

Gestaltungssatzung für die historischen Holzhäuser der Stadt Ludwigsfelde

Aufgrund des § 5 Abs. 1 und 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl. I S. 210), in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74) hat die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in ihrer Sitzung am 13.11.2007 folgende Satzung beschlossen:

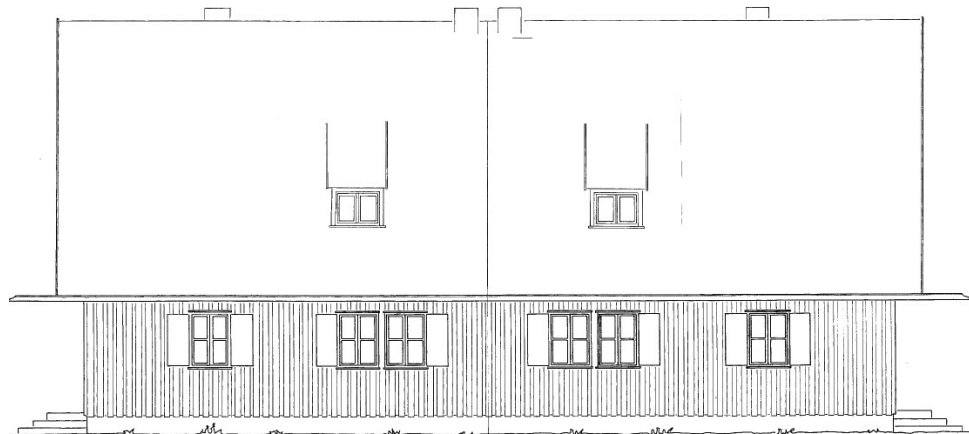
Präambel

(1) Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, die notwendigen Veränderungen und Erneuerungen der Bausubstanz mit der besonderen Eigenart und Geschlossenheit der ursprünglichen Siedlungsgestalt in Einklang zu bringen. Die Holzhaussiedlung stellt bis heute ein wichtiges Beispiel für eine Angestelltensiedlung aus der Zeit des 2. Weltkrieges dar. Der zunehmend festzustellende Verlust des charakteristischen Ortsbildes soll durch die unter Teil B dieser Satzung getroffenen Vorgaben zur Gestaltung der Holzhäuser verhindert werden. Die Gestaltungsvorgaben orientieren sich am Originalzustand der Häuser, der im „Siedlungshistorisch-planerischen Gutachten“ (1995) über die Holzhaussiedlung Ludwigsfelde festgehalten ist.

(2) Die Gestaltungsvorgaben beziehen sich im wesentlichen auf folgenden Merkmale: Die überwiegende Zahl der Siedlungshäuser verfügt über einen ca. 5 m tiefen Vorgarten sowie einen neben und hinter der Haushälfte liegenden Gartenbereich. Die Holzhäuser sind als traufständige, eingeschossige, unterkellerte Doppelhäuser mit ca. 70 m² Grundfläche errichtet worden. Für 19, wegen des hohen Grundwasserstandes nicht unterkellerte Gebäude, wurden im hinteren Gartenbereich an der seitlichen Grundstücksgrenze 30 m² große Waschhäuser errichtet, die heute überwiegend als Lagerraum dienen. Die Außenhülle der Haupthäuser wird im Wesentlichen durch die schwarz-braune Holzverschalung, die weißen Fenster mit grünen Läden und das steile Satteldach mit seiner wegen der S-förmigen Hohlfalzziegel markanten Rippenstruktur und den abgeschleppten Gauben geprägt.



Holzhaus im Originalzustand



Teil A - Geltungsbereich **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Straßen und Grundstücke der Flur 3 (Jahnstraße) und Flur 11 (übrige Straßen) der Gemarkung Ludwigsfelde:

