

# **Gestaltungssatzung**

**für die Stadt  
Vetschau/ Spreewald  
Stadtteil Märkischheide**

erstellt durch: Ing.-Büro Pietsch  
Carl-Blechen-Straße 9  
03226 Vetschau/ Spreewald  
Stadtteil Märkischheide

Örtliche Gestaltungsfestlegungen für das Kerngebiet  
von Vetschau /Spreewald Stadtteil Märkischheide

GESTALTUNGSSATZUNG STADTTEIL MÄRKISCHHEIDE

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der neuen Fassung vom 01. Januar 1998

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (berichtigt 16.01.1998)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22. Januar 1991

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der derzeit gültigen Fassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau hat in ihrer Sitzung am 21.09.2000

gem. § 5 GO i.V. mit § 89 BbgBO, Abs. 1, 7 und 9 folgende Satzung

beschlossen:

***Inhaltsverzeichnis***

Vorwort	2
Zielstellung der Gestaltungssatzung	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Gebäudestellung	4
§ 3 Dächer	4
§ 4 Dachaufbauten/ Drempel	5
§ 5 Fassaden	6
§ 6 Werbeanlagen	7
§ 7 Außenanlagen / Einfriedungen	8
§ 8 Straßen/ öffentliche Anlagen	8
§ 9 Ausnahmen und Befreiungen	8
§ 10 Verhältnis zu anderen Vorschriften	9
§ 11 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung	9
Anlagen	

## **Vorwort**

Der Ortsteil Märkischheide gehört seit 1965 zur Stadt Vetschau. Seit dem Jahr 1995 bildet Märkischheide einen eigenständigen Stadtteil von Vetschau/ Spreewald.

Die Stadt Vetschau ist aus einer der ältesten slawischen Siedlungen im Gebiet des Spreewaldes hervorgegangen.

Wirtschaftlich wurde mit dem Anschluß von Vetschau an die Bahnlinie Berlin-Cottbus-Görlitz im Jahr 1866 ein neues Kapitel aufgeschlagen.

Die Entwicklung der Stadt Vetschau vollzog sich bis in die 60-er Jahre dieses Jahrhunderts innerhalb eines relativ eng begrenzten Raumes um die Doppelkirche und den Marktplatz. Ausnahmen bildeten die industriellen Ansiedlungen um den Bahnhofsbereich.

Mit dem Bau des ehemaligen Kraftwerkes und der Ansiedlung der Arbeitskräfte veränderte sich die räumliche Ausdehnung der Stadt Vetschau und die Wertigkeit der Stadt erheblich.

In diesem Zusammenhang wurden die im stadtnahen Bereich befindlichen Dörfer eingemeindet.

Zu diesen Dörfern gehörte auch Märkischheide.

Das Dorf Märkischheide (bis 1935 Weißagk) stellt in seinem Kerngebiet, der Bereich der jetzigen Lindenstraße, eine ursprüngliche Siedlung, ebenfalls aus der slawischen Siedlungszeit, dar.

Die Bebauung in diesem Bereich ist gekennzeichnet durch giebelseitig zur Dorfstraße stehende Wohn- und Stallgebäude sowie durch parallel zur Dorfstraße stehende Scheunen als hinterer Abschluß der Hofflächen. Die Bebauung war ausschließlich eingeschossig mit spitzen Satteldächern, welche ursprünglich durchgängig mit Ried gedeckt waren. Ein restauriertes Gebäude befindet sich im Spreewaldmuseum Lehde, (siehe Anhang).

Zum Ende des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts erweiterten sich die Siedlungsstrukturen entlang des Weges zwischen Vetschau und Babow sowie am Weg Richtung Eichow.

Einen weiteren Schub der Bebauung gab es mit dem Beginn der 80-er Jahre in Richtung Babow.

## **Ziel der Gestaltungssatzung**

Mit der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Märkischheide soll dazu beigetragen werden, den orts- und gebietstypischen Charakter der vorhandenen Bausubstanz zu bewahren, ohne die zeitlich erkennbaren Bebauungsbereiche in ihren Eigenheiten einzuschränken.

