

## **Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Heimstättensiedlung "Gestaltungssatzung Heimstättensiedlung"**

BV0110/2015

Die Stadtverordnetensammlung Hennigsdorf hat in ihrer Sitzung am 04.11.2015 auf der Grundlage von § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]) in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und i.V.m. § 79 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]) die nachfolgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Heimstättensiedlung ("Gestaltungssatzung Heimstättensiedlung") beschlossen.

### I. Abschnitt: Präambel, Geltungsbereich

Präambel

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

§ 2 Grundsätze

### II. Abschnitt: Gestaltungsregelungen

§ 3 Baufuchten, First- und Traufhöhen

§ 4 Fassaden

§ 5 Aufbauten/Anbauten

§ 6 Dächer/Dachaufbauten

§ 7 Außenanlagen

§ 8 Antennen, solartechnische und sonstige technische Anlagen

§ 9 Werbeanlagen

§ 10 Einfriedungen, Flächenbefestigungen und Zufahrten

§ 11 Neubau

### III. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

§ 13 Abweichungen

§ 14 Inkrafttreten

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlagen 2-7: Haustypen (Schemazeichnungen)

Anlage 8: Gesamtübersicht Haustypen

Anlage 9: Farbkatalog

Anlage 10: Einfriedungen, Zufahrten

Anhang:

Hinweise und Empfehlungen zur Gestaltung der Vorgärten

## **I. Präambel, Geltungsbereich**

### **Präambel**

Die als Werkwohnungen für das Stahl- und Walzwerk geplante Häusergruppe mit dörflichem Charakter und einer Art Dorfaue in der Heimstättensiedlung wurde 1922 vom Architekten Henry Gross entworfen. Bauherr der Heimstättensiedlung war die "Gemeinnützige Heimstättengesellschaft" (gegründet vom Stahl- und Walzwerk), die im Jahre 1922 die Wohngebäude errichtete. In den Anfängen war auch die Gemeinde Hennigsdorf als Gesellschafter beteiligt, schied aber später aus.

Die Wohngebäude für jeweils zwei bis vier Mietparteien gruppieren sich in offener Bauweise um einen Anger. Die hinter dem Haus befindlichen Mietergärten und die Straße mit Angercharakter sollten den sozialen Anspruch des Werkssiedlungsbaus unterstützen, der neben der eigentlichen Wohnraumbeschaffung auch die Gestaltung des Umfeldes betrachtete.

Die in den 20er Jahren verwirklichten Planungs- und Gestaltungsgrundsätze, die in ihrer Grundstruktur noch heute ablesbar sind, reichen von siedlungsprägenden klaren städtebaulichen Ordnungsprinzipien bis zu zeittypischen architektonischen Gestaltungselementen. Bei einer umfassenden Modernisierung der Siedlung in den 70er Jahren wurden diese erheblich verändert. Die plastische Gliederung der Fassade durch Giebel, Gesimse, Lisenen und sonstige Gestaltungselemente wurden vollständig entfernt, die Formate der Fenster (straßenseitig) der Hauptbaukörper durchgehend vergrößert und die Haustüren ausgetauscht.

Daher ist Bezugspunkt der Satzung nicht der Zustand der baulichen Anlagen zur Erbauungszeit, sondern die vorhandene gestalterische Struktur. Die gemeinsamen Charakteristika der Gebäude stellen den städtebaulichen und architektonischen Wert der Anlage dar und sind unter Berücksichtigung technisch erforderlicher oder zulässiger Änderungen wiederherzustellen. Unverwechselbarkeit und Originalität dieser Werkssiedlung sollen erhalten bleiben und als Einheit von Wohngebäude und Außenanlagen betrachtet werden.

Diese Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, das Erscheinungsbild der "Heimstättensiedlung" in seiner städtebaulichen Qualität und Geschlossenheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Diese Satzung gilt für alle baulichen Veränderungen in ihrem Geltungsbereich, die das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und Nebenanlagen betreffen, unabhängig davon, ob diese nach den Regelungen der Bauordnung genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind. Dazu zählen bauliche Änderungen, wie z.B. die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstriche, Verkleidungen, Verputze, Dacheindeckungen, Solar- und Antennenanlagen, der Austausch vorhandener Fenster, Türen und Einfriedungen nach Maßgabe der Regelungen dieser Satzung. Die unter §§ 3 bis 10 dieser Satzung im einzelnen geregelten Maßnahmen haben in Bezug auf Materialauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Fassadengliederung der einheitlichen Gestaltung und Erhaltung der vorhandenen Baukörpergestaltung zu dienen. Die typische Grundrisslösung der Heimstättensiedlung wird durch sechs verschiedene Haustypen geprägt (Anlagen 2-8). Sie bestimmen durch ihre Anordnung und ihre Gestalt die Form und den Charakter der Siedlung.

