

GEMEINDE ERKNER

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
„GEWERBEGEBIET
BERLINER STRASSE, TEIL 1“

GESTALTUNGSSATZUNG

IN DER FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES VOM 28.05.1993

HORSTMANN
UND HOFFMANN



ARCHITEKTUR
UND
STADTPLANUNG

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 83 der BauO vom 20. Juli 1990 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Erkner "Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 1"

Begründung:

Die Gemeinde Erkner will sicherstellen, daß das von ihr erschlossene "Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 1", am Ortseingang aus Richtung Berlin-Köpenick gelegen, ein ansprechendes und auf Dauer der auf die Hauptfunktionen Wohnen und Naherholung ausgerichteten Gemeinde angemessenes, attraktives Erscheinungsbild erhält. Der Bebauungsplan vermag mit seinem Festsetzungsgehalt nur bedingt Einfluß auf die bauliche Gestaltung der hier entstehenden Baukörper und Außenanlagen zu nehmen.

Dies soll mit Hilfe der folgenden Gestaltungssatzung ergänzend geregelt werden.

§ 1 - Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Freianlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Erkner "Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 1". Die Satzung unterscheidet in ihrem Geltungsbereich 2 Bereiche unterschiedlicher Regelungsdichte. Bereich I umfaßt alle Grundstücke, die unmittelbar an der Berliner Straße angrenzen, bzw. von ihr unmittelbar erschlossen werden (GE (B) - Gebiete des Bebauungsplans). Für diesen Bereich ist wegen der verstärkten Wirkung auf das Ortsbild ein erhöhter Regelungsbedarf gegeben. Alle übrigen Grundstücke zählen zum Bereich II. Der Regelungsgehalt soll hier lediglich ein gestalterisches Grundgerüst vorgeben.

§ 2 - Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Freianlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 3 - Gebäudehöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf im Bereich I 9,00 m und im Bereich II 12,00 m - gemessen von der Hinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, in Gebäudemitte - nicht überschreiten.

§ 4 - Dächer

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen.

Glasaufbauten oder Vorbauten in Glas-/Stahl-Konstruktion können eine abweichende Form aufweisen. Im Bereich II sind ausnahmsweise Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig, wenn die Gebäude nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen. Geneigte Dachflächen sind dann mit Pfannen in grauen bis graubraunen Farbtönen zu decken (RAL 840 Nr. 5004, 7011-7022, 7024-7026).

§ 5 - Fassaden

- (1) Bereich I: Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur im Massivmauerwerk errichtet werden. Die Fassadenflächen sind entweder verputzt oder in rotem Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Bei Putzfassaden sind weiße bis hellgrau- bzw. hellgelb-reichende Farbtöne zu wählen (RAL 840 Nr. 1000-1003, 1013-1015, 9001-9002, 9010, 9018, 7032-7044). Es dürfen nur geglättete oder einfache Rauputze verwendet werden. Putze mit Glimmerzusatz oder gemusterte Putze sind unzulässig.

Unzulässig sind Verkleidungen jeder Art.

Zulässig sind in die Fassade integrierte Stahlrohrgerüste zur vertikalen Gliederung und Berankung sowie Vorbauten in Stahl-/Glas-Konstruktionen.

- (2) Bereich II: Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur in Massivbauweise errichtet werden. Die Fassaden sind entweder verputzt oder in rotem Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Produktions-, Fertigungs- oder Lagerhallen dürfen auch in beschichtetem, gesicktem oder gewelltem Stahl-, Aluminium- oder Zinkblech ausgeführt werden.

Wird Ziegelmauerwerk nicht verwendet, so sind weiße bis hellgraue Farbtöne zu verwenden (RAL 840 Nr. 1000-1003, 1013-1015, 9001, 9002, 9010, 9018, 7032-7044).

Fassaden mit Gesamtlängen von mehr als 25 m sind mit geeigneten Rankgewächsen derart zu begrünen, daß mindestens auf 5 m Fassadenlänge drei Rankgewächse mit mindestens einer Rankhilfe vorgesehen werden müssen.

§ 6 - Fenster und Türen

In Bereich I sind durchgängige Fensterbänder von mehr als 5 m Gesamtbreite unzulässig. Schaufensterfronten sind daher nach 5 m zumindest durch einen Mauerwerkspfeiler zu unterbrechen.

§ 7 - Stellplätze

Stellplätze sind mit wassergebundenen Materialien bzw. Betonsteinpflaster mit breiter Rasenfuge anzulegen. Nach je 5 Stellplätzen ist ein Baum der folgenden Pflanzliste zu setzen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten:

Pflanzenliste:

<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Botanischer Name</u>
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Espe	Populus tremula
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Gemeiner Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Heimische Eibe	Taxus baccata
Rainweide	Ligustrum vulgare
Roterle	Alnus glutinosa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Salweide	Salix caprea
Sandbirke	Betula verrucosa
Schwarzdorn	Prunus spinosa

...

Fortsetzung Pflanzenliste:

<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Botanischer Name</u>
Sommereiche	Quercus pedunculata
Sommerlinde	Tilia paltyphyllos
Stechpalme	Ilex aquifolium
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus silvestris
Winterlinde	Tilia cordata
Wildbirne	Pyrus communis

§ 8 - Lager- und Abstellflächen

Offene Lager- und Abstellflächen sind so anzulegen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Im Bereich II können diese Flächen ausnahmsweise auch auf den straßenzugewandten Grundstücksteilen angelegt werden, sofern sie mit einer zum Straßenraum hin ganzjährig sichtabschirmenden Begrünung sowie einer Überdeckung - zumindest in Pergola-Form - versehen werden.

§ 9 - Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten, wenn sie einheitlich gestaltet sind.
- (3) Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen, sowie keine architektonisch bedeutsamen Gebäudegliederungen überschneiden.

- (4) Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Trauflinie der Gebäude zulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur an den straßenzugewandten Fassaden zulässig.
- (6) Werbeanlagen können ohne Verbindung mit der straßenzugewandten Fassade zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und die Werbeanlage insgesamt nicht größer als 4 m² ist.
- (7) Großtafelwerbeanlagen ab einer Größe von 5 m² sind nicht zulässig.
- (8) Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen dürfen in der Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
- (9) Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Gebäudehöhe einnehmen und im Maximum 2 Meter nicht überschreiten.
- (10) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

§ 9 - Ausnahmen und Befreiungen

Von Vorschriften dieser Satzung, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder, in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßenbildes bzw. des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Maßgeblich für das Vorliegen eines diesbezüglichen Ausnahmetatbestandes ist die Beurteilung der Gemeinde Erkner.

Darüber hinaus können Ausnahme und Befreiungen von zwingenden Vorschriften dieser Satzung gem. § 68 der BauO vom 2. Juli 1990 gewährt werden.

§ 10 - Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 3 - 8 dieser Satzung können gem. § 81 der BauO vom 2. Juli 1990 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 11 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Erkner "Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 1" in Kraft.