Die Entwicklung im Stadtteil Märkischheide soll durchaus erkennbar bleiben. Im Kernbereich sollen die Regelungen der Satzung bewirken, daß sich Erhaltungsmaßnahmen, Um-, An- und Neubauten in die historisch gewachsene Umgebung einfügen.

Die Grundzüge des brandenburgischen Angerdorfes sollen erhalten bleiben. Weiterhin sind die Satzungsregelungen dazu angelegt, dem Erhalt der Vielzahl an gestalterisch, ebenso mitbestimmenden Details der Dachformen, der Traufhöhen, der Fenster- und Türöffnungen sowie dem Material und vielem mehr zu dienen.

Neben den überbauten Bereichen besteht das Ziel der Satzung auch darin, den Charakter der öffentlichen Straßen, Grünanlagen und Flächen als Ergänzung der Wohnbebauung zu erhalten und ortstypisch weiter zu gestalten.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beiliegenden Plan im Maßstab 1 : 2.000 kartographisch dargestellt.

Der Plan ist Bestandteil der Gestaltungssatzung.

Als Kernbereich wird die Lindenstraße mit dem Dorfplatz, einschließlich der Anbindung an die Wilhelm-Pieck-Straße entsprechend der Entwicklung des Ortes festgelegt.

## § 2 Gebäudestellung

Die Gebäudestellung zu den vorhandenen Straßen und Wegen ist bei Neu- und Umbauten derart vorzunehmen, daß die Beziehungen innerhalb der Bebauungsfluchten aufzunehmen sind. Die Traufseite der Haupt- bzw. Wohngebäude ist zur Straßenseite anzuordnen.

Abweichungen können bei untergeordneten sowie Nebengebäuden eingeräumt werden.

In der Lindenstraße trifft diese Regelung nicht zu. Hier sind die gewachsenen Bebauungsstrukturen mit giebelseitiger Bebauung zur Straße beizubehalten.

## § 3 Dächer

Dächer sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als Satteldächer mit symmetrischer Dachstuhlordnung bei einer Dachneigung zwischen 35 und 50° auszuführen.

Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50° sind ebenfalls zulässig.

Dächer von Nebengebäuden sind vorzugsweise mit einer identischen Dachform zu den Hauptgebäuden zu versehen. Für untergeordnete Gebäude und geringfügige Anbauten können in Einzelfällen geringere Dachneigungen zugelassen werden. Bei Gebäudetiefen kleiner 4,00 m ist die Anordnung von Pultdächern mit einer Dachneigung ab ca. 20° möglich.

Die Ausrichtung der Firstlinie erfolgt in der Regel parallel zur Bauflucht. Eine Ausnahme dazu bilden Ersatzbauten, besonders im Bereich der Lindenstraße. Hier werden die Firstlinien senkrecht zur Straßen- und Bauflucht gestellt.

Die Dachüberstände an den Traufseiten sind entsprechend der Relation zur Gesamtparrendlänge (maximal 1/5 der Sparrendlänge) zu beschränken. Geringere Traufüberstände sind besonders bei der Gebäudesanierung entsprechend des Bestandes nachzuvollziehen.

### Begründung zu § 1

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die erkennbaren Strukturen der Bebauungsbereiche.

Diese Bereiche sind entsprechend der Zeit ihrer Besiedelung durch eigenständige Merkmale gekennzeichnet.

### Begründung zu § 2

Mit den Regelungen soll der spezifische Charakter der dörflichen Bebauung erhalten bleiben, ohne sich der einschränkenden landwirtschaftlichen Nutzung zu verschließen.

### Begründung zu § 3

Der Dorfkern zeichnet sich durch relativ einfache Dachformen aus. Diese sind fast ausschließlich Satteldächer.

Durch die Beibehaltung der ortstypischen Dachlandschaft mit einer abgestimmten, aber nicht vereinheitlichten Farbe und Struktur soll die Zusammengehörigkeit der Bebauung unterstrichen werden.

