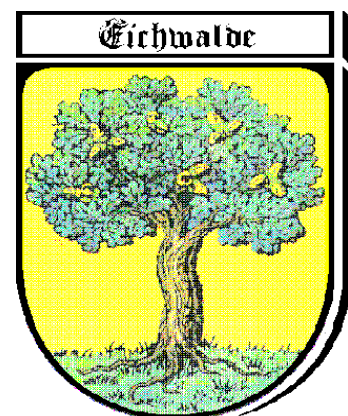


# **Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Bahnhofstraße als Zentrum der Gemeinde Eichwalde**

**(Gestaltungssatzung)**



**Eichwalde, den 15.09.1999**

## Inhalt

I Vorwort	4
II Satzung	5
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2 Gebäudestellung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Fassaden	6
§ 4 Dächer und Dachaufbauten	7
§ 5 Straßengestaltung	8
§ 6 Einfriedungen	8
§ 7 Grünanlagen	9
§ 8 Straßenmöblierung	9
§ 9 Werbeanlagen und Warenautomaten	10
§ 10 Sonnen- und Wetterschutzanlagen	10
§ 11 Ausnahmen und Befreiungen	10
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	11
§ 13 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	11
§ 14 Inkrafttreten	11
Anhang	12

# **Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Bahnhofstraße als Zentrum der Gemeinde Eichwalde (Gestaltungssatzung)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichwalde hat in ihrer Sitzung am 15.09.1999 aufgrund des § 89 (Örtliche Bauvorschriften) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 1.6.1994 in Verbindung mit Artikel 1 (Gemeindeordnung), § 5 (Satzungsrecht) der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 folgende Satzung in der Fassung vom 04.11.1996 beschlossen:

## **I Vorwort**

Eichwalde ist eine typische Stadtrandsiedlung von Berlin mit geometrisch angelegtem Straßen- und Platzgefüge und entsprechenden Blickachsen.

Der Ort liegt inmitten eines „Ballungsraumes im Grünen“ in der Nordregion des Landkreises Dahme- Spreewald mit dem überörtlich stark frequentierten S-Bahnhof im Zentrum der Gemeinde.

Eichwalde besitzt mit der Bahnhofstraße zwischen dem S-Bahnhof und der Grünauer Straße ein Ortszentrum mit besonderem Charakter. Er besteht in einer lebendig geschaffenen Synthese von Wohnraum und wichtigen Dienstleistungs-, Bildungs- und kulturellen Einrichtungen.

Im bereits beschlossenen Bebauungsplan B1 („Zentrum Bahnhof- Grünauer Straße“) ist vorgesehen, diesen Straßenraum aufzuwerten, die vorhandenen kulturellen und gastronomischen Einrichtungen möglichst zu erweitern und ihn zu einem Boulevard umzugestalten. Die Anziehungskraft von Eichwalde für seine Bürger, auch für die Bewohner umliegender Gemeinden und den Berliner Ausflugstourismus, macht ein attraktives Gesamtbild der Straße unverzichtbar.

Umfangreiche Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind für die nächsten Jahre zu erwarten und bereits zu sehen.

Um vielen positiven Bemühungen von Anliegern Anregung zu geben, hält es die Gemeinde für angebracht, die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben durch eine detaillierte Gestaltungssatzung zu ergänzen. Sie soll über Gebot und Verbot hinaus mithelfen, bei allen baulichen Vorhaben vorhandene städtebaulich-architektonische Qualitäten zu bewahren, behutsam zu verbessern und Neues gut einzufügen. Die historische Originalität und Unverwechselbarkeit des Straßenzuges ist zu erhalten. Das von der Architektur erzeugte Straßenbild und der von ihr umschlossene Straßenraum sind eine Einheit, die in ihrer Komplexität gestaltet und zum Wirken gebracht werden muß. Diese Ziele bei allen Vorhaben, kleineren oder größeren, die in der folgenden Zeit entstehen, im Blick zu behalten, ist das Anliegen einer solchen Gestaltungssatzung.

Sie kann dabei nicht rückwirkend erzwingen, schon entstandene gestalterische Mängel zu korrigieren. Ihr Sinn besteht vielmehr darin, für alle künftigen Gestaltungsmaßnahmen der Gemeinde eine Leitlinie zu schaffen und bei allen bauwilligen Bürgern Verständnis zu erwecken für das ästhetische Ambiente des Straßenbildes, es zu pflegen im Interesse des heimatlichen Wohlfühlens und als Anreiz für Ausflügler aus dem nahen Berlin.

## **II Satzung**

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Bahnhofstraße in den Grenzen des Bebauungsplanes B 1. Einbezogen werden ferner das „Märkische Haus“, Bahnhofstraße 14, sowie das Grundstück Bahnhofstraße 74.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem anliegenden Plan gekennzeichnet, der Bestandteil der Satzung ist.

Die notwendige Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes - auch bezogen auf die erforderliche Sanierung und Modernisierung des Fußgängertunnels am S-Bahnhof durch die Deutsche Bahn AG - soll bewirken, daß sich das Zentrum von Eichwalde südwestlich der Bahntrasse - im Bereich der Schulzendorfer Straße und H.-Heine-Allee - fortsetzt.

Die Erweiterung der Satzung auf die Grünauer Straße einschließlich Händel- und Romanusplatz und die Schulzendorfer Straße erfolgt später.