Eine Rückbau- oder eine Anpassungspflicht bestehender Gebäude an die Regelungen dieser Satzung besteht nicht.

Für baugenehmigungspflichtige Vorhaben erteilt die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) die Baugenehmigung. Ist eine Abweichung von den in dieser Satzung geregelten Anforderungen beabsichtigt, erfordert die Zulassung der Abweichung das Einvernehmen mit der Stadt Hennigsdorf.

Ist für gemäß § 55 BbgBO baugenehmigungsfreie Vorhaben eine Abweichung von den in dieser Satzung geregelten Anforderungen beabsichtigt, ist hierzu die Genehmigung der Stadt Hennigsdorf einzuholen.

Die erste Überarbeitung der „Gestaltungssatzung Heimstättensiedlung“ wurde 2001 rechtswirksam und gab die Empfehlung, nach 10 Jahren die Ziele der Satzung zu überprüfen. Die über diesen Zeitraum gesammelten Erfahrungen, Gesetzesänderungen sowie der bautechnische Fortschritt machten eine Überarbeitung dieser Satzung in einzelnen Punkten erforderlich. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Wärmedämmung und Solaranlagen) und den Außenanlagen.

Auch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung wurden überprüft und geändert.

Aufgrund der Bedeutung der Außenanlagen für das städtebauliche Erscheinungsbild wurde nur die Einfriedung geregelt. Weitere Hinweise erfolgen im Anhang. Dies erschien sinnvoll insbesondere unter dem Aspekt, dass diese sich noch im Eigentum der Stadt befinden, aber zeitnah durch Pachtverträge in die „Obhut“ der einzelnen Hauseigentümer gegeben werden sollen. Alle übrigen öffentlichen Flächen (Gehwege, Straße und Grünflächen) bleiben im Eigentum der Stadt Hennigsdorf und werden von dieser gepflegt und bewirtschaftet. Die Kommune als Eigentümerin der Flächen wird ihren positiven Beitrag zur Gestaltung des Umfeldes der gebauten Siedlungsanlage leisten.

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlagen 2-7: Haustypen (Schemazeichnungen)
- Anlage 8: Gesamtübersicht Haustypen
- Anlage 9: Farbkatalog
- Anlage 10: Einfriedungen, Zufahrten

## **§ 1**

### **Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Das Satzungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Übersichtsplan abgegrenzten Fläche (Anlage 1). Der Übersichtsplan des Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, deren Errichtung oder Änderung nach der Bauordnung für das Land Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung baugenehmigungs- und/oder erlaubnispflichtig ist.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für die nach § 55 BbgBO genehmigungsfreien Vorhaben.
- (4) Die Gestaltungsvorschriften gelten für alle Gebäudeteile und sonstigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung (siehe Anlage 1).

## **§ 2**

### **Grundsätze**

- (1) Eine Rückbau- oder eine Anpassungspflicht bestehender Gebäude an die Regelungen der Satzung besteht nicht.
- (2) Folgende Gebäudeteile eines Haustyps sind einheitlich zu gestalten. Das gilt für:
  - Gliederungselemente und Oberfläche der Fassaden
  - Dachform und -neigung, Dachaufbauten, Material der Dachdeckung, Solaranlagen
  - Haustüren und Vordächer, Fenstergliederung, Fensterbänke, Sonnenschutzelemente
  - Treppenanlagen, Einfriedungen
  - gemeinsame Zufahrten

### **§ 3** **Baufluchten, First- und Traufhöhen**

- (1) Die Bauflucht jedes Einzelgebäudes ist durch seine Lage im städtebaulichen Zusammenhang fixiert und ist straßenseitig und entlang der seitlichen Gebäudeseiten (Giebelseiten) einzuhalten. Die Vor- und Rücksprünge/Staffelungen der straßenseitigen Fassaden sind beizubehalten. Ausnahme: Bei Haustyp 4 ist für die nach § 5 geregelte Aufstockung der straßenseitigen Seitentrakte eine Reduzierung des straßenseitigen Versatzes des Anbaus gegenüber dem Hauptbaukörper auf 0,60 m (Mindestmaß) zulässig. (s. Schemazeichnung, Anlage 5)
- (2) Die verschiedenen First- und Traufhöhen der vielgegliederten Gebäude sind ausgenommen der vorgesehenen Aufstockungen nach § 5 ebenfalls beizubehalten.