Für die Dächer sind geringe Überstände sowohl an den Giebel- als auch an den Traufseiten typisch.

Die Überstände an den Gebäudegiebelseiten sollten im Regelfall ohne zusätzlichen Flugsparren realisiert werden. Ausnahmen von dieser Regelung sind zulässig.

Die Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

Die Farbe des verwendeten Materials sollte sich von rot bis braun erstrecken. Anthrazittöne sind ebenfalls statthaft. Die Verwendung von grellen Grün-, Gelb- und Blautönen sowie hochglasierten Steinen ist nicht zugelassen.

In untergeordneten Bereichen und bei untergeordneten Bauwerken können auch andere Dachdeckungsmaterialien eingesetzt werden, soweit sie sich in das Ortsbild einordnen ( z.B. Bitumenschindeln, Wellplatten )

Auf den Einsatz von Solarflächen ist auf den von der Straße einsehbaren Bereichen nicht unbedingt zu verzichten, sondern es sollten Formen genutzt werden, die sich in die Dachflächen einfügen.

#### § 4 Dachaufbauten / Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Lückenschließungen und Ergänzungsbauten kann, abhängig von der Nebenbebauung, von dieser Regelung abgewichen werden.

Dachaufbauten, die bauhistorisch begründet sind, sind zu erhalten.

Änderungen an bestehenden Dachaufbauten sowie der Einbau von zusätzlichen Dachgauben ist grundsätzlich zulässig. Die Form und die Kubatur der Dachaufbauten muß sich an dem Gebäude und dem Ortsbild orientieren. Dieses trifft ebenfalls auf die Farbe und die Art des verwendeten Materials zu.

Der Anteil der Dachaufbauten an der straßenzugewandten Seite sollte in der Regel 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1,50 m über der Dachfläche liegen.

Neu errichtete Dachaufbauten haben die Strukturen und Gliederungen des Erdgeschosses, besonders die Fensterachsen, zu übernehmen oder sich an diese anzulehnen.

Dachflächenfenster sind grundsätzlich zulässig. Allerdings ist ihr Einsatz möglichst auf die straßenabgewandten Seiten zu beschränken.

Auf Dacheinschnitte ist zu verzichten.

Technische Anlagen sind im Regelfall auf der straßenabgewandten Seite zu positionieren.

Das gleiche trifft für Antennenanlagen und Parabolspiegel zu.

Die Farben der Dachflächen sind durch das farbliche Spektrum gebrannter Dachziegel gekennzeichnet.

Für Scheunen und Stallungen wurden auch Betondachsteine verwendet.

#### Begründung zu § 4

Die anzustrebende Nutzung auch des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfordert zusätzlich zu der Belichtung über die Giebelseiten die Anordnung von Belichtungsöffnungen an den Traufseiten mittels Dachaufbauten. Diese Dachaufbauten sind in ihrer Dimension entsprechend der Proportion zur Dachfläche und dem Gebäude nicht zu groß zu gestalten.

Der Anordnung von Dachgauben ist gegenüber liegenden Fenstern speziell straßenseitig der Vorrang zu geben

Schornsteine sind möglichst firstnah anzuordnen. Einer Verkleidung mit Verblendklinkern sollte der Vorrang eingeräumt werden.

Die Überdachung von Eingangsbereichen soll vorrangig mit dem Dachhauptbaustoff erfolgen. Kleinere Überdachungen zum Schlagregenschutz können auch aus anderen Materialien gefertigt werden.

## § 5 Fassaden

Bestehende Fassaden sind in ihrer Aufteilung so zu erhalten, daß die Maßverhältnisse nach Höhe und Breite und ihr Parzellenbezug erhalten bleiben.

Vorhandene Klinkerfassaden sind möglichst in ihrer Struktur zu erhalten.

Die Struktur und Farbgebung an Fassaden hat unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung zu erfolgen.

Im Fassadenbereich sind vorrangig Putze zu verarbeiten. Die Putzoberflächen sind beliebig strukturierbar. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Es sollen vorzugsweise helle Gelb-, Grau- oder Ockertöne zum Einsatz kommen.