Straße	Haus-Nr.	Flistk-Nr.	Straße	Haus-Nr.	Flistk-Nr.	Straße	Haus-Nr.	Flistk-Nr.
Margeritenweg (Verkehrsfläche)		81 (tlw.)	Margeritenweg	11	61	Margeritenweg	23	76
Margeritenweg (Verkehrsfläche)		59	Margeritenweg	12	84	Margeritenweg	24	90
Margeritenweg	1	66	Margeritenweg	13	60	Margeritenweg	25	75
Margeritenweg	2	52	Margeritenweg	14	85	Margeritenweg	26	91
Margeritenweg	3	65	Margeritenweg	15	80	Margeritenweg	27	74
Margeritenweg	4	53	Margeritenweg	16	86	Margeritenweg	29	73
Margeritenweg	5	64	Margeritenweg	17	79	Margeritenweg	31	72
Margeritenweg	6	54	Margeritenweg	18	87	Margeritenweg	33	71
Margeritenweg	7	63	Margeritenweg	19	78			
Margeritenweg	8	55	Margeritenweg	20	88			
Margeritenweg	9	62	Margeritenweg	21	77			
Margeritenweg	10	56	Margeritenweg	22	89			
W.-Rathenau-Str. (Verkehrsfläche)		7 (tlw.)	W.-Rathenau-Str. (Verkehrsfläche)		22	W.-Rathenau-Straße	55	184
W.-Rathenau-Str. (Verkehrsfläche)		15	W.-Rathenau-Str. (Verkehrsfläche)		29	W.-Rathenau-Straße	56	20
W.-Rathenau-Str. (Verkehrsfläche)		69	W.-Rathenau-Str. (Verkehrsfläche)		36	W.-Rathenau-Straße	57	191
W.-Rathenau-Str. (Verkehrsfläche)		196	W.-Rathenau-Straße	31	141	W.-Rathenau-Straße	58	17
W.-Rathenau-Straße	1	82	W.-Rathenau-Straße	32	34	W.-Rathenau-Straße	59	192
W.-Rathenau-Straße	3	83	W.-Rathenau-Straße	33	148	W.-Rathenau-Straße	60	16
W.-Rathenau-Straße	5	103	W.-Rathenau-Straße	34	31	W.-Rathenau-Straße	61	193
W.-Rathenau-Straße	7	104	W.-Rathenau-Straße	35	149	W.-Rathenau-Straße	62	14
W.-Rathenau-Straße	9	115	W.-Rathenau-Straße	36	30	W.-Rathenau-Straße	63	194
W.-Rathenau-Straße	10	58	W.-Rathenau-Straße	37	150	W.-Rathenau-Straße	64	13
W.-Rathenau-Straße	11	116	W.-Rathenau-Straße	38	32	W.-Rathenau-Straße	66	11
W.-Rathenau-Straße	12	57	W.-Rathenau-Straße	39	151	W.-Rathenau-Straße	68	10
W.-Rathenau-Straße	13	118	W.-Rathenau-Straße	40	26	W.-Rathenau-Straße	70	6; 3/3
W.-Rathenau-Straße	14	48	W.-Rathenau-Straße	41	152	W.-Rathenau-Straße	72	5
W.-Rathenau-Straße	15	119	W.-Rathenau-Straße	42	28	W.-Rathenau-Straße	74	218
W.-Rathenau-Straße	16	47	W.-Rathenau-Straße	43	153	W.-Rathenau-Straße	76	217
W.-Rathenau-Straße	17; 19	128	W.-Rathenau-Straße	44	27	W.-Rathenau-Straße	78	215
W.-Rathenau-Straße	18	45	W.-Rathenau-Straße	45	179;	W.-Rathenau-Straße	80	214
W.-Rathenau-Straße	20	44			261	W.-Rathenau-Straße	82	210
W.-Rathenau-Straße	21; 23	130/2	W.-Rathenau-Straße	46	24	W.-Rathenau-Straße	84	209
W.-Rathenau-Straße	22	38	W.-Rathenau-Straße	47	180;	W.-Rathenau-Straße	86	208
W.-Rathenau-Straße	24	37			262	W.-Rathenau-Straße	88	207
W.-Rathenau-Straße	25	137	W.-Rathenau-Straße	48	23	W.-Rathenau-Straße	90	202
W.-Rathenau-Straße	26	39	W.-Rathenau-Straße	49	181	W.-Rathenau-Straße	92	201
W.-Rathenau-Straße	27	138	W.-Rathenau-Straße	50	25	W.-Rathenau-Straße	94	200
W.-Rathenau-Straße	28	33	W.-Rathenau-Straße	51	182	W.-Rathenau-Straße	96	199
W.-Rathenau-Straße	29	140	W.-Rathenau-Straße	52	19	W.-Rathenau-Straße	98	198
W.-Rathenau-Straße	30	35	W.-Rathenau-Straße	53	183	W.-Rathenau-Straße	100	197
W.-Rathenau-Straße			W.-Rathenau-Straße	54	21			
Blumenweg (Verkehrsfläche)		102	Blumenweg	7	101	Blumenweg	15	97
Blumenweg (Verkehrsfläche)		46	Blumenweg	8	105	Blumenweg	16	109
Blumenweg	1	51	Blumenweg	9	100	Blumenweg	17	96
Blumenweg	2	41	Blumenweg	10	106	Blumenweg	18	110
Blumenweg	3	50	Blumenweg	11	99	Blumenweg	19	95
Blumenweg	4	42	Blumenweg	12	107	Blumenweg	21	94
Blumenweg	5	49	Blumenweg	13	98	Blumenweg	23	93
Blumenweg	6	43	Blumenweg	14	108	Blumenweg	25	92
Rotdornweg (Verkehrsfläche)		117	Rotdornweg	3	113	Rotdornweg	6	122
Rotdornweg	1	114	Rotdornweg	4	121	Rotdornweg	7	111
Rotdornweg	2	120	Rotdornweg	5	112	Rotdornweg	8	123
Wacholderweg (Verkehrsfläche)		129	Wacholderweg	3	126	Wacholderweg	7	124
Wacholderweg	1	127	Wacholderweg	5	125	Wacholderweg	8	132
Wacholderweg	2; 4	130/1	Wacholderweg	6	131			

