG

**BEREICH
HEIDEWEG / FELDWEG**



SATZUNG

Zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes im Ortskern von Elstal, Bereich Heideweg/Feldweg, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Elstal am 24.10.1995 aufgrund des § 89 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 08. August 1994) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I vom 18.10.1993 S. 398), geändert durch Artikel 3 des 1. BbgFRG vom 30. Juni 1994 (GVBl. I S. 230) folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem anliegenden Plan (Anlage 1), welcher Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung ist als örtliche Bauvorschrift für Neubauten von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) anzuwenden.

§ 3 Gebäudestellung/Erscheinungsbild

(1) Das Erscheinungsbild des Doppelhauscharakters benachbarter Häuser, die durch Garagen verbunden sind (Baugrundstücke Flur 4, Flurstücke 52(tlw.), 53, 57, 59, 60(tlw.), 61(tlw.), 62 und 63) muß gesichert sein. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:

- Firsthöhe, Traufhöhe und Sockelhöhe (Abstand zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Erdgeschoßfußboden),
- Anordnung der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate,
- Dacheindeckung

(2) Bei aneinandergrenzenden Garagen der Baugrundstücke Flur 4, Flurstücke 68, 69, 70 ist nur eine einheitliche Gestaltung bzw. Materialverwendung für die Garagen zulässig; insbesondere betrifft das die

- Dacheindeckung,
- Fassadengestaltung und
- die Ausführung der Garagentore.

§ 4 Gebäudegliederung und -höhe

(1) Zulässig sind Hauptgebäude mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 m, einer Firsthöhe von maximal 9,50 m und eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m.

§ 5 Fassadenmaterial und -farbe

(1) Zulässig ist heller Putz, leicht erdfarben abgetönt. Folgende RAL-Farben sind zulässig: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7035, 7044, 9001, 9002, 9003, 9011, 9016, 9018.

(2) Unzulässig ist eine vollständige Verklinkerung der Fassade. Sockel, Treppen, Treppengewände können in Klinker ausgeführt werden.

§ 6 Fenster

(1) Als Fensterformate sind außer für Kellerfenster nur stehende Formate zulässig.

§ 7 Dächer, Dachfenster

(1) Zulässig sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung oder Betondachsteineindeckung in matter rotbrauner Farbgebung; Flachdächer sind unzulässig.

(2) Dachterrassen und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise ist zur straßenzugewandten Seite im Dachbereich 1 Dachflächenfenster mit maximal 1,2 m² oder eine Dachgaube mit maximal 1,5 m Breite zulässig.

(3) Die Ausbildung des Dachüberstandes darf für den Ortgang eine Ziegelbreite und für die Traufe eine Ziegellänge nicht überschreiten.

§ 8 Vorgärten, Einfriedung

(1) Auf den Baugrundstücken Flur 4, Flurstücke 52 (tlw.), 53, 57, 59, 60 (tlw.), 61 (tlw.), 62 und 63 zwischen Garage und Erschließungsstraße ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten.

(2) Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und/oder Zäunen in senkrechter Gliederung von 0,8-1,0 m Höhe zulässig.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gemäß des § 87 BbgBO Abs. 1 und 2 handelt jeder ordnungswidrig, der gegen die Bestimmungen des § 3-8 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig verstößt.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße, entsprechend den Regelungen der im Land Brandenburg gültigen Bauordnung, geahndet werden.

§ 10 Abweichungen

Abweichungen zu den Festsetzungen der Satzung sind nur möglich, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen, die allgemein von Bedeutung sind und städtebauliche sowie gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

Das Einvernehmen für die Erteilung einer Abweichung wird durch die Gemeindevertretung beschlossen.

§ 11 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Geltungsbereich dieser Satzung sind die Vorschriften dieser Satzung zu berücksichtigen.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wustermark, den 18.04.1996

.....