### **§ 2**

#### **Gebäudestellung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Bei Neubauten darf von der Strenge der Baufluchten nicht abgewichen werden, da sie ein ordnendes Element der sehr unterschiedlichen Baukörper dieser Straße ist. Ebenso ist prinzipiell die Struktur der Bebauung offen zu halten. Sie ist für den gesamten Ort charakteristisch. Sollen Straßenkreuzungen betont werden, können bauliche Lösungen einen geschlosseneren Charakter erhalten, wobei die Frontlänge zur Bahnhofstraße hin 30,0 m nicht wesentlich überschreiten darf. (Die durch das Schließen der Baulücke - Gebäude Nr. 5 - entstandene Frontlänge von ca. 45,0 m muß eine Ausnahme bleiben.)
2. Entsprechend dem Bebauungsplan gelten für die Bahnhofstraße als Mischgebiet folgende Obergrenzen für die Bestimmung der baulichen Nutzung:
  - Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0 (im hinteren Baufeldbereich 0,8) als Verhältnis der bebauten Grundfläche zur Grundstücksfläche - einschl. Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, unterbaute bauliche Anlagen.
  - Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,8 (im hinteren Baufeldbereich 1,6) als Verhältnis Vollgeschoßfläche zur Grundstücksfläche.
  - Die Anzahl der Geschosse ist mit drei und einem Dachgeschoß begrenzt.
  - Folgende maximale Gebäudeabmessungen sind einzuhalten:

- Frontlänge 30m
- Traufhöhe 10m
- Firsthöhe 14m

### § 3 Fassaden

Der Bebauungsplan legt fest, die Gebäude in Form, Farbe und Material aufeinander abgestimmt zu gestalten. Ergänzend gilt:

1. Ausschließlich horizontale Gliederungen der Fassaden sind nicht gestattet. Ebenso ist ein spannungsloses Gleichgewicht zwischen Horizontalem und Vertikalem zu vermeiden.
2. Es sind straßentypische bzw. verwandte Materialien zu verwenden: vorzugsweise Putz, (glatt oder fein- bis mittelkörnig mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur); aufdringliche und grobplastische Flächeneffekte sind auszuschließen; gelbe bis rotbraune Klinker als Sicht- oder Verblendmauerwerk werden angeraten; der Einsatz von Naturstein - z.B. gesägt oder bossiert - bei Fassadenelementen ist denkbar; großflächige Verkleidungen oder Verblendungen mit glänzender Oberfläche, wie Glas, Metall, Naturstein, und Kunststoffe sind unzulässig.
3. Die Anstriche sollen dezent pastellfarben gehalten werden. Grelle, aus der Palette des Straßenzuges herausfallende Farben, wie auch blendendes Weiß in größeren Flächen - betrifft nicht Schmuckelemente und Fenstereinfassungen - sind nicht gestattet.
4. Gliederungs- und Schmuckelemente, figürliches oder anderes Putzdekor sowie schöne schmiedeeiserne Balkonbrüstungen sind zu erhalten bzw. wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Die Veränderung von Balkonen ist im Sinne einer Erhaltungspflicht genehmigungspflichtig.
5. Erker und andere Fassadenelemente dürfen nicht mehr als 1,5 m vor die Gebäudefront springen.
6. Die Sockelhöhe ist bei Neubauten der von benachbarten Häusern anzugleichen, sollte jedoch höchstens 1,0 m betragen. Der schlichte Sockel als unterstes Bauwerkselement soll auch unter Schaufenstern sichtbar bleiben.
7. Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten, Öffnungen sind in jedem Geschöß vorzunehmen (bei Unzulässigkeit eines extrem kleinen Öffnungsanteils) und sollen achsial aufeinander Bezug nehmen.
8. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore als wesentliche Gestaltungselemente der Fassade müssen überzeugend aus dem gesamten Baukörper heraus entwickelt werden und kompositorisch aufeinander Bezug nehmen. Neue Fenster- und Türdurchbrüche, Veränderungen ihrer Formate und Gestaltungen sowie das Schließen von Öffnungen sind genehmigungspflichtig und nur gemäß einer allgemeingültigen Erhaltungspflicht zulässig, wenn die vorhandene Gestaltqualität gesichert bleibt.
9. Stehende Fensterformate sind abgesehen von Schaufenstern grundsätzlich im Verhältnis von 1:1,2 oder mehr (von Breite zur Höhe) zu bevorzugen. Liegende - bedingt auch Fensterbänder - sind durch Pfosten vertikal zu gliedern. Rund- Korb- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse sind ein mögliches Gestaltungselement, vorhandene sind unbedingt zu erhalten.
10. Für Fensterkonstruktionen sind keine blanken oder glänzenden Materialien zu verwenden. Farben müssen sich in die der jeweiligen Fassade und deren Umgebung einpassen. Reflektierende Scheiben sowie Glasbausteine dürfen straßenseitig nicht eingesetzt werden.  
Fenster mit einer Glasfläche von mehr als 0,8 m<sup>2</sup> sind mittels Flügel und/oder Kämpfer zu unterteilen.
11. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß einzuordnen. Liegende Formate müssen sich architektonisch einfügen. Größere Öffnungen sind durch Pfeiler oder Pfosten zu unterbrechen. Die Leibungstiefe soll, wie auch bei Fenstern und Türen, mind. 0,12 m betragen. Vorgesetzte oder durchgehende Verglasungen sind nicht gestattet, um einen optischen Bruch mit den geschlosseneren Fassadenflächen des Wohnens darüber zu vermeiden.

12. Ursprünglich gestaltete Hauseingangstüren und Tore sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren. Erforderliche Neuanfertigungen sind dem Bau behutsam anzupassen. Sie sind genehmigungspflichtig.