Straße	Haus-Nr.	Flistk-Nr.	Straße	Haus-Nr.	Flistk-Nr.	Straße	Haus-Nr.	Flistk-Nr.
Jasminweg (Verkehrsfläche)		139	Jasminweg	3	135	Jasminweg	7	133
Jasminweg	1	136	Jasminweg	4	143			
Jasminweg	2	142	Jasminweg	5	134			
Taubenstraße / Im Bogen (Verkehrsfläche)		188/1(tlw.)	Taubenstraße	11	189	Taubenstraße	50	186
			Taubenstraße	13	190	Taubenstraße	52	185
Im Bogen	1	203	Im Bogen	3	204			
Im Bogen	2	206	Im Bogen	4	205			
Rosenweg (Verkehrsfläche)		154	Rosenweg	11	160	Rosenweg	33	171
Rosenweg (Verkehrsfläche)		216	Rosenweg	12	220	Rosenweg	35	172
Rosenweg	1	155	Rosenweg	13	161	Rosenweg	37	173
Rosenweg	2	144	Rosenweg	15	162	Rosenweg	39	174
Rosenweg	3	156	Rosenweg	17	163	Rosenweg	41	175
Rosenweg	4	145	Rosenweg	19	164	Rosenweg	43	176
Rosenweg	5	157	Rosenweg	21	165	Rosenweg	45	177
Rosenweg	6	146	Rosenweg	23	166	Rosenweg	47	178;
Rosenweg	7	158	Rosenweg	25	167			263
Rosenweg	8	147	Rosenweg	27	168	Rosenweg	49	213
Rosenweg	9	159	Rosenweg	29	169	Rosenweg	51	212
Rosenweg	10	219	Rosenweg	31	170			
Jahnstraße	2	300	Jahnstraße	10	304	Jahnstraße	18	308
Jahnstraße	4	301	Jahnstraße	12	305	Jahnstraße	20	309
Jahnstraße	6	302	Jahnstraße	14	306			
Jahnstraße	8	303	Jahnstraße	16	307			



Lageplan des örtlichen Geltungsbereichs

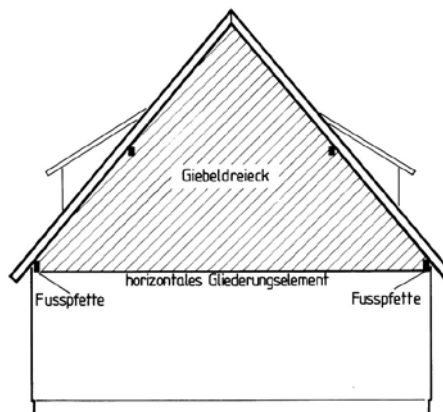
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt ausschließlich für die als Doppelhäuser errichteten Holzhäuser und ihre am Giebel errichteten Anbauten.
- (2) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor.