## **II. Gestaltungsregelungen**

### **§ 4** **Fassaden**

- (1) Anforderungen an Außenwände
  1. Für die Außenwände der einzelnen Gebäude sind farbige Glattputze mit einer max. Körnung von 3 mm zulässig. Der Einsatz von Dämmputzen ist zulässig. Strukturputze wie Wellen-, Fächer-, Wabenputz sind unzulässig. Die Putzfassaden sind nur als Anstriche oder eingefärbte Fertigputze in den festgesetzten Farbbereichen (siehe Farbkatalog Anlage 9) zulässig. Putzart und Farbton sind je Gebäude einheitlich festzulegen.
  2. Vorhandene Gliederungs- und Schmuckelemente (Gesimse) dürfen nicht entfernt, überdeckt oder verändert werden. Bei Fassadenerneuerung sind die Gliederungs- und Schmuckelemente in gleicher Gestaltung und Material (Putz) wie die vorhandenen Fassadendetails herzustellen.
  3. Wärmedämmverbundsysteme sind zulässig, wenn diese einheitlich pro Hausgruppe bezogen auf die Haupthäuser ausgeführt werden. Freistehende Giebel und seitliche Anbauten können separat gedämmt werden. Der § 4 (1) Nr. 2 und 5 sowie der § 6 (6) gelten entsprechend. Die Fassadenstärken können um max. 8 cm vergrößert werden.
  4. Der Sockel an den Außenwänden ist je Gebäude einheitlich in Farbe, Material und Höhe, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, auszuführen. Als Anstriche oder eingefärbte Fertigputze sind nur Glattputze (max. Körnung 3 mm) in dunkler angesetzten Farben zulässig (s. Anlage 9). Verkleidungen des Sockelbereiches sind unzulässig.
  5. Dachgesimse (Trauf- und Giebelgesimse) sind bei Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen in Glattputz wieder herzustellen, wobei sichtbare Sparren sowie Holz- und Metallverkleidungen ausgeschlossen sind. Dachgesimse sind je Gebäude einheitlich in einem helleren Farbton als der Fassadengrundton auszuführen (s. Anlage 9).
  6. Faschen, d.h. aus abgesetztem feinerem Putz bestehende bänderartige Umrahmungen der Türen und Fensteröffnungen sind einheitlich in einem helleren Farbton als der Fassadengrundton auszuführen.
  7. Verblendungen oder Verkleidungen jeder Art sind unzulässig. Davon ausgenommen sind funktionsbedingte Bauelemente aus Metall wie Blechabdeckungen der Fensterbänke. Dachentwässerungssysteme sind aus Zinkblech oder optisch gleichem Material zu fertigen.

Fensterbänke sind zu erhalten, bei Neueinbau sind neben dem vorhandenen Material (Spaltklinker) auch die Materialien Zink und nicht glänzender Natur- oder Werkstein in grauem Farbton (siehe Anlage 9) zulässig; max. Stärke der Fensterbänke: 25 mm. Kunststoff oder Kunststoffbeschichtungen sind nicht zulässig.