#### § 4

#### **Dächer und Dachaufbauten**

1. Bei Neubauten hat sich die Gestalt der Dächer - auch der Mansardendächer - an den Gebäuden der Nachbarschaft zu orientieren, die Firstrichtung haben den Baufluchten möglichst parallel zu folgen. Für Satteldächer sind Neigungen zwischen 22 und 45 Grad zulässig. Flachdächer sind nicht gestattet.
2. Der Dachüberstand an den Traufen sollte etwa 0,30 bis 0,50 m betragen.
3. Drennen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
4. Für die Dachflächen sind vor allem naturfarbene oder durchgefärbte rote bis braunrote Ziegel oder Betondachsteine - vorzugsweise Pfannen oder Biberschwänze - zu verwenden. Die Eindeckung muß dazu beitragen, die Vielfalt der Dachformen zu beruhigen. Blechabdeckungen oder Preoltschindeln sind nicht gestattet und bei größeren Sanierungsarbeiten auf Dachziegel aus Ton zu korrigieren.
5. Nebengebäude im einsehbaren rückwärtigen Bereich haben Flach- oder Pultdächer mit maximal 20 Grad Neigung zu erhalten. Ziel ist, den Hinterhofcharakter schrittweise zu beseitigen (verursacht vor allem durch verschiedenartige Abdeckungen). Originäre, auf das Vorderhaus abgestimmte hintere Bebauung ist zu erhalten.
6. Bei Neubauten und Dachstuhl-sanierungen wird eine intensivere Nutzung des Bodenraumes nicht ausgeschlossen. Gaupen sollen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 40% der Trauflänge betragen und 75% der Geschoßhöhe des Dachbodens einhalten, um sie in Anzahl, Maß und Form der Dachfläche so zuzuordnen, daß diese als das dominierende Element erkennbar bleibt. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Dach abzudecken.
7. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern ist es unzulässig, daß die Gaupen die Falllinie vom Firstpunkt überschneiden.
8. Gaupen sind vornehmlich als Giebel- oder SchlepPGAupen auszubilden (maximale Höhe 1,5 m). Die Länge der Gaupen darf nicht mehr als 50 % der Wandlänge der Fassaden ausmachen. Ihr Abstand zu Giebeln muß mindestens 1,5 m betragen. Zwischen den Gaupen auf einer Dachfläche muß ein Abstand von 1,0 m bestehen. Die Vorderkante einer Gaupe soll mindestens zwei Dachziegel hinter der Traufe zurückspringen.
9. Dachflächenfenster und verglaste Ausstiegsöffnungen sind in ihrer Anzahl und Größe auf ein Minimum zu beschränken, möglichst auf der verkehrsraumabgewandten Seite einzusetzen.
10. Änderungen von Dachformen und Aufbauten sind genehmigungspflichtig.
11. Technische Anlagen, wie Austritte, feste Steigleitern und Blitzableiter sind nach technischen Erfordernissen auf der straßenraumabgewandten Seite anzubringen.
11. Auf jedem Gebäude ist künftig höchstens eine Empfangsanlage (Antenne, Parabolspiegel) für Rundfunk und Fernsehen, außerhalb einer vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Stelle, erlaubt. Sie ist nur in der Dachzone zu installieren.

## § 5

### **Straßengestaltung**

1. Entsprechend dem Verkehrsplan der Gemeinde Eichwalde (Gemeindevertretungsbeschluß Nr. 2-13/4/94) ist die Bahnhofstraße im Geltungsbereich der Satzung als verkehrsberuhigte Zone, mit Richtungsverkehr zum Bahnhof, in versetzter Trassenführung, mit Parktaschen quer oder schräg zur Straße und niveaugleich zwischen Fahrspur und Gehweg zu gestalten. Die Ausführung muß eine später nicht auszuschließende Fußgängerzone ermöglichen.
2. In Abhängigkeit von der Gewährung staatlicher Fördermittel sieht das Gestaltungskonzept für die Bahnhofstraße als attraktive Erlebnisachse des Zentrums der Gemeinde Eichwalde eine Pflasterung vor. Die Straßenoberfläche hat sich in ihren Funktionen - Gehen, Fahren, Parken, - nicht farblich, sondern durch unterschiedliche Materialien und Steinformate, Ton in Ton, voneinander abzusetzen. Die Fahrbahnbreite ist auf 5,0 m zurückzunehmen. Sie ist lediglich durch Entwässerungsmulden (Kleinsteinpflaster) zu markieren. Bordsteinkanten entfallen. Die Parkflächen werden mit Kopfsteinen gepflastert.
3. Die Fußgängerflächen sind mit einem maximal ebenen, rutschsicheren Pflastermaterial auszustatten.
4. Die Anschlüsse der Grünauer Straße, Puschkinallee, Humboldtstraße und August-Bebel-Allee zur Bahnhofstraße sind mit Niveauunterschied zu gestalten. Am Plumpengraben (südwestliche Straßenseite) ist eine Überfahrt vorzusehen, um die Bahnhofstraße vom Wendeverkehr zu entlasten. Bei baulichen Veränderungen in dessen nordwestlichem Verlauf ist dieser mit einem öffentlichen Fuß-/Radweg auszustatten. Das Erscheinungsbild des Bahnhofsvorplatzes ist in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG in analoger Weise qualitativ zu verändern. Dabei ist das ehemalige Fahrkartenhäuschen (jetzt Geschenkartikelhandlung) zu berücksichtigen.
5. Die im Anhang genannten Ansätze von Platzgestaltungen im Boulevardbereich sind beim Straßenbau bewußt aufzunehmen. Auf Stellplätze für PKW ist dort zu verzichten. Mit einer durchgehend gleichbleibenden Pflasterung ist die Geschlossenheit der Platzflächen hervorzuheben.
6. Eine teilweise Nutzung des Straßenraumes vor Cafes, Gaststätten und Einzelhandelsgeschäften durch Mobiliar oder Warenangebote - dort, wo sich Flächen in Gehweg- und Platzbereichen anbieten - ist wünschenswert, da sie beleben und die Funktionen des verkehrsberuhigten Bereiches unterstützen.
7. Die Gestaltung der Bahnhofstraße hat entsprechend den allgemeinen Interessen im Regelfall von Hauskante zu Hauskante zu erfolgen. Dieser Grundsatz weist diesen Raum als einen öffentlichen aus. Alle baulichen und Gestaltungsmaßnahmen sind deshalb unabhängig von Grundstücksgrenzen genehmigungspflichtig, da sie sein Erscheinungsbild prägen.