Teil B - Gestaltungsvorschriften

§ 3 Außenwände / Fassade

- (1) Die Fassadenverkleidung ist in senkrechter, ca. 12 cm breiter Holzverschalung in schwarz-braunem Holzschutzanstrichmittel (RAL 8022) auszuführen.
- (2) Eine Verschieferung der Fassade ist nur im Giebeldreieck zulässig. Als Giebeldreieck ist die Fläche definiert, die zwischen First und dem horizontalen Gestaltungselement in Höhe der Fußpfetten, Trennung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss, liegt. Als Schiefermaterial ist nur natürlicher Schiefer und Schieferimitat in dunkelgrauer bis schwarzer Farbe zulässig.

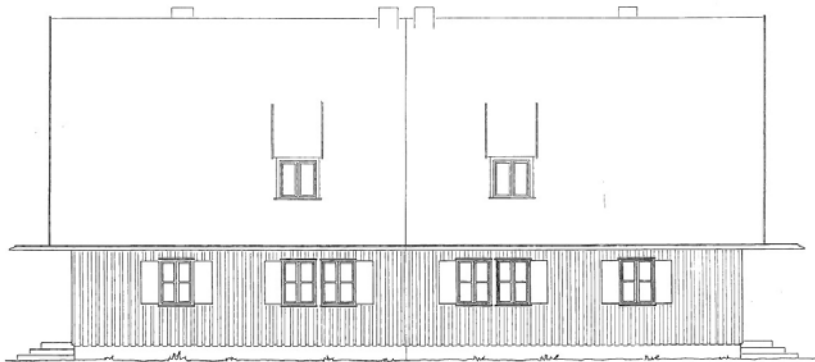


§ 4 Dachdeckung

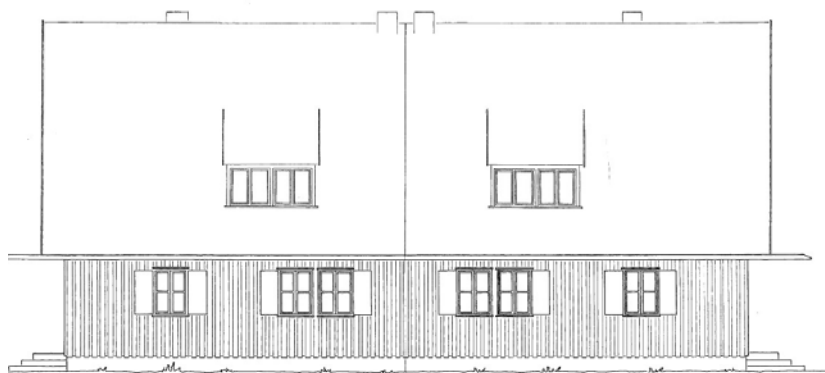
Dachdeckungen sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

§ 5 Dachgauben

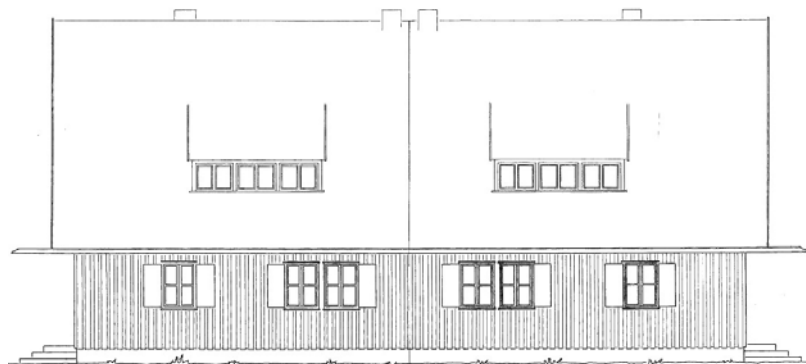
- (1) Zulässig sind ausschließlich Schleppgauben als Einzel- oder Doppelgaube bzw. als Gaubenband mit ein- oder zweiflügligen Fenstern wie vorgegeben. Die Vorgaben beziehen sich nur auf die der Straße zugewandten Dachflächen und beziehen sich auf die Dachfläche einer Doppelhaushälfte.