## (2) Fenster und Türen

1. Die lichten Öffnungsmaße der Fenster- und Türen der Gebäude dürfen straßenseitig in ihren Abmessungen nicht verändert werden. Ebenso ist es nicht zulässig, Fenster- und Türöffnungen der Gebäude straßenseitig zu schließen (vgl. Schemazeichnung, Anlagen 2-7) und neue Fenster- und Türöffnungen herzustellen.
2. Bei Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen sind in den Leibungen max. 4 cm dicke Dämmstärken zu verwenden.
3. Die Fensterrahmen sind in weißer Farbe (siehe Anlage 9) auszuführen. Die Fensterteilung aller Fenster an den Hauptgebäuden ist mittig auszuführen.
4. Beim Haustyp 4 dürfen die Giebelfenster am Haupthaus vergrößert werden, wenn dies gleichzeitig für beide Haushälften erfolgt; Größe max. 0,8 m x 1,1 m
5. Für die straßenseitige Fassade der Seitentrakte (ehem. Waschküchen bzw. Stallgebäude) sind bis zu zwei Fensteröffnungen in stehendem Format und jeweils bis zu 1,2 m<sup>2</sup> Fensterfläche zulässig. Diese sind in einheitlichem Format und im gleichen Höhenniveau, bezogen auf die Höhe des oberen Fensterrahmens, auszuführen. (vgl. Lagevarianten entsprechend Schemazeichnung Anlage 2-7).  
Für die Fensteröffnungen in den seitlichen Fassaden sind nur stehende Formate mit einer Fensterfläche von höchstens 1,2 m<sup>2</sup> zulässig. Türöffnungen sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten oder getönten Scheiben in Fensteröffnungen der straßenseitigen und seitlichen Gebäudeseiten ist unzulässig.
6. Die Fenstergliederung ist folgendermaßen auszuführen: der Stulp ist in einer Breite von 12 cm bis max. 14 cm zulässig, Sprossen sind im Material der Fenster auszuführen (Messingsprossen o.ä sind unzulässig). Innenliegende Sprossen sind nicht zulässig. Die Sprossen sind in einer Breite von 25-30 mm auszuführen
7. Straßenseitige Veranden des Haustyps 1 können mit Fenster- und Türelementen geschlossen werden. Dabei muss eine vertikale Dreiteilung des Fensterbandes vorgenommen werden. Die Gestaltung des Anbaus muss in Farbe, Material und Form je Gebäude einheitlich erfolgen.
8. Krag- und Vordächer sind an den straßenseitigen und seitlichen Gebäudefassaden nur im Bereich der Hauseingänge zulässig. Es dürfen nur Konstruktionen aus den Materialien Metall, Glas und Kunststoff verwendet werden, die bogenförmig mit einer maximalen Breite von 1,60 m und einer maximalen Tiefe von 0,90 m ausgebildet sind (Rundbogenvordach). Es sind nur Vordächer in schwarzer und grauer Farbgebung, entsprechend den RAL-Farben der Anlage 9, zulässig. Diese sind je Gebäude einheitlich zu gestalten. Portaldächer und Seitenwände an Vordächern sind nicht zulässig.
9. Haustüren sind in brauner Farbgebung, entsprechend den RAL-Farben der Anlage 9, und je Gebäude mit einheitlicher Farbgebung auszuführen. Es sind nur Türen mit einem Glasflächenanteil von höchstens einem Drittel der Türfläche angeordnet in der oberen Türhälfte zulässig.

### (3) Rollläden, Jalousien

1. Rollläden und Jalousien sind zulässig, wenn sie innerhalb der Fensterleibung angebracht werden und die Rollkästen nicht über die Fassadenflucht hinausragen.  
Es sind nur Rollläden mit weißer, beigefarbener oder hellgrauer Farbgebung, entsprechend den RAL-Farben der Anlage 9, zulässig. Diese sind farblich je Gebäude einheitlich zu gestalten.
2. Rollläden dürfen die Proportion der Fenster nicht verändern und den Blendrahmen nicht verdecken; die max. Höhe der Rollladenkästen (Außenblende) darf max. 135 mm betragen.
3. Rollläden in Türöffnungen sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

## **§ 5 Aufbauten/Anbauten**

- (1) Eingeschossige Anbauten mit einer mittleren Wandhöhe von 4,00 m und einer Bebauungstiefe von höchstens 4,00 m, gemessen von der gartenseitigen Bauflucht des Gebäudes, sind an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes (Gartenseite) zulässig. Die Regelungen des § 6 Abs. 1, 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden.
- (2) Bei den Haustypen 2 bis 6 können die straßenseitigen Seitentrakte (ehem. Waschküchen bzw. Stallgebäude) erhöht werden, um einen nutzbaren Dachraum zu gewinnen. Die Erhöhung ist so zu planen, dass zwischen der Firstlinie des Anbaus und der nächsthöheren Firstlinie ein Höhenversatz von mindestens 0,60 m erhalten bleibt. Die entstehende Firstlinie und die Firstlinie des Hauptbaukörpers müssen auf einer Achse liegen; seitliche Abweichungen von bis zu 0,40 m können zugelassen werden (s. Schemazeichnung, Anlagen 3 und 7)
- (3) Bei Haustyp 2 können die rückwärtigen, gartenseitigen Nebentrakte (ehem. Waschküchen bzw. Stallgebäude) erhöht werden, um einen nutzbaren Dachraum zu gewinnen. Die Erhöhung ist so zu planen, dass zwischen der Firstlinie des Anbaus und der nächsthöheren Firstlinie ein Höhenversatz von mindestens 0,60 m erhalten bleibt. (s. Schemazeichnung, Anlage 3)
- (4) Bei Haustyp 4 und 5 können die rückwärtigen, gartenseitigen Nebentrakte (ehem. Waschküchen bzw. Stallgebäude) erhöht werden. Die Erhöhung ist so zu planen, dass zwischen der Firstlinie des Anbaus und der nächsthöheren Firstlinie ein Höhenversatz von mindestens a) Haustyp 4 - 2,00 m b) Haustyp 5 - 1,80 m erhalten bleibt. (s. Schemazeichnung, Anlagen 5 und 6).