## § 6

### **Einfriedungen**

1. Für Einfriedungen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen hinwirken, sind als Material der Zaunfelder nur Metall mit mattgestrichener Oberfläche in zurückhaltenden Farbtönen sowie kunsthandwerkliche schmiedeeiserne Lösungen zulässig. Dem widersprechende industrielle oder kunstgewerbliche Produkte oder Holzzäune sind nicht gestattet.

2. Die Tragkonstruktion ist in gleicher Höhe wie die Zaunfelder auszuführen als: zwischen die Felder gesetzte Pfosten aus Eisen bzw. Stahl oder schlicht gestaltete Mauerpfeiler, Klinker oder geputzt.
3. Die Höhe der Zäune soll 1,5 m nicht überschreiten.
4. Türen und Tore sind in gleicher Höhe und Konstruktion auszuführen.
5. Die Einfriedungen sind farblich auf ihre Umgebung abzustimmen.
6. Das Errichten von Zäunen in der Bahnhofstraße ist genehmigungspflichtig.

## § 7

### Grünanlagen

1. Die alten Straßenbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Als Ersatz sind nur straßentypische Baumarten zu verwenden.
2. Der Bebauungsplan sieht vor, den gesamten Boulevardbereich mit intensivem Grün und intimeren Freiflächen zum Sitzen und Verweilen auszugestalten. Dafür ist zunächst vor allem an die räumliche Aufweitung „Am Graben“ (südöstliche Straßenseite) gedacht. Ein kleiner Brunnen soll dort einmal zum Entspannen beitragen.
3. Zwischen bepflanzten Baumscheiben unter den Baumreihen können ebenfalls Bänke und Stühle aufgestellt werden. Schaltkästen sind zu verkleiden und, wenn möglich, in eine Hochbeetgestaltung einzubeziehen. Die Aufstellung von Pflanzschalen (auf Straßenniveau oder Zaunpfeilern) ist in angemessener Weise nicht ausgeschlossen.

## § 8

### Straßenmöblierung

Eine Sortenvielfalt der einzelnen Möblierungsgegenstände ist zu vermeiden. Auf Funktionalität und Formqualität ist zu achten. Das Aufstellen solcher Elemente ist genehmigungspflichtig.

1. Für Papierkörbe ist nur eine Anbringungs- bzw. Aufstellungsart zu wählen. Sie sind auf einer Linie - nicht versetzt - eventuell als erkennbare Farbtupfer einzuordnen.
2. Zum Sitzen sind sowohl Bänke als auch Stühle aufzustellen, die je nach Situation für das kürzere oder längere Verweilen geeignet sind (mit und ohne Lehne). In Material, Farbe und Form müssen sie aufeinander abgestimmt sein. Auf kostenaufwendige Unikate sollte ebenso verzichtet werden wie auf modernistische und kunstgewerbliche Erzeugnisse.
3. Bei einer neuen Straßenbeleuchtung sind die Raumproportionen zu beachten. Es ist das dafür geeignete Maß zu ermitteln. Ein gediegenes heutiges Design fügt sich auf jeden Fall in den Straßencharakter ein.
4. Die Einordnung von Fahrradständern in den Straßenraum ist möglichst einheitlich vorzunehmen. Dabei ist ein Formenminimum zu beachten.
5. Kinderspielobjekte im Straßenbereich können die Attraktivität der Einkaufsstraße steigern und die Kommunikation fördern.

Anregungen im vorgenannten Sinne können im Rahmen von Vorgaben aufgrund eines öffentlichen Wettbewerbs verwirklicht werden.

## § 9

### Werbeanlagen und Warenautomaten

Hinsichtlich ihrer Bedeutung für einen Boulevard sind auch Werbeanlagen und Warenautomaten ungeachtet ihrer Größe genehmigungspflichtig. Grundlage dafür bildet gegebenenfalls eine künftige Werbesatzung. Darin sind Aussagen zu treffen über Schriften, die für den Straßenraum geeignet sind, über Größe von Auslegern und Leuchtschriften, der Plastizität von Leuchtkästen, Farben, Materialien usw. Leuchtreklame ist nur in Form indirekt beleuchteter Einzelbuchstaben gestattet. Bewegliche und wechselnde Beleuchtung ist unzulässig.

1. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung. Sie sind in Form, Farbe und Umfang der Gestalt des Gebäudes und Werbungen der Umgebung anzupassen, Kontraste müssen entsprechend gestaltet sein.
2. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu beschränken, um Fassaden alter Gebäude nicht in ihrer architektonischen Wirkung zu beeinträchtigen. Ausnahmegenehmigungen für geringfügige Elemente sind nur nach einer Überprüfung vor Ort zu erteilen.
3. Historische Werbezeichen, wie am Haus Nr. 88 (Bäckerei), sind zu erhalten und zu sanieren.
4. Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in: Bäumen, Masten, Vorgärten und Grünanlagen, Brandmauern und -giebeln, Dächern und Erkern, Einfriedungen, Türen, Toren mit Ausnahme von Hinweisschildern (Beschriftungen, Zeichen) für Beruf und Gewerbe.

