



**Betreff:**

öffentlich

**Gestaltungssatzung "Jägervorstadt" - Anpassung unter Beachtung der Rechtsauffassung der Sonderaufsichtsbehörde**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	22.11.2005
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. die Aufhebung des Beschlusses über die Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ vom 31.08.2005 (DS 05/SVV/0423) aufgrund der erkennbaren rechtlichen Bedenken der Sonderaufsichtsbehörde
2. die Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ - Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Jägervorstadt – gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der geänderten Fassung (s. Anlage 2)

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Kurzeinführung**

**Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1: Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage 2: Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ (Stand 01. November 2005) - zuzüglich Anlage zur Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ Karte „Geltungsbereich“	(22 Seiten)  (1 Plan)

**Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 31. August 2005 die Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ (Stand 12. April 2004) beschlossen.

Die Sonderaufsichtsbehörde – Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - hat zu der bereits angezeigten Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ rechtliche Bedenken zu einigen Formulierungen des Satzungstextes geäußert. Da die Bedenken auch auf Formulierungen gerichtet sind, die in der Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ enthalten sind, sollen die entsprechenden Passagen analog auch in der Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ korrigiert werden. Die entsprechend übertragenen rechtlichen Bedenken und die hierzu vorgenommenen Korrekturen des Satzungstextes sind nachfolgend beschrieben.

**Änderungen des Satzungstextes:**

**zu § 1 Abs. 2:**

Der in der bisherigen Fassung des Satzungstextes zur Bestimmung des sachlichen Anwendungsbereichs gewählte Begriff der „Einsehbarkeit“ soll wegen seiner mangelnden Bestimmtheit ersetzt werden durch eine Formulierung, die abstellt auf die straßenseitigen und seitlichen Fassaden und Dachflächen sowie auf die straßenseitigen und seitlichen Freiflächen.

Die so geänderte Formulierung lautet daher:

**§ 1 Abs. 2 (neu):**

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

**zu § 2 Abs 9:**

Die Regelung für Balkonbrüstungen kann um die Verwendung von satiniertem Glas erweitert werden. Die so geänderte Formulierung lautet daher:

**§ 2 Abs. 9 (neu):**

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

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

**zu § 3 Abs 1:**

Das mit der bislang gewählten Formulierung ausgesprochene generelle Verbot von „Wärmedämmverbundsystemen“ ist aus wettbewerbsrechtlichen und Produktschutzgründen nicht möglich und ist im Hinblick auf die Zulässigkeit bei Änderungen von bestehenden Gebäuden auch nicht nachvollziehbar. Diese Regelung soll gestrichen werden.

Die so geänderte Formulierung lautet daher:

**§ 3 Abs. 1 (neu):**

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

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

Wandflächen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

**zu § 3 Abs. 6:**

Auch hier ist aus Wettbewerbs- und Produktschutzgründen eine Beschränkung an Fenstern und Türen aus Holz oder Alu-Holz-Konstruktionen nicht möglich. Das gewollte Erscheinungsbild, insbesondere die Vermeidung kunststofftypischer überbreiter Fensterprofile, wird durch die schon in der Regelung enthaltene Breitenbeschränkung gesichert.

Die geänderte Formulierung lautet daher:

**§ 3 Abs. 6 (neu):**

Tore, Türen und Fenster sind aus Holz auszuführen. Gleiches gilt für Klapp- und Rollläden.

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

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

**zu § 4 Abs. 7:**

Die Regelung zur Verwendung von Verglasungen bei Balkonen soll auch für Verglasungen bei Bädern oder Toilettenräumen aus Gründen des Sichtschutzes Verwendung finden.

Die so geänderte Formulierung lautet daher:

**§ 4 Abs. 7 (neu):**

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

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

**zu § 7 Abs. 3:**

Die Ausnahmeregelung zu Schranken aus einen „nachgewiesenen Sicherheitsbedarf“ ist nicht nachvollziehbar und soll gestrichen werden.

Die geänderte Formulierung lautet daher:

**§ 7 Abs. 3 (neu):**

Schranken sind in Vorgärten und Bauwischen unzulässig.

Die Durchführung eines Beteiligungsverfahrens zur geänderten Fassung der Gestaltungssatzung ist nicht erforderlich.

**Empfehlung der Verwaltung**

Sofern die Stadtverordnetenversammlung der Vorlage zustimmt, kann die Aufhebung des Beschlusses über die Gestaltungssatzung beschlossen und der Satzungsbeschluss über die Gestaltungssatzung in der so geänderten Fassung gefasst werden.

Anlage 2: Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ (Stand 01. November 2005)

(22 Seiten)

- zuzüglich Anlage zur Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“

Karte „Geltungsbereich“

(1 Plan)