## **§ 6 Dächer/Dachaufbauten**

- (1) Die aus der Erbauungszeit vorhandenen Dächer sind in Firsthöhe und Traufausbildung, Dachüberstand und Neigung zu erhalten.
- (2) Für die nach § 5 geregelte Aufstockung der straßen- und gartenseitigen Seitentrakte (ehem. Waschküchen bzw. Stallgebäude) ist eine entsprechende Veränderung der Trauf- und Firsthöhen zulässig. Aufgestockte Seitentrakte sind gemäß § 5 mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken. Auch bei Anbauten sind nur symmetrische Dächer zulässig.
- (3) Als Dacheindeckung sind je Wohnhaus nur Betondachsteine oder Tondachziegel als Pfannendeckung in Rot und Anthrazit entsprechend RAL-Angaben der Anlage 9 einschließlich Zwischentönen zulässig. Glasierte Dacheindeckungen und Glanzengoben sind unzulässig.

Die Dachdeckung ist je Gebäude in Farbton und Material einheitlich vorzusehen. Dacheindeckungen sind mit kleinformatischen Ziegeln (ca. 13 Stück pro qm Dachfläche) auszuführen.

- (4) Die Veränderung der Dächer durch Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Zur Belichtung der Dachräume sind liegende Dachflächenfenster in der Dachhaut zulässig. Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche haben und dürfen nicht mehr als 10 cm aus dieser herausragen. Die Fensterrahmen sind der Dachfarbe anzugleichen oder in dunklen, matten Tönen auszuführen. Je Wohneinheit sind in den straßenseitigen Dachflächen des Hauptbaukörpers sowie der Seitentrakte (ehem. Waschküchen bzw. Stallgebäude) jeweils bis zu zwei Dachflächenfenster zulässig. Je Dachflächenfenster sind höchstens 1,2 m<sup>2</sup> Fensterfläche in stehendem Format zulässig. Dachflächenfenster sind nur in einer Reihe zulässig, übereinanderliegende Dachflächenfenster sind unzulässig. Die Unterkante der Dachflächenfenster muss mind. einen Abstand von 2 Ziegelreihen zu Traufe haben. Der Abstand zum First muss mind. 1 m betragen. Dachflächenfenster sind je Dachfläche einer Hausgruppe in einheitlicher Größe auszubilden. Lüftungsfenster bis max. 0,25 m<sup>2</sup> sind regelmäßig von den Festsetzungen befreit. Der Abstand der Dachflächenfenster untereinander muss mind. einen Sparrenabstand betragen. Dachflächenfenster in den seitlichen Anbauten müssen zum Ortgang und / oder den seitlichen Anschlüssen an das Haupthaus mind. einen seitlichen Abstand von mind. 0,60 m haben.
- (6) Dachüberstände sind bei Neueindeckungen folgendermaßen auszuführen: an der Traufe max. 30 cm und am Ortgang max. 20 cm.
- (7) Die Sichtflächen der Schornsteine sind nur in den Materialien Klinker oder Putz zulässig.

## **§ 7 Außenanlagen**

- (1) PKW-Stellplätze und dauerhafte Standplätze für Hausmülltonnen sind vor der straßenseitigen Bauflucht nicht zulässig.
- (2) Hauseingangstreppen sind rechteckig in einer Breite von 2 m und einer Tiefe von 1,20 m auszuführen. Die Treppen sind in Beton oder in nicht glänzendem Werkstein in der Farbe Grau auszuführen.

## **§ 8 Antennen, solartechnische und sonstige technische Anlagen**

- (1) Die Anbringung von technischen Aufbauten wie z. B. Außenantennen, Satellitenanlagen und Klimageräten ist an den straßenseitigen Fassaden und Dachflächen unzulässig. Das gilt nicht für Blitzschutzanlagen.
- (2) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Anbringen an den Giebelseiten und hofseitigen Dachflächen keinen Empfang zulässt.
- (3) Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie sind auf der straßenabgewandten Seite der Hauptgebäude, der seitlichen Anbauten oder in den Hofbereichen auf den Nebengebäuden oder in Freiaufstellung zulässig.