## § 10

### Sonnen-und Wetterschutzanlagen

1. Markisen dürfen die Gebäudefassade nicht durch große Breiten optisch zerschneiden, sondern sind auf die Öffnungen der Schaufenster zu beziehen, um den Zusammenhang zwischen Erdgeschoß und den darüberliegenden Geschossen wahrnehmen zu können.
2. Sie dürfen nicht mehr als 3,0 m auskragen und müssen farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Möglichst textile Stoffe mit matter Oberfläche sind zu verwenden, grelle glänzende Farbtöne und Signalfarben zu vermeiden. Es ist zu gewährleisten, daß die Markisen untereinander farblich korrespondieren.
3. Bei der Wahl von Korbmarkisen ist auf bestimmte Gestaltmerkmale des Gebäudes - z.B. Rund- oder Korbbögen - als Voraussetzung für das harmonische Einfügen zu achten. Sie dürfen sich in Anzahl und Größe nicht bedrängen. Entsprechendes gilt für Baldachine.
4. Die vorgenannten Anlagen sind genehmigungspflichtig.

## § 11

### Ausnahmen und Befreiungen

Auf schriftlich zu begründenden Antrag können Befreiungen von den Regelungen dieser Satzung gewährt oder Ausnahmeregelungen getroffen werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**§ 12**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO), wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 11 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

**§ 13**

**Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenkmäler gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzes. Insofern werden eingetragenen Denkmale von den Bestimmungen dieser Satzung freigestellt. Das gilt ausdrücklich für das Humboldt- Gymnasium.

**§ 14**

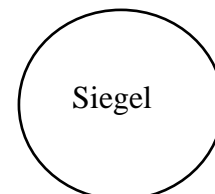
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 04.11.1996 in Kraft.

Eichwalde, den 27.09.1999

Genge  
Vorsitzender der Gemeindevertretung

Klischies  
Bürgermeister



## Begründung und Analyse

In Vielfalt und Kontrasten (von der architektonischen Gesamtgestaltung der Baukörper und Fassaden, den Grünanlagen, bestimmenden Details, Dachausbildungen, Traufhöhen, Materialien, Farben u.a., bis zur Schaufenster- und Firmenwerbung) soll in unserem Ortszentrum ein gestalterischer Wille zu gediegener Qualität erkennbar werden, die eben durch ihre Gesamtwirkung auffällt. Zugleich soll einem „Wildwuchs“, der sich jetzt schon teilweise eingestellt hat, entgegengewirkt werden.

Die im Folgenden in Klammern angegebenen Nutzzwecke entsprechen dem Stand vom 01.01.1996.

## Räumliches Straßenbild

Vor allem stattliche zwei- bis dreigeschossige Häuser prägen das Erscheinungsbild des städtebaulichen Raumes. Die maximale Frontlänge einzelner oder aneinandergesetzter Gebäude beträgt ca. 30,0 m. Ansonsten läßt die offene bauliche Struktur der Bahnhofstraße immer wieder Durchblicke zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu.

Verschiedentlich wirken Einfriedungen zwischen der offenen Bebauung zu den Verkehrsflächen hin, zumeist als Metallfelder, gehalten von stählernen Pfosten oder Mauerpfeilern in Höhen von 1,2 - 1,8 m, Torausbildung in gleicher Höhe und gleichem Material, manchmal mit Hecken heimischer Hölzer bepflanzt. Es gibt nur zwei nicht überzeugende Lösungen: Die Grundstücke Nr. 8 und 9 werden durch eine unverhältnismäßig hohe verputzte Mauer verbunden, um einen dahinter befindlichen Anbau mit Toiletten abzuschirmen, die Terrasse vor dem Grundstück Nr. 83 erscheint mit ihrer groben horizontalen Holzbeplankung völlig als Fremdkörper. Bei letzterer sollte an eine baldige Veränderung gedacht werden. Dagegen ist die flache Einfassung vor dem Humboldt-Gymnasium ohnehin als denkmalsschutzwürdig zu erhalten.

Mit dem ersten Bebauungsplan wurde eine gerade verlaufende Bauflucht festgeschrieben, an die man sich klar gehalten hat. Vom S-Bahnhof kommend, finden wir einen erweiterten Straßenraum vor, der die Menschen gleichsam empfängt. Hier nehmen die Fußgängerflächen einen großen Raum ein, so daß sich fast eine Platzwirkung ergibt. Der Abstand zwischen den Gebäudefronten - den Häusern Nr. 1 (Bekleidungshaus „Kleiner Alex“) und Nr. 89 (Gaststätte Bahnhofseck) beträgt ca. 34,0 m. Danach folgt auf beiden Straßenseiten ein Versatz der Häuser in den Raum hinein. Er verengt sich auf ca. 25,0 m. Dieser Abstand der Baufluchten wird bis zur Grünauer Straße und auch noch darüber hinaus beibehalten. Lediglich die alte Feuerwache neben der Schule tritt etwas zurück, so daß hier ein kleiner Vorplatz entsteht.

Ein weiterer Ansatz einer Platzbildung zeigt sich im Einmündungsbereich des Plumpengrabens.

In den Höfen sind die Grundstücke mit relativ vielen Nebengebäuden überbaut.