Verlängerung von Einzelgauben nach unten um maximal 0,25m, Fenstergröße ca. 0,95m x 0,95m.



Eine Verbreiterung bzw. Verlängerung der Doppelgauben. Gaubenbreite maximal 2,0m, Einzelfenster ca. 0,95m x 0,70m oder Einzelfenster ca. 0,95m x 0,95m.



Eine Verbreiterung bzw. Verlängerung zum Gaubenband. Gaubenband maximal 3,0m breit, Einzelfenster ca. 0,95m x 0,70m oder Einzelfenster ca. 0,95m x 0,95m.

(2) Die Farbe der Verschalung und die Verschalung selbst sind entsprechend der übrigen Fassade zu gestalten. Alternativ ist eine Verschieferung der Gauben möglich. Als Schiefermaterial ist nur natürlicher Schiefer oder Schieferimitat in dunkelgrauer bis schwarzer Farbe zulässig.

§ 6

Dachüberstand / Ortgang / Dachneigung

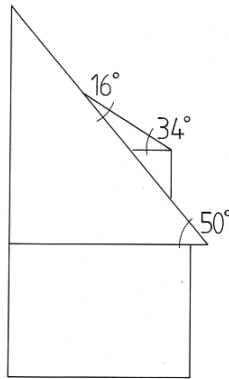
- (1) Der Dachüberstand an der Giebelseite (Ortgang) muss zwischen 0,40m und 0,60m betragen.
- (2) Der Dachüberstand an der Längsseite des Hauses (Traufe) darf maximal 0,50m betragen.

(3) Die Dachziegel am Ortgang sind mit einem Überstand von 2 - 3 cm zu verlegen und mit einem gezahnten Ortgangbrett zu unterfüttern, alternativ ist ein Ortgangziegel zu verwenden und mit einem Ortgangbrett zu unterfüttern.

(4) Das Ortgangbrett ist farblich der Fassade anzupassen und mit schwarz-braunem Holzschutzanstrichmittel (RAL 8022) zu streichen. Alternativ ist eine Verschieferung des Ortgangbretts möglich. Als Schiefermaterial ist nur natürlicher Schiefer und Schieferimitat in dunkelgrauer bis schwarzer Farbe zulässig.

(5) Die Satteldächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 50° auszuführen. Die Dachgauben sind mit einem Neigungswinkel von 34° auszuführen.

(6) Die Höhe zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Oberkante First darf 8,0m nicht überschreiten.



§ 7 Schornsteine

(1) Schornsteinköpfe sind ausschließlich in gelben oder roten Klinkern auszuführen. Alternativ ist eine Verschieferung der Schornsteinköpfe zulässig. Als Schiefermaterial ist nur natürlicher Schiefer und Schieferimitat in dunkelgrauer bis schwarzer Farbe zulässig.

(2) Der Abbruch der Schornsteinköpfe, die sich an der Brandwand des Doppelhauses befinden, ist aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.

§ 8 Eingangsbereich

(1) Die Eingangstür ist mit einem gesprosssten Glasfeld und in laubgrüner, seidenmatter Farbe (RAL 6002) bzw. in weiß, seidenmatt, auszuführen.

(2) Die äußere Gestaltung des Eingangs wird in § 11 Anbauten geregelt.

§ 9 Fenster / Fensterläden / Rollläden / Dachaufbauten

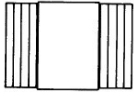
(1) Fassadenfenster sind ausschließlich als ein- oder zweiflüglige Einzelfenster mit aufgesetzten Sprossen (viergeteilt) in den ursprünglichen Abmessungen von ca. $0,90\text{m} \times 1,20\text{m}$ (siehe Zeichnung „Holzhaus im Originalzustand“) zulässig.

(2) Das Spitzbodenfenster im Giebel ist einflügelig, ohne Sprossen und mit den Originalmaßen von $0,4\text{m} \times 0,55\text{m}$ auszuführen.

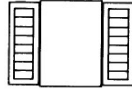
(3) Liegende Dachfenster sind nur auf der der Straße abgewandten Seite des Daches zulässig.