- (4) Solaranlagen sind ausnahmsweise straßenseitig zulässig. Die Ausführung hat so zu erfolgen dass:
- die Solaranlage dem Farbton der Dacheindeckung entspricht und in die Dachhaut integriert ist (In-Dachmontage),
  - die Größe einer Solaranlage max. 1,2 m<sup>2</sup> beträgt,
  - auf den Haupthäusern max. zwei Anlagen und den seitlichen Anbauten max. eine Anlage angebracht wird
  - sie sich der Dachform des Hauptdaches oder der Dächer der seitlichen Anbauten anpasst, flächenbildend geschlossen, zusammenhängend und jeweils mit durchgehendem geraden oberen, unteren und seitlichen Abschluss ausgeführt wird,
  - die Abstände zum First 1 m, zur Traufe mind. 2 Ziegelreihen und zum Ortgang, Kehlen und anderen Gebäudeanschlüssen 0,60 m betragen.

## § 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder am Gebäude bis zu einer Größe von ca. 0,25 m<sup>2</sup> für freie Berufe und Handwerksbetriebe an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- (2) Anbringungsort der Hinweisschilder sind die Bereiche links oder rechts neben der Haustür zwischen erstem Fenster und Haustür oder seitlichem Gebäudeabschluss und Haustür. Sie sind in einer Höhe von 1,70 m (unterer Abschluss des Hinweisschildes) gemessen von Oberkante Terrain anzubringen.

## § 10 Einfriedungen, Flächenbefestigungen und Zufahrten

- (1) Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke einschließlich Toranlagen sind an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche zulässig (Anlage 10, Nr. 3). Sie sind als senkrechte Lattenzäune mit Zwischenraum aus Holz oder als Metallzäune in einfacher Gestaltung und ohne Sockel auszuführen; die max. Höhe darf 1,60 m betragen. Holzflechtzäune, Mauern oder andere geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

- (2) Toranlagen gemeinsamer Zufahrten in die rückwärtigen Hofbereiche sind einheitlich mit Materialien gemäß Absatz 1 auszuführen und dürfen eine max. Höhe von 1,60 m haben (einheitlich). Die Anordnung der Toranlagen ist entweder an den vorderen Gebäudekanten (Anlage 10, Nr. 1) oder bei Versatz der Baufluchten an der vorderen und hinteren Gebäudekante (Anlage 10, Nr. 2) zulässig.
- (3) Zur Befestigung der Wege zur Hauseingangstür und Zufahrten sind nur Betonpflasterungen in der Farbe Grau in den Abmessungen 10 cm x 20 cm zulässig. Die Breite der Wege zum Hauseingangsbereich darf max. so breit sein wie die Treppen (2 m).
- (4) Zwischen den Gebäuden ist jeweils eine gemeinsame Zufahrt in der Breite von maximal 3 m und einer Aufweitung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5 m auszuführen. (Anlage 10 Nr. 1 und Nr. 2)  
**Ausnahme:** Für die Grundstücke gemäß Anlage 10 Nr. A1 sind getrennte Zufahrten zulässig.
- (5) Für Grundstücke gemäß Anlage 10 Nr. 3 sind Zufahrten an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Bestimmung zur Lage der Zufahrten bedarf der Einzelfallprüfung.  
**Ausnahme:** Für Grundstücke mit deutlichem Versatz zueinander sind straßenseitige bzw. seitliche Zufahrten gemäß Anlage 10 Nr. A2 zulässig. Die Bestimmung zur Lage der Zufahrten bedarf der Einzelfallprüfung.

## **§ 11 Neubauten**

Neue Gebäude sind hinsichtlich ihrer Kubatur (Gebäudehöhe und -breite sowie deren Verhältnis zueinander), der Gliederung und Staffelung der Baumassen einschließlich der Sockelhöhe, der Verteilung und Proportion der straßenseitigen Fenster- und Türformate und der Dachform entsprechend Haustyp 3 der vorhandenen Siedlungsbauten auszubilden. Die §§ 3 bis 10 gelten entsprechend.