## **Straßenbild - Architektur**

Die Häuser in der Bahnhofstraße warten mit einem Vielerlei an Baukörpern und Details auf. Ihre Architektur wird von mehreren Bauphasen geprägt. Zur ersten zählen die um die Jahrhundertwende - etwa von 1898 bis 1907 - entstandenen Gebäude. Selbst innerhalb dieser Phase gibt es vielfältige Baugesinnungen, die sich in Gebäudeformen und Details ausdrücken. Das älteste und wohl auch markanteste ist Haus Nr. 1 ("Kleiner Alex"), Baujahr 1898. Darauf folgen Haus Nr. 83 („Alpha“, Hauswirtschaftsartikel) und die alte Feuerwache, ebenfalls Baujahr 1898; das Humboldt-Gymnasium und Haus Nr. 74 (Büroartikel und Druckerei), beide Baujahr 1899; Haus Nr. 78 (Berliner Volksbank), Baujahr 1900; Haus Nr. 10 (Photo-Studio), Baujahr 1901; Haus Nr. 12 (Unterwäsche und Buchhandlung), Baujahr 1902; Haus Nr. 6 (Kurzwaren), Baujahr 1904; Haus Nr. 5 (Rosen-Apotheke), Baujahr 1905 und Haus Nr. 86 (Spielzeug- und Lederwaren), Baujahr 1907.

Das Humboldt-Gymnasium wurde als ein anspruchsvolles Werk der Baukunst unter Denkmalschutz gestellt. Bis in die zwanziger Jahre zweimal durch Anbauten ergänzt, imponiert die Behutsamkeit, mit welcher die einzelnen Erweiterungen vollzogen wurden.

Kennzeichnend für die Häuser der Gründerepoche in der Bahnhofstraße sind vor die Trauffront gesetzte Giebelfronten - vom „Kleinen Alex“ abgesehen. Sie tragen zur Gliederung der Baukörper bei. Mal werden sie vom Sockel aus bis zum Dach hochgezogen, mal erst vom Gesims über dem Erdgeschoß oder sie erscheinen auch nur als gegen die Dachfläche gesetzte Giebel auf Konsolen, symmetrisch oder asymmetrisch eingeordnet, bei längeren Baukörpern auch als Doppelgiebel, hier das Vertikale des Gebäudes betonend, dort sich horizontalen Elementen unterordnend.

All ihren Fassaden sind zunächst die stehenden, in der Größe nicht extrem voneinander abweichenden, Fensterformate gemeinsam. Sie beziehen sich achsial geschoßweise aufeinander. Beim Haus Nr. 1 („Kleiner Alex“) sitzen die Fenster einschließlich der Mansardfenster im Dachgeschoß gleichmäßig gereiht in der Wandfläche. Hier entsteht ein klarer, fast strenger Eindruck.

Anderenorts, z.B. Haus Nr. 78, sind die Fenster rhythmisch geordnet.

Als obere Abdeckung dienen sowohl gerade Fensterstürze als auch Rund- oder Segmentbögen, mitunter alles in einer Fassade. Zum Teil wird die Fassade durch Fensterverdachungen in Form von Gesimsen oder Dreiecksgiebeln bereichert. Die Fenstereinfassungen dazu sind plastisch betont - meist Kehlungen.

Zur Gestaltung der Fassaden werden Klinker und Putz in Kombinationen bevorzugt. Im einen Fall dominieren die Klinkerflächen; Fenstereinfassungen, Schmuckelemente, Gesimse werden aufgeputzt, im anderen ist der Putz das Hauptelement. Mit den Klinkern werden Fenster und Giebelfrontkanten eingefasst, Geschosse markiert. Vieles ist in der ursprünglichen Gestalt nicht mehr erhalten. Türmchen und Hauben fehlen, Balkone wurden verändert. Erkennbar ist dennoch der unterschiedliche Charakter all dieser Bauten , der bis ins Skurrile geht.

Die 2. Bauphase umfaßt die anschließende Zeitspanne bis zum 1. Weltkrieg. Trotz der wenigen Jahre Unterschied markieren sich deutlich andere architektonische Haltungen. Gemeint sind die Gebäude Nr. 89 (Gaststätte Bahnhofseck, Friseur G.m.b.H., Kinderbekleidung „Eichhörnchen“, Schreibwaren), Baujahr 1909; Nr. 75 (Herrenmode, Damenboutique, jugendliche Herrenmode, Schuhe, Wohnungsausstatter), Baujahr 1911 - beide sehr verwandt; Nr. 77 (Uhren-Schmuck) und 87 (Lebensmittel), beide Baujahr 1913; Nr. 88 (Bäckerei), Baujahr 1914. Es entstehen größere geschlossene Straßenfronten bis zu ca. 30,0 m. Zwar bleiben auch sie bei dem gestalterischen Prinzip: Traufhäuser mit vorgesetzten Giebelfronten. Die Baukörper sind jedoch viel plastischer ausgeprägt. Giebel treten stärker aus den Fassaden heraus, zum Teil noch betont durch aufgesetzte Erker. Loggien ziehen sich tief dahinter zurück, meist mit Korbbögen überspannt - auch Schaufenster haben mitunter einen solchen oberen Abschluß. Bei den Fenstern variieren die Größen und stehende oder mehr liegende Formate. Durch Pfosten, Kämpfer, Fensterkreuze und zum Teil auch durch Sprossen feinteiliger gegliedert, folgen sie dem rhythmischen Vor- und Zurückschwingen der Fassaden. Die Sachlichkeit im Verhältnis Wand und Öffnungen, die den Bauten der Jahrhundertwende noch zu eigen war, ist hier nicht mehr gegeben. Das vorherrschende Oberflächenmaterial ist Putz. Am Haus 88 sind Stuckfiguren und Verzierungen mit Bäckerinnungszeichen noch gut erhalten.