- Bürgermeister -
Gemeinde Elstal

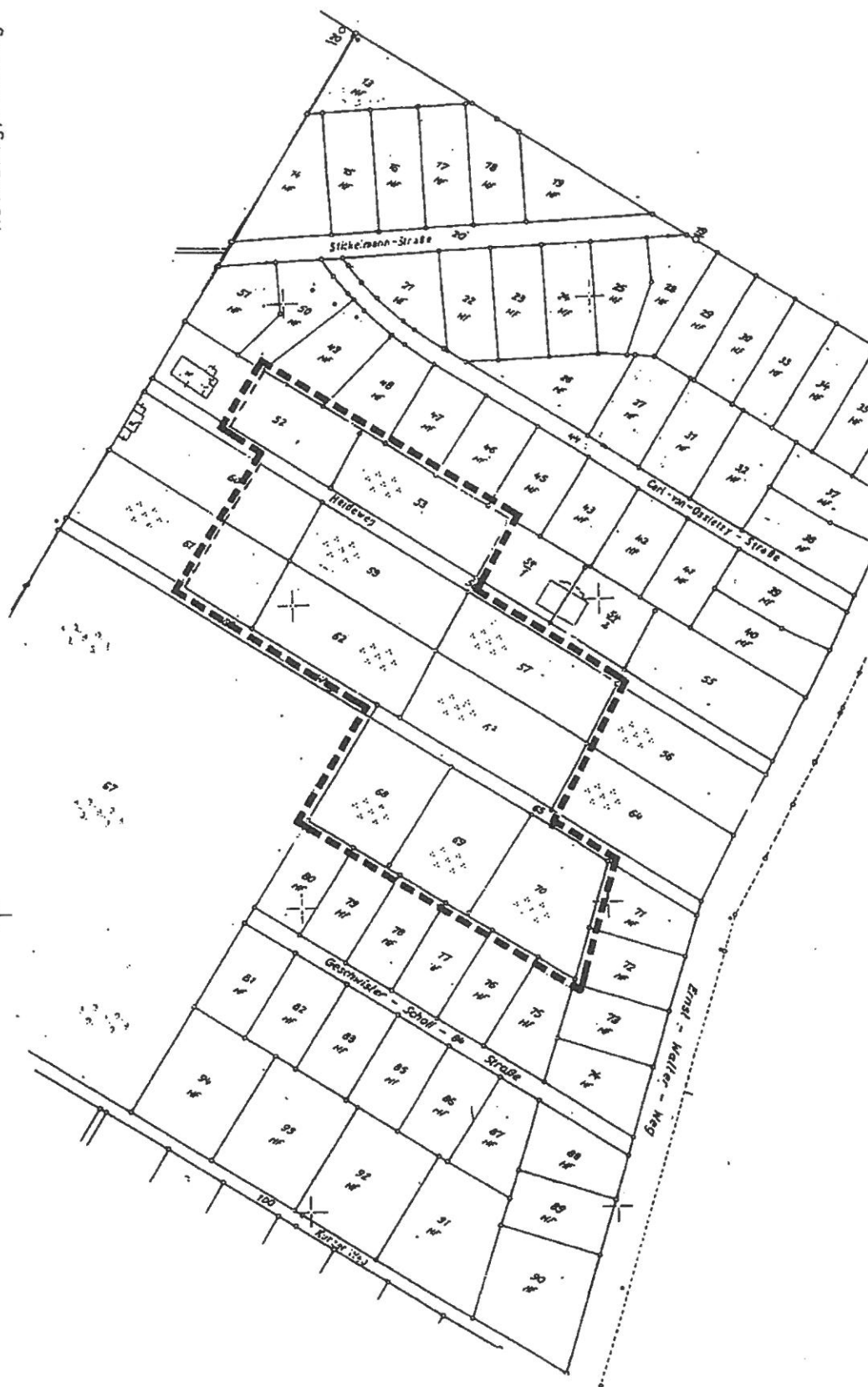


.....


Kieber
Amtsdirektor des
Amtes Wustermark

ANLAGE 1 zur Gestaltungssatzung Heideweg/Feldweg

GEMEINDE ELSTAL



--- Abgrenzung Geltungsbereich

M 1:2000