

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift der Gemeindevertreterversammlung Ihlow vom 26.8.99

Punkt 5.2 des öffentlichen Teils der Tagesordnung betr.: Städtbaulicher Rahmenplan, Erhaltungssatzung und Gestaltungsgrundsätze für die Gemeinde Ihlow

Beschlusstext und Beschluss-Nr.: 9/2/99

Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über die Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart und zum Schutz des Ortsbildes der Gemeinde Ihlow (Erhaltungssatzung) in der aufgrund der Hinweise der Träger öffentlicher Belange überarbeiteten Fassung. Die Satzung ist der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen und öffentlich bekannt zu machen.

Die Gestaltungsgrundsätze für den historischen Ortskern Ihlow als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Gestaltungsbereich der Erhaltungssatzung werden in der überarbeiteten Fassung gebilligt.

Beschlussfähigkeit:

gesetzl. Mitgliederzahl: 7

davon anwesend: 7

Abstimmung:

dafür: 6

dagegen: 0

Stimmenenthaltung: 1

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt.

Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden war.

Die Sitzung der Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Buckow, 13.9.99



R. D. Dammann
Amtsdirektor

Satzung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und zum Schutz des Ortsbildes der Gemeinde Ihlow vom 26.8.1999

- Erhaltungssatzung -

Aufgrund des § 5 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Brandenburg v. 15.10.1993 (GVBl I, S. 398), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 08.04.1998 (GVBl I, S. 62) in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I, S. 2253), in der ab 30.07.1996 geltenden Fassung (BGBl I, S. 1189) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ihlow in ihrer Sitzung am 26.08.1999 die nachstehende Satzung beschlossen:

Einleitung:

§ 233 BauGB Allgemeine Überleitungsvorschriften

- (1) Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.
- (2) Die Vorschriften des Dritten Kapitels Zweiter Teil Vierter Abschnitt zur Planerhaltung sind auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen anzuwenden, die auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes in Kraft getreten sind.
- (3) Auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes wirksame oder übergeleitete Satzungen und Entscheidung gelten fort.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet des historischen Ortskernes Ihlow.
- (2) Dieser Übersichtsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gründe der Gebietsfestlegung

Für das in § 1 bezeichnete Gebiet wird die Satzung erlassen, weil

- (1) ... die städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten werden soll (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (2) ... der historische Ortskern Ihlow in den bezeichneten Grenzen einen besonderen kulturhistorischen und städtebaulichen Wert darstellt, den es zu bewahren gilt.

§ 3

Erhaltungsgebot, Genehmigungsbestände

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung, unabhängig von ihrer Zuordnung nach §§ 66 bis 67 Brandenburgische Bauordnung.
- (2) Die Genehmigung zum Abbruch, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nach Maßgabe der §§ 4 und 5 dieser Satzung nur versagt werden, wenn es sich um erhaltungswürdige bauliche Anlagen i. S. von § 172 Abs. 3 BauGB handelt.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nach Maßgabe des § 5 dieser Satzung nur versagt werden, wenn die beabsichtigte bauliche Anlage i. S. von § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen würde.
- (4) Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen, nach denen bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, geprüft und abgewogen.

Darüber hinaus werden Gestaltungsgrundsätze (Anlage) bei der Beurteilung von Bauvorhaben mit herangezogen. Diese Grundsätze sind nicht Bestandteil der Satzung.

§ 4

Orts- und Landschaftsbild

- (1) Als Bestandteile des Orts- und Landschaftsbildes des historischen Ortskernes von Ihlow besonders erhaltenswert:
 1. die Silhouette
 2. das Straßenbild
 3. die Dachlandschaft
 4. der bauliche Ortsrand
 5. die grünen Übergangsbereiche zur umgebenden Landschaft (Haus- und Hofgärten, Gutsпарк, Wiesen)
- (2) Prägend für das Orts- und Landschaftsbild, das sich in o. g. Bestandteilen widerspiegelt, sind insbesondere bauliche Anlagen, Teile von baulichen Anlagen bzw. Landschaftsbestandteile, die allein oder im Zusammenhang diese Bestandteile beeinflussen.

Die ökologisch wertvollen Teiche in der Ortslage sind prägendes Element und zu erhalten.