Plastischer sind auch die Dächer geworden - so weist das og. Haus tiefe Dacheinschnitte bzw. Negativgauben auf.

In der 3. Bauphase - Nachkriegszeit/20er Jahre - tritt dann eine gewisse Beruhigung und Versachlichung ein, obwohl hier noch frühere Gestaltungshaltungen nachklingen. Es sind die Häuser Nr. 14 (Märkisches Haus), Baujahr 1918; Nr. 3 (Heimwerkerbedarf) und Nr. 8 (Bibliothek und Drogerie), beide Baujahr 1925 sowie Nr. 7 (Hausgeräte und Elektronik, Sportartikel), Baujahr 1927.

Die Gebäude der 4. Bauphase - 30er Jahre - sind klare, zum Teil blockartige Baukörper mit einfachem Walmdach, die durch Aufschieblinge leicht ausschwingen. Einige stehen mit ihrer schmalen Seite zum Straßenraum. Das anspruchsvollste ist Nr. 2. (Sparkasse Dahme-Spree-wald), Baujahr 1930. Seine Fassaden sind durchgängig rotbraun verkleinert. Es hat damit eine heraustretende Materialwirkung. Sein Dach ist zu jeder Frontseite mittig mit einem Zwerchgiebel versehen. Die anderen Bauwerke bescheiden sich mit Putz. Nr. 9 (C&W Gourmet), Baujahr 1936, wurde nachträglich in der vorderen Erdgeschoßzone gefliest.

Nr. 13 (Fotoartikel), Baujahr ebenfalls 1936, ist ein Eckbau mit ähnlicher schlichter Baugesinnung. Die leicht vorgesetzten Treppenhäuser mit den kleinen Fensterformaten gliedern die Fassade verhalten aber spannungsvoll.

Neben all diesen das Straßenbild bestimmenden Bauwerken existieren noch einige eingeschossige, die für die Bahnhofstraße nicht charakteristisch sind. Drei davon sind Provisorien Nr. 1a, Nr. 5, und Nr. 11 (Blumenhaus, Gemüsehandel und ehem. Buchhandlung). Letztere zwei werden in absehbarer Zeit neuen Baumaßnahmen weichen, ähnliches hört man von dem Einfamilienhaus (Nr. 82), Baujahr 1933. Auf längere Sicht wäre das auch für die kleine Gaststätte an der Grünauer Straße, Baujahr 1932 wünschenswert, um diese Kreuzung architektonisch stärker zu akzentuieren. Die Transformatorenhäuschen neben Haus Nr 82 sind bei einer Bebauung des Eckgrundstückes Humboldtstraße unbedingt in den neuen Baukörper einzubeziehen.

Bei der Vielfalt kombinierter Dachformen und -Aufbauten kann man in der Bahnhofstraße fast von einer Dachlandschaft auf den einzelnen Gebäuden sprechen. Aus Walm- und Krüppelwalmdächern, die sich zum Teil über zwei Dachgeschosse ziehen, treten Walm- und Satteldachgiebel vor, dazwischen Gaupen (zumeist Schleppgaupen). Die Gebilde sind schon fast unübersichtlich, wäre nicht die Eindeckung mit verwandten Ziegelformen und -farben (leider in vergangenen Jahren teilweise mit Preolitschindeln ausgebessert). Die Dachlandschaft ist auch auf 3-geschossigen Bauten noch ein gut erlebbares architektonisches Element, das die Wirkung des Bauwerks sowohl beeinträchtigen oder verbessern kann.

Der Bestand der hochstämmigen Bäume in der Bahnhofstraße sollte nicht dazu verleiten, das als gestalterische Aufgabe zu unterschätzen. In den Wintermonaten tritt sie besonders ins Blickfeld, aber auch zu anderen Jahreszeiten ergeben sich durch die Straßenbreite immer wieder Sichtbeziehungen.

Feste Vordächer über Eingängen und Schaufenstern sind in der Bahnhofstraße nicht zu finden. Lediglich am Gebäude der Rosenapotheke trennt ein etwas vorstehendes, durchgehendes Gesims das Erd- vom Obergeschoß. In bestimmten Fällen sind jedoch für Geschäfte und Schaufensterauslagen Sonnen- und Wetterschutzanlagen erforderlich, besonders, wenn sie zur Südseite ausgerichtet sind. Markisen - auch bewegliche - sind auskragende Elemente in den Straßenraum hinein. Sie können das Erscheinungsbild der Fassaden vom Sockel bis zur Traufe beeinflussen.

Bedingt durch die unterschiedlichen Phasen der Bebauung entstanden auch sehr voneinander abweichende Traufhöhen.

Neuerdings ist gleichsam die fünfte Phase der Baugeschichte der Straße eingeläutet worden. Die beschriebene Formenvielfalt macht es künftigen Neubau- und Sanierungsvorhaben nicht leicht, sich behutsam einzuordnen, ohne sich ängstlich zu verhalten. Aber auch wenn man modern baut, wird man sich an verbindende Gestaltungselemente halten müssen, will man den Charakter des Straßenraumes wahren. Die Gestaltungssatzung soll helfen, daß weiteres Bauen sich einfühlicher verhält und die gesamte gestalterische Qualität des Straßenbildes schrittweise aufgewertet wird.

