

G e s t a l t u n g s s a t z u n g

Forst (Lausitz) – Ortsteil Klein Jamno

Auftraggeber

Stadt Forst (