### **III. Schlussbestimmungen**

#### **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt,
- wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die einheitliche Gestaltung der Gebäudeteile eines Haustyps nach § 2 Abs. 2 verstößt,
  - die Baufuchten und Staffelungen der straßenseitigen Fassaden und der First- und Traufhöhen nach § 3 Abs. 1 und 2 nicht beibehält,
  - die Fassaden entgegen des § 4 Absatz 1 gliedert und gestaltet,
  - die Vorgaben zur Gliederung und Gestaltung der Fenster nach § 4 Abs. 2 und 3 nicht einhält,
  - die Festsetzungen zu Auf- und Anbauten gem. § 5 Abs. 1 bis 4 nicht beachtet
  - die Dachneigungen nach § 6 Abs. 1 verändert und die Vorgaben zu möglichen Aufstockungen, Dachdeckungsmaterialien und Belichtungsmöglichkeiten der Dachräume nach § 6 Abs. 2 bis 5 missachtet,
  - entgegen den Festsetzungen des § 7 Abs. 1 und 2 PKW-Stellplätze und dauerhafte Müllstandplätze vor den Gebäuden einrichtet und die Vorgaben zur Geometrie und Material der Hauseingangstreppen missachtet,
  - die ausnahmsweise straßenseitig zulässigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht nach den Regelungen des § 8 Abs. 4 ausführt,
  - entgegen den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 und 2 andere Werbeanlagen als die zulässigen Hinweisschilder anbringt,
  - entgegen den Festsetzungen des § 10 Abs. 1 Einfriedungen im Vorgartenbereich errichtet, die Lage der Toranlagen in die hinteren Grundstücksbereiche nach Abs. 2 und die Befestigungsart nach Abs. 3 ignoriert,
  - die Vorgaben zur Herstellung einer gemeinsamen Zufahrt zwischen den Gebäuden nach § 10 Abs.4 nicht berücksichtigt,
  - die Vorgaben zur Kubatur und Gestaltung von Neubauten gem. § 11 missachtet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 79 Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

#### **§ 13 Abweichungen**

- (1) Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 61 BbgBO.

**§ 14**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Heimstättensiedlung ("Gestaltungssatzung Heimstättensiedlung") tritt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Heimstättensiedlung ("Gestaltungssatzung Heimstättensiedlung") vom 23.02.2002 außer Kraft.

Hennigsdorf, 25.02.2016

gez. Schulz  
Bürgermeister

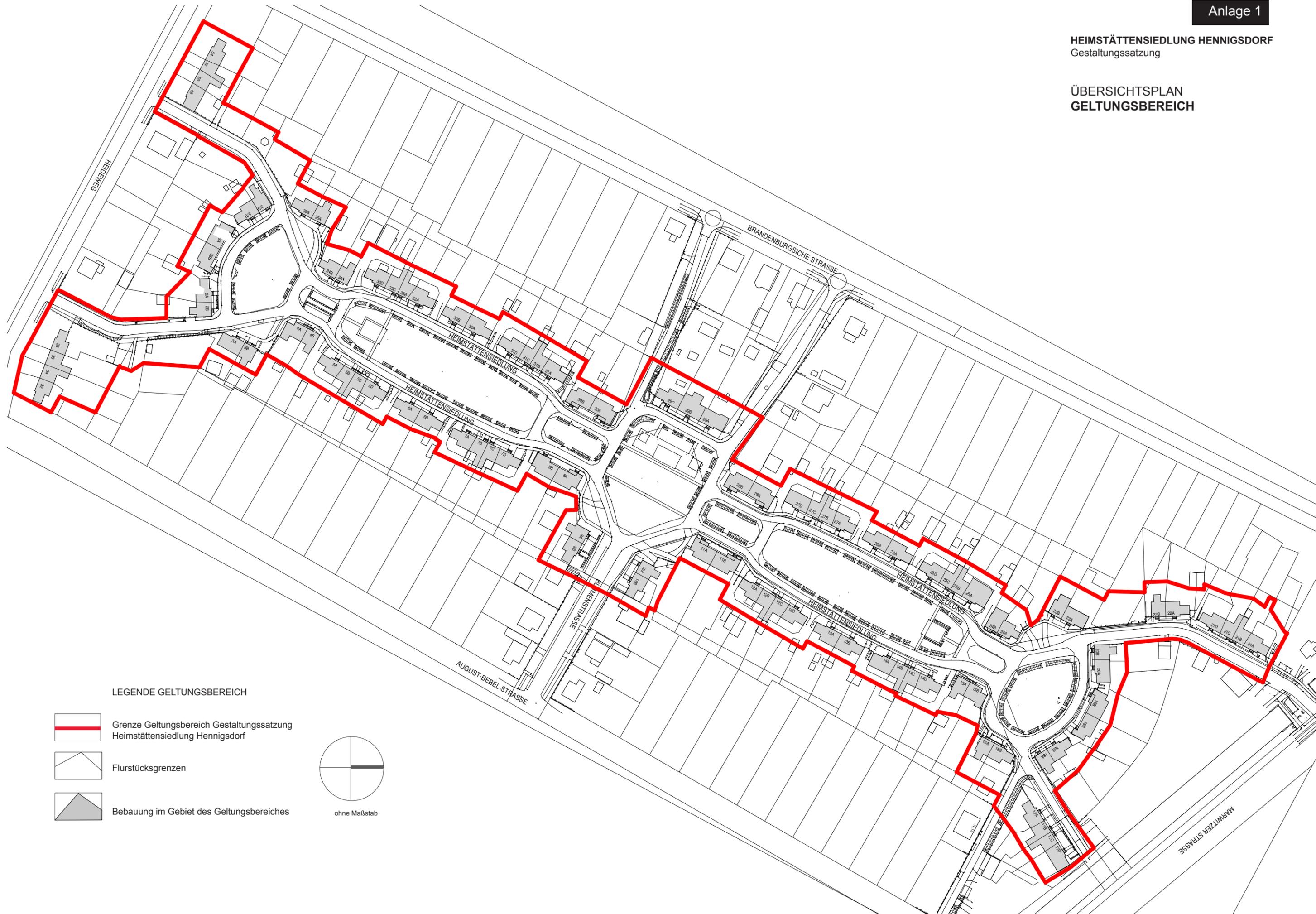
### **Hinweise und Empfehlungen zur Gestaltung der Vorgartenbereiche**