Eine geschoßweise Farbgebung ist nicht zulässig. Faschen, Gesimse u.ä. dürfen farblich abgesetzt werden.

Bei Verklinkerungen ist auf stark genarbttes, gesandetes oder glasiertes Material zu verzichten.

Zur Fassadenverkleidung dürfen keine polierten oder glänzenden Materialien z.B. (Kunststoffe, Glas, Leichtmetalle) u.ä. verwendet werden. Auf die Imitation von Fassadenstrukturen (z.B. Fachwerken) ist zu verzichten.

Bestehende Öffnungen einschließlich der dazugehörigen Einfassungen (Faschen) sind zu erhalten. Eine ersatzweise Gestaltung als Blindfenster ist möglich. Abweichungen dazu können gestattet werden, wenn die Struktur und Aufteilung der Fassade dies zuläßt.

Neue Fassadenöffnungen haben sich an der vorhandenen Gebäudestruktur zu orientieren. Sie müssen ein ausgewogenes Verhältnis innerhalb der Fassade garantieren.

Die Stürze von Fenstern innerhalb eines Geschosses müssen auf gleicher Höhe liegen. Für Eingangstüren oder Tore sind Abweichungen zulässig.

Fenster, Türen u.ä. sind mindestens mit 12 cm Leibungen einzusetzen. Fassadenbündigkeit kann nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.

## Begründung § 5

Die Fassade als äußerer Gebäudeabschluß prägt gemeinsam mit dem Dach wesentlich das Erscheinungsbild von Straßenzügen und Ortsbereichen.

Mit den Regelungen sollen die Eigenheiten des Dorfbildes erhalten bleiben.

Die Farbabstimmung der Putze und Fassaden ist innerhalb eines in sich verträglichen Rahmens zu gewährleisten.

Mit der horizontalen und vertikalen Zuordnung der Fenster zueinander und der Gebäudegeometrie wird die Einheitlichkeit des Baukörpers unterstrichen.

Die Strukturierung der Fassade ist zu gewährleisten.

Sockel- Trauf- und Firsthöhen haben sich an den benachbarten Gebäuden zu orientieren.

Der Unterschied von Sockelhöhen benachbarter Gebäude darf höchstens 0,50 m betragen, ausgenommen sind Neubauten ohne Keller (Mindestsockelhöhe 0,40 m). Trauf- und Firsthöhenvorsprünge sind auf maximal 1,00 m zu begrenzen.

Fenster sind entsprechend des Gebäudealters und der Fassadenstruktur zu unterteilen. Glasteilende Sprossen und Kämpfer sind bei der Fenstergestaltung einzusetzen.

Im Kerngebiet ist der Verwendung von Holzfenstern der Vorrang zu geben.

Fassadenöffnungen sind unter Berücksichtigung der Gesamtfassade einzuordnen. Es ist ein Bezug zu anderen Fassadenöffnungen herzustellen. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Öffnungen zueinander und zur Wandfläche zu achten.

Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit einem minimalen Anteil an Fassadenöffnungen sind straßenseitig nicht erlaubt.

Der Anteil der Fensterfläche an der gesamten Gebäudefläche darf zur Straße hin höchstens die Hälfte der Gesamtfläche ausmachen.

Die Verwendung von glänzendem Material für die Fensterkonstruktion ist nicht zulässig. Ebenso sind gewölbte Gläser in straßenseitigen Fensterflächen nicht gestattet.

Die Stürze von Öffnungen einer Fassade müssen innerhalb eines Geschosses die gleiche Höhe haben. An der Straßenseite der Gebäude gilt dies auch für die Brüstungshöhe der Fenster.

## **§ 6 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nach ihrem Erscheinungsbild, der Konstruktion, der Größe, der farblichen Gestaltung, des verwendeten Materials und ihrer Anordnung dem Ort der Aufstellung anzupassen. Dieses bezieht sich sowohl auf individuell als auch seriengefertigtes Material.