§ 5

Städtebauliche Gestalt

Prägend für die städtebauliche Gestalt des historischen Ortskernes von Ihlow sind im wesentlichen:

- a) typische, Dorfstraßen begleitende, offene Hofbebauung
- b) regelmäßiger Wechsel von Giebel- und Traufständigkeit der Gebäude zur Straße
- c) Hofbildung (Drei- und Vierseithöfe)
- d) Gebäudemerkmale:
 - Eingeschossigkeit
 - rechteckiger Grundriss
 - Satteldächer 45 Grad
 - Geringfügige Dachüberstände an Traufe und keine Dachüberstände am Ortgang
- e) Bauweise
 - offene Bauweise
- f) typische Fassadengliederung

§ 6

Zuständigkeit, Verfahren

- (1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 BauGB bezeichneten Belange entschieden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden.
- (2) Wer eine bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftige bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung neu errichtet oder eine vorhandene Nutzung ohne entsprechende Genehmigung ändert, handelt gemäß § 87 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu einer Million DM belegt werden.

Geltungsbereich
der Satzung

Historischer Ortskern

Ingenieurbüro für Stadt- und Dorfplanung
Karl Friedrich Schindler

Willibald-Alexis-Straße 15
10965 Berlin

Tel.: 030 / 691 43 18
Fax.: 030 / 694 71 63

Maßstab: ~ 1:7.000

06/99

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Märkische Schweiz in Kraft. Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Ihlow, 7.9.1999

R. Wiese
Vorsitzender der Gemeindevertretung
ehrenamtlicher Bürgermeister

R. D. Dammann
Amtdirektor

Gestaltungsgrundsätze für den historischen Ortskern Ihlow vom 26.8.1999

Die Gestaltungsgrundsätze (in Verbindung mit einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch) für Ihlow zielen auf den Schutz des im Ortskern weitgehend erhaltenen, noch heute ganz wesentlich durch die landwirtschaftliche Bausubstanz geprägten Ortsbildes. Sie sollen Berücksichtigung finden bei Instandsetzung, Neubau, Ausbau und Umnutzung von Gebäuden, Hofanlagen, Einfriedungen, Erneuerung der Straßen und Platzräume, als auch der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Um das Prinzip der offenen Bauweise mit der Transparenz der Bebauung zur umgebenen Landschaft und der Sichtbarkeit und Wirksamkeit des privaten Grüns in den öffentlichen Bereich hinein zu erhalten, sind mindestens die Abstandsflächen gemäß § 6 Brandenburgische Bauordnung einzuhalten.

1. Geltungsbereich

(1) Diese Grundsätze zur Gestaltung gelten für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

2. Allgemeine Anforderungen

(1) Bauweise

Zur Erhaltung des historischen Ortsbildes von Ihlow sind Baukörper in der Länge, Breite, First- und Traufhöhe so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.

Die Erweiterung und der Neubau von Gebäuden sind entsprechend dem beiliegenden Schwarzplan (Ortsgrundriss mit Gebäudebestand und -planung) zur Festigung der städtebaulichen Identität des Ortsgrundrisses zu errichten.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind bauliche Anlagen in Form und Farbe sowie in der Verwendung des Materials, bezogen auf die historische Eigenart des Ortsbildes, insbesondere auch der vorhandenen historischen Bebauung, soweit sie charakteristisch ist, nach Maßgabe der Grundsätze der Nummern 3 – 8 zu gestalten.

3. Besondere Anforderungen

Zur Erhaltung und Pflege erhaltenswerter Bauten sind Materialien zu verwenden, die dem Original gleichwertig entsprechen.

(1) Außenwände

Entsprechend der landschaftstypischen Bauweise des Naturparks dürfen Fassaden nur bestehen

- aus reinen und glatten (Kalk-) Putzen,
- Sichtmauerwerk aus roten Ziegelformaten (Normal- oder Reichsformat),
- Fachwerk.

- Natursteinmauerwerk

Verzierungen mit Stuck und Putze in feingliedriger Struktur sind möglich. Holzverschalung in Boden-Deckel-Ausführung sind für einzelne Fassadenbereiche möglich. Krätz-, Rauh-, Spritz-, Strukturputz u. ä. sind unzulässig.

Imitationen jeglicher Art, z. B. „tapetenartige“ Fassadenverkleidungen, Mauerwerksimitationen, Spaltklinker u. ä. sind nicht zugelassen.

Die Sockelhöhe sollte sich an der Nachbarbebauung orientieren.

(2) Dächer

Es dürfen nur Satteldächer mit 40 bis 60 Grad Neigung mit einer den Nachbarbauten entsprechenden Firstrichtung errichtet werden. Die Dachflächen müssen auf jeder Seite des Daches den gleichen Winkel bilden. Die Traufen und Firste sind als durchgehende Linie auszubilden. Als Materialien sind z. B. Biberschwänze, Falzpfannenziegel aus Ton zu verwenden, Rottöne (rot bis rotbraun) sind zwingend. Naturschieferdeckung ist möglich.

