



Betreff:

öffentlich

Gestaltungssatzung "Berliner Vorstadt" - Anpassung unter Beachtung der Rechtsauffassung der Sonderaufsichtsbehörde

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	22.11.2005
	Eingang 902:	

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 „Berliner Vorstadt“ vom 02.03.2005 (DS 05/SVV/0002) aufgrund der im Anzeigeverfahren seitens der Sonderaufsichtsbehörde erhobenen rechtlichen Bedenken.
2. die Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ - Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie über die Notwendigkeit von Einfriedungen in der Berliner Vorstadt - 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	(3 Seiten)
Anlage 2: Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ (Stand 26. Oktober 2005)	(22 Seiten)
- zuzüglich Anlage 1 zur Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ Karte „Geltungsbereich“	(1 Plan)
- zuzüglich Anlage 2 zur Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ Kartenausschnitt „Abgrenzung der aus dem Geltungsbereich ausgenommenen Flächen“	(1 Plan)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02. März 2005 die Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ (Stand 19. November 2004) beschlossen.

Die Sonderaufsichtsbehörde – Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - hat im Rahmen des Anzeigeverfahrens rechtliche Bedenken zur einigen Formulierungen des Satzungstextes geäußert. Die von der Sonderaufsichtsbehörde angesprochenen Regelungen wurden entsprechend korrigiert und in den Satzungstext der Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ (Stand 26. Oktober 2005) eingefügt. Die 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 und untergeordnete Bauteile in Naturstein mit stumpfer Oberfläche ausgeführt und Nebengebäude mit Schlämmputz versehen werden.
Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche 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 in Holz auszuführen. Gleiches gilt für Klapp- und Rollläden.
Bei der Errichtung von Gebäuden kann abweichend von Satz 1 und 2 für Türen, Fenster und Klappläden auch die Verwendung anderer Bauprodukte in Kombination mit Holz sowie für Klappläden 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 sowie Fenster mit getöntem, farbigem oder mattem Glas sind unzulässig. Gleiches gilt für Fensterflächen aus gewölbtem Glas, Ornamentglas und Glasbausteinen.
Abweichend von Satz 1 kann bei Fenstern von Bad- und Toilettenräumen auch satiniertes Glas verwendet werden.

zu § 5 Abs. 1:

Zur Vermeidung von Missverständnissen, auf welche der zuvor geregelten Sachverhalte sich die Regelung für Gras- bzw. Gründächer bezieht, soll eine Klarstellung in der Formulierung erfolgen.
Die geänderte Formulierung lautet daher:

§ 5 Abs. 1 (neu):

Die Eindeckung geneigter Dachflächen eines Gebäudes hat einheitlich mit nur einem Material zu erfolgen.
Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche sowie mit gelben, grünen, blauen und violetten Dachziegeln sind unzulässig.
Bei Dächern mit einer Neigung unter 25 Grad sind zur Eindeckung auch Zinkbleche mit Stehfalz zulässig.
Abweichend können zur Eindeckung von flachgeneigten Dächern auch Dachpappen verwendet werden, wenn die Dachneigung 10 Grad nicht überschreitet oder wenn die Dachfläche aufgrund einer straßenseitigen Attika vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.
Dächer mit Dachneigungen unter 10 Grad können auch als Gras- bzw. Gründach ausgeführt werden.

zu § 7 Abs. 3:

Die Ausnahmeregelung zu Schranken aus einem „nachgewiesenen Sicherheitsbedarf“ ist nicht nachvollziehbar und soll gestrichen werden.
Die geänderte Formulierung lautet daher:

§ 7 Abs. 3 (neu):

Im Vorgarten und in den Bauwischen sind Schranken 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 „Berliner Vorstadt“ (Stand 26.Oktober 2005) (22 Seiten)

- zuzüglich Anlage 1 zur Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“
Karte „Geltungsbereich“ (1 Plan)

- zuzüglich Anlage 2 zur Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“
Kartenausschnitt „Abgrenzung der aus dem Geltungsbereich ausgenommenen
Flächen“ (1 Plan)