Die Vorgartenbereiche befinden sich im Eigentum der Stadt Hennigsdorf. Die Stadtverwaltung beabsichtigt zeitnah, Pachtverträge für die Vorgärten mit den Eigentümern der Grundstücke in der Heimstättensiedlung abzuschließen,

Damit verbunden sollen Empfehlungen zur Gestaltung und Nutzung der Vorgärten gegeben werden. Mit diesen Empfehlungen soll die Gestaltung des Freiraumes so vorgenommen werden, dass das Erscheinungsbild der Heimstättensiedlung positiv beeinflusst wird und die prägenden Gebäude noch besser wahrgenommen werden können.

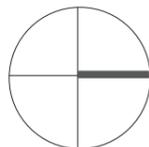
Folgende Hinweise und Empfehlungen werden zur Gestaltung der Vorgartenbereiche gegeben:

- An den Straßenfassaden sollte keine Fassadenbegrünung erfolgen
- Vorgärten sollten mit Ausnahme der notwendigen Wege und Zufahrten als Vegetationsflächen gärtnerisch gestaltet werden.
- Vorgärten sollten analog zum Bestand mit einer Steinkante eingefasst werden.
- Größere Bäume und Sträucher, die die straßenseitigen Fassaden verstellen, sollten nicht angepflanzt werden.
- Pflanzgefäße im Vorgartenbereich sollten die Höhe von 60 cm nicht überschreiten.
- Für die Anpflanzung von Gehölzen werden folgende Arten empfohlen:
  - Buchsbaum – *Buxus sempervivens*
  - Liguster – *Ligustrum vulgare*
  - Eibe – *Taxus baccata*
  - Weißbuche – *Carpinus betulus*



LEGENDE GELTUNGSBEREICH

-  Grenze Geltungsbereich Gestaltungssatzung  
Heimstättensiedlung Hennigsdorf
-  Flurstücksgrenzen
-  Bebauung im Gebiet des Geltungsbereiches



ohne Maßstab

## **Gestaltungssatzung „Heimstättensiedlung“ der Stadt Hennigsdorf**

Vorstehende, von der Stadtverordnetenversammlung Hennigsdorf in ihrer Sitzung am 04.11.2015 beschlossene Gestaltungssatzung „Heimstättensiedlung“ der Stadt Hennigsdorf wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Gestaltungssatzung mit ihren Anlagen kann während der Öffnungszeiten

dienstags von 09.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr

donnerstags von 09.00 – 12.00 Uhr

bei der

Stadtverwaltung Hennigsdorf  
Fachbereich Stadtentwicklung / Fachdienst Stadtplanung  
Zimmer 1.55  
Rathausplatz 1  
16761 Hennigsdorf

eingesehen werden.

Hennigsdorf, 25.02.2016

gez. Schulz  
Bürgermeister