(4) Die Fenster- und Terrassentürrahmen inklusive ihrer Sprossen bzw. Fensterkreuze sind mit weißer, seidenmatter Farbe zu versehen und mit durchsichtigem, ungetöntem und ungewölbtem Klarglas/Isolierglas zu verglasen.

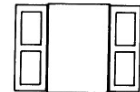
(5) Fensterläden sind als einfache Brettkonstruktionen mit Gratleisten in Holz und mit laubgrünem, seidenmattem Farbanstrich (RAL 6002) auszuführen. Abweichend können auch Modelle mit Rahmen und Füllung bzw. Jalousiebrettchen verwendet werden.



Brettkonstruktion



Jalousiebrettchen



Rahmen und Füllung

(6) Außenliegende Rollladenkästen sind in braun-schwarzer Farbe, analog der Fassade, auszuführen.

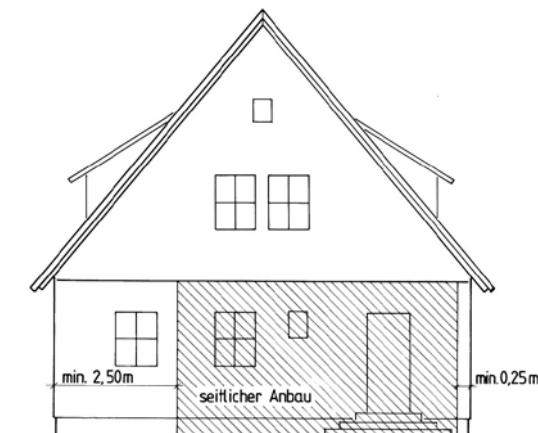
§ 10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als maximal 1,0 m hoher Staketen- bzw. Jägerzaun in Holz auszuführen und in der gleichen Farbe wie die Hausfassade zu streichen. Die Einfriedungen sind mit oder ohne Sockel zu errichten, wobei die maximale Sockelhöhe 0,30 m, bezogen auf das Straßenniveau, nicht überschreiten darf.

§ 11 Anbauten

(1) Anbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle baulichen Veränderungen des Haupthauses, die sich auf das äußere Erscheinungsbild und die Grundfläche des Gebäudes auswirken. Für Anbauten gelten die Vorgaben zum Haupthaus entsprechend.

(2) Anbauten am Giebel der Häuser müssen gegenüber dem Haupthaus zurückgesetzt errichtet werden. Der Anbau darf nicht die Gesamtbreite des Hauses überdecken; ein Fenster muss erhalten bleiben. Im Bereich der Fenster muss der Rücksprung mindestens 2,50m betragen. Im Bereich der Eingangstür mindestens 0,25m.



(3) Die Fassade der Giebelanbauten ist in Holz, entsprechend § 3 (1), auszuführen.

(4) Die Fenster müssen den in § 9 beschriebenen Fassadenfenstern entsprechen.

Teil C - Allgemeine Vorschriften

§ 12 Abweichungen

Von den Festsetzungen der §§ 3 bis 11 dieser Satzung können nach §§ 60 und 61 BbgBO Abweichungen zugelassen werden, wenn die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt, also

1. die Vorschriften zur Fassadengestaltung des § 3 (1) bis (2) missachtet,
2. gegen die Vorschriften über die Dachdeckung des § 4 verstößt,
3. Dachgauben abweichend von den Festlegungen in § 5 (1) und (2) gestaltet,
4. die Vorschriften über Dachüberstand / Ortgang / Dachneigung des § 6 (1) bis (6) missachtet,
5. Schornsteine abweichend von § 7 (1) bis (2) gestaltet,
6. gegen die Vorschriften zum Eingangsbereich des § 8 (1) bis (2) verstößt,
7. die Vorschriften über Fenster / Fensterläden / Rollläden / Dachaufbauten des § 9 (1) bis (6) missachtet,
8. Einfriedungen abweichend von § 10 gestaltet,
9. die Vorschriften über die Gestaltung der Anbauten des § 11 (2) bis (4) missachtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

Teil D - Schlussvorschrift

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die „Örtlichen Bauvorschriften“ für die Holzhaussiedlung vom 25.06.1992 außer Kraft.

Ludwigsfelde, 18.02.2008

gez. Frank Gerhard
Bürgermeister