## **Straßenraum**

Die Schönheit der Bahnhofstraße besteht in ihrer Alleebepflanzung aus alten, fast hundertjährigen hochstämmigen Eichen-, Linden-, Kastanien- und Ahornbäumen. Sie schaffen eine natürliche, ortstypische Atmosphäre der Geborgenheit. Im Sommer schützen sie vor starker Sonneneinstrahlung und durch ihr dichtes Blätterdach auch vor Regen. Von Besuchern wird dieser „zweite, grüne Straßenraum“ oft bewundert, als wohltuend und anziehend empfunden. Die Querstraßen geben Einblicke frei auf weitere solche Alleen, die den ganzen Ort durchziehen.. „Am Graben“ weitet sich der Raum etwas und bringt die Partie des beiderseitig mit einer Hecke gesäumten Plumpengrabens ins Bild.

In früheren Zeiten begleiteten eingefriedete Vorgärten sowohl nördlich als auch südlich den gesamten Straßenzug. Vor den Gaststätten waren sie als Freisitze angelegt, mit weit ausladenden Markisen überdacht. Zwischen den Vorgärten und den Alleebäumen verlief ein schmaler gepflasterter Promenadenweg. 1950 wurde dann beschlossen, Vorgärten und Einfriedungen zu beseitigen, vermutlich um Schaufensterauslagen zugänglicher zu machen. Lediglich vor dem Gebäude Nr. 6 (Kurzwaren) erinnert noch ein Relikt an diese Zeit.

Für die Gestaltung eines modernen Boulevards sind daraus Schlüsse für die Grüngestaltung des Straßenraumes zu ziehen. Das aktuelle Straßengestaltungskonzept beläßt die freie Zone vor den Läden und setzt statt dessen die Bäume in große bepflanzte Baumscheiben. Damit ist der ursprüngliche Gartencharakter der Allee auf eine glückliche Weise neu aufgehoben.

Der gegenwärtige Zustand des Straßenraumes läßt jedoch ein echtes Erlebnis der wunderbaren Alleebepflanzung nicht aufkommen. Vor allem hindert die zumindest bis vor kurzem zeitweilig chaotische Verkehrssituation daran. Eine mit Autos zugestellte Straße und dazwischen quirlige Bewegung der Fahrzeuge würden Nervosität und Hektik verbreiten und den Raum in seinen Qualitäten nicht mehr erfassen lassen.

Ein weiteres störendes Moment ist die Straßenmöblierung. Überladung ist hier nicht zu beklagen, eher die gestalterische Dürftigkeit. Da ist das Konglomerat der Fahrradständer, je nach Ermessen mal hier, mal da aufgestellt. Neuerdings beginnt man zu den klobigen bekiesten Betonpapierkörben mit Plasteinsatz, die sich wenigstens noch zu den Blumenkübeln verhalten, ein weiteres Sortiment aus bunter Plaste an den Peitschenmasten der Straßenbeleuchtung anzubringen. Diese selbst sind wohl mehr für eine größere Autostraße gedacht gewesen, können auch hoch droben in den Baumkronen ihr Licht nicht so recht verbreiten. Nun sind noch die unnötig formgewichtigen Parkuhren dazugekommen. Eine wohltuende Ausnahme bilden die wenigen Bänke, die vor nicht allzulanger Zeit aufgestellt wurden. Sie können allerdings an ihren Standorten und in dem allgemeinen Raumklima ihrer Funktion kaum gerecht werden.

Mit dem Entstehen eines modernen Boulevards wird es ganz besonders auf eine kulturvolle Schaufensterlandschaft ankommen. Dabei muß sich in der Fassade die Funktion der Läden bewußt von dem darüberliegenden Wohnen absetzen und zugleich deren Einheit bewahren. Gegenwärtig wird meist nur das erstere in Form von aufdringlichen Brüchen (siehe u.a. die vielen grell-weiß gestrichenen Erdgeschosse) zur Gesamtarchitektur verwirklicht. Dazu kommt der Wildwuchs der Werbung, der sich bis auf wenige gute Beispiele entwickelt hat. Schlecht ausgewählte Schriften, zuweilen dilettantisch gestaltete Farben und Rhythmen, Flächenproportionen, die das Bild der Fassade zerstören, machen sich breit.

Firmenwerbung ist ein grundsätzlich anzuerkennendes Bedürfnis. Ihrer Natur nach ist sie ein flexibles Gestaltungselement, das häufiger verändert wird. Werbung soll vom Zweck her auffallen, aber aufdringlich aus dem Rahmen Fallendes sowie das Überladen der Häuserfronten und Straßenräume muß vermieden werden. (Das verbietet auch die Brandenburgische Bauordnung in § 13 Abs. 2, wonach die störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig ist). Hierin besteht kein unüberwindbarer Widerspruch. Maßvolles, durch seine Gediegenheit wirkendes Design prägt sich dem Besucher viel stärker ein.

Ein wirklich schlimmes Erbe der letzten Jahrzehnte ist der Zustand des Straßenbelags. Es ist nicht nur die mangelnde Pflege, sondern die schier unüberschaubare Vielfalt des Materials und der Formate, die das Raumerlebnis stark beeinträchtigen. Die erst kürzlich verlegten glatten weißen Bodenfliesen vor der Eichenapotheke werden nun mit der geplanten künftigen Gestaltung der Straßenoberfläche ganz sicher wieder in Konflikt geraten.

## **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird öffentlich bekanntgemacht.

Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) in der jeweils geltenden Fassung geregelt sind, zustande gekommen, so kann nach Ablauf eines Jahres seit ihrer öffentlichen Bekanntmachung diese Verletzung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt
- die Satzung oder die sonstige Ortsrechtliche Bestimmung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Beschluß der Gemeindevertretung vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Eichwalde, den 22.10.1999

Dieter Klischies  
Bürgermeister