Nicht zugelassen sind Großflächenwerbung, Werbung in der Nähe von Gedenkstätten, Werbung durch Bemalung von Gebäudeflächen (außer bei Firmierung an der Stätte der Leistung) und in wechselnder, blinkender oder greller Beleuchtung. Weiterhin ist Werbung nicht erlaubt in gehäufter Anbringung und bei aufdringlicher Wirkung,

Tafel- oder kastenförmige Werbeanlagen parallel zu der Fassadenebene dürfen maximal 0,70 m hoch und 3,00 m lang sein.

Zur Vermeidung starker Unterschiede benachbarter Wohnbebauung erfolgen diese Festlegungen.

Dem Erhalt des in der Region typischen stehenden Fensters ist der Vorrang zu geben.

### ***Begründung zu § 6***

Die Festlegungen erfolgen, um die notwendige Werbung in das Ortsbild möglichst zu integrieren und diese ortsbildverträglich zu gestalten.



Bestehende Anlagen sind mit den Forderungen dieser Satzung in Einklang zu bringen, wenn sie durch Beschädigung unwirksam geworden sind und neu hergestellt werden müssen.

### § 7 Außenanlagen / Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen zur Straßenseite sind in einer Höhe von ca. 0,90 m bis 1,20 m vorzunehmen. Es sind Holz und Stahl als Material zu verwenden, für Pfeiler und Anschlußbereiche kann auch Mauerwerk oder Beton eingesetzt werden.

Bei Toren und Zugängen, besonders der Lindenstraße, sind Abweichungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig (ab >1,50 m ist eine Baugenehmigung erforderlich).

Die Verwendung von eloxierten Materialien ist nicht gestattet. Bei Einfriedungen aus Metall ist matten Farben der Vorrang zu geben. Eine Verwendung von Massivbetonteilen und Pflanzkübeln ist für Einfriedungen auf der Straßenseite unzulässig.

### § 8 Straßen / Öffentliche Anlagen

Die vorhandene Pflasterung im Straßenbereich ist möglichst zu erhalten. Ist dies im Zusammenhang mit einer Grundsanierung des Straßenkörpers nicht vollständig möglich, sind zumindest der Gerinnebereich und einzelne Sonderbereiche in Pflaster auszuführen (Parktaschen, Einfahrten und Verkehrsinseln).

Die Lindenstraße und der Anschluß der Dorfstraße sind als Granitgroßpflasterausführung beizubehalten.

Die Befestigung der Gehwege soll straßenbegleitend, abgestimmt auf den Straßenbelag, erfolgen.

Vorhandene Sommerwege sind zu erhalten.

Die Straßenrandbepflanzung ist mit entsprechendem Baummaterial (Linden) zu ergänzen.

Schwerpunkt hierbei sind die Wilhelm-Pieck-Straße und die Lindenstraße.

Neubepflanzungen sollten in Abschnitten des Babower Weges sowie der Carl-Blechen-Straße und des Seitenweges vorgenommen werden.

Der Dorfplatz ist in seiner Gestaltung und Bepflanzung den ortsüblichen Gegebenheiten anzupassen.

Der Park einschließlich des Kriegerdenkmals ist in seiner Gestaltung und Bepflanzung zu erhalten. Gegebenenfalls sind auch hier Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

#### Begründung zu § 7

Den ökologischen Zielen der Minimierung der Flächenversiegelung und der standortgerechten Bepflanzung ist gerecht zu werden.

Durch die Einfriedungen soll der dörfliche Charakter nicht zerstört werden. für den öffentlichen Bereich ist die Realisierung der einheitlichen Zielstellung zu gewährleisten.

In Ergänzung zu den Festlegungen für den privaten Raum ist auch für den öffentlichen Bereich die Realisierung der einheitlichen Zielstellung zu gewährleisten.

## § 9 Ausnahmen und Abweichungen

Abweichungen von der Satzung sind nur zulässig entsprechend der Festlegungen des § 72 BbgBO.

Ausnahmen von dieser Gestaltungssatzung regeln sich entsprechend § 31, Abs. 1 Baugesetzbuch.

Diesen darf nur stattgegeben werden, wenn die Ziele der Gestaltungssatzung nicht gefährdet werden.

## § 10 Verhältnis zu anderen Vorschriften

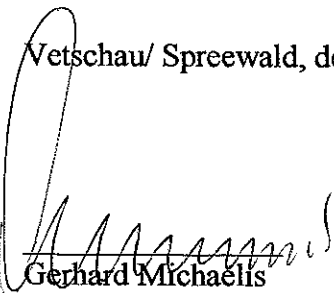
Durch diese Gestaltungssatzung werden Regelungen anderer Rechtsvorschriften nicht berührt.

Zustimmungen und Genehmigungen sind bei Baumaßnahmen entsprechend allgemein gültiger Festlegungen einzuholen.

## § 11 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vetschau/ Spreewald, den *11/14/02*

  
Gerhard Michaelis

Vorsitzender der  
Stadtverordnetenversammlung

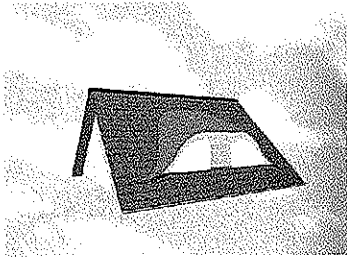
  
Axel Müller  
Bürgermeister

### Anlagen

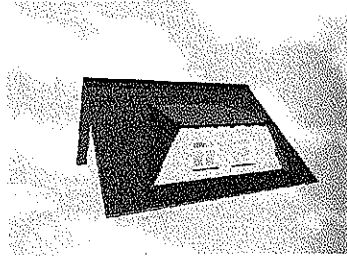
Dachformen

Straßenschnitt

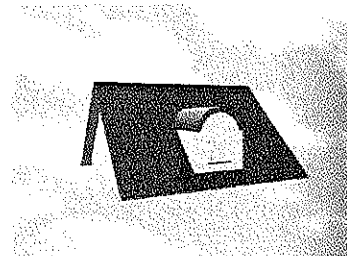
Lageplan 1 : 1000



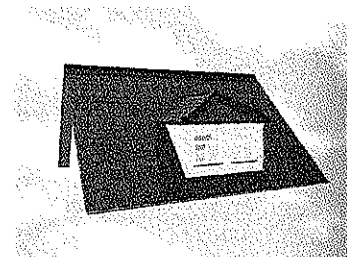
**Fledermausgaube**



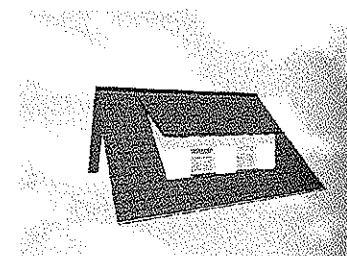
**Trapezgaube**



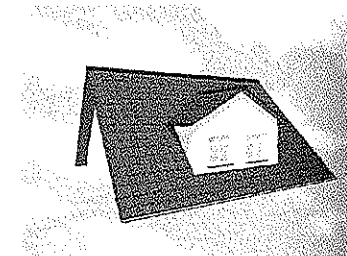
**Rundbogengaube**



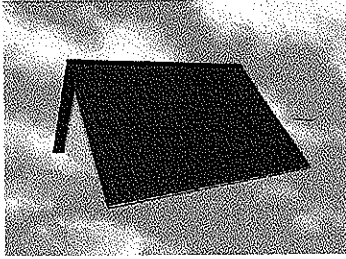
**Walmgaube**



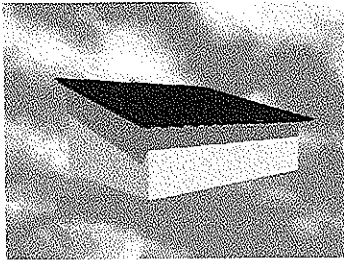
**Schleppgaube**



**Sattelgaube**



**Satteldach**



**Pultdach**



**Krüppelwalmdach**