Imitationen wie z. B. Betonschindeln o. ä. sind nicht zulässig.

Dachaufbauten wie Gaupen etc. sind als stehende Gaupe, Schleppgaupe oder Fledermausgaupe zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind im Einzelfall auf der Hofseite zulässig. Ebenso zulässig sind mit der Dachdeckung in einer Ebene liegende Firsthauben (nur im Firstbereich angeordnet) aus Glas und Stahl/Eisen. Die Gesamtbreite darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

Solaranlagen sind möglich, soweit sie nicht verunstaltend wirken. Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sind der Nachbarbebauung anzupassen.

(3) Fenster und Türen

Fenster- und Türöffnungen müssen durch Sprossen, Kempfer oder senkrechte Rahmenhölzer gegliedert werden. Sie sollen möglichst aus Holz bestehen und müssen der Fassade farblich angepasst werden.

Es sind nur hochrechteckige, keine liegenden Fensterformate zulässig.

Der Einbau von Türen und Fenstern aus Leichtmetall oder Kunststoffen sowie von Türen mit großen Glasflächen ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Türen mit Glasflächen in Innenbereichen der Höfe (nicht zur Straße) zugelassen werden soweit sie sich nicht auf das Ortsbild (keine Sichtbeziehung) auswirken.

(4) Rollläden, Fensterläden

Klappläden und Rollläden sind möglichst in Holz auszuführen.

(5) Farben und Materialien

Für die Fassaden dürfen keine weißen Farben insbesondere Materialien verwendet werden, die eine grelle Wirkung ergeben. Es sind möglichst mineralische Anstriche zu verwenden.

(6) Bodenbeläge

Als Material für die Freiflächen der Grundstücke, dies gilt insbesondere für Grundstückseinfahrten, sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Feldsteinpflaster, Natursteinpflaster, Kies- und Lehmdecken und Rasen zulässig. Eine Versiegelung von Freiflächen ist nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen müssen in Form, Farbe und Material ein integrierter Teil der Bebauung (und der Landschaft) sein. Zugelassen werden Holzstaketenzäune, Mauern aus roten oder gelben ortstypischen Ziegelformaten, Feldsteine, Schmiedeeisen, lebende Hecken und standortgerechte Pflanzen.

Unzulässig sind Jägerzäune. Mauern aus künstlichen Steinen sind nur zugelassen, wenn sie der Fassade angepasst verputzt werden. Drahtzäune dürfen zur Straße nur verwendet werden, wenn sie mit standortgerechten Pflanzen eingebunden sind.

Grundstücke im Außenbereich, die nicht Wohnzwecken dienen, dürfen nicht eingefriedet werden. Dies gilt nicht für Obstbaumwiesen und für Zäune und Hecken, die Weideland und Koppeln abgrenzen.

5. Garagen

Garagen sind nur als Nebengebäude zulässig. Dach und Fassade ist in Form und Material dem Wohnhaus anzupassen. Flachdächer sind bei straßenseitig einsehbaren Garagen unzulässig. Garagentore sind in Holz auszuführen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht verunstaltend wirken.

Werbeanlagen sind nicht zulässig

- auf und über Dachflächen und Traufen,
- an Brandwänden und Giebeln,
- vor vom Straßenraum sichtbaren Einfriedungen.

7. Straßen- und Platzräume

Die öffentlichen Dorfstraßen und -plätze sind mit Natursteinpflaster, wassergebundener Decke oder begrünt auszuführen. Die Ausbildung der Dorfstraßen ist gemäß dem

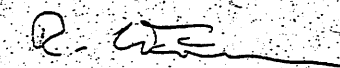
beiliegenden Regelquerschnitt auszuführen. Straßen und ggf. Gehwege sind auf gleichem Niveau auszuführen. Straßen- und Platzseitenräume sind als Grünflächen zu erhalten oder gärtnerisch anzulegen. Materialien aus Beton sind nicht zulässig.

8. Anforderungen zum Schutz von Bäumen, Grün-, Frei- und Parkflächen

Die straßenseitigen Flächen vor den Gebäuden und Hofanlagen sollen mit standortgerechten Pflanzen angelegt und bepflanzt werden.

Vorhandener und ortsbildprägender Baum-, Park- und Obstbaumbestand, soweit er charakteristisch ist, ist zu erhalten und zu pflegen.

Ihlow, 26.8.1999



R. Wiese
ehrenamtlicher Bürgermeister
Vorsitzender der Gemeindevertretung



R. D. Dammann
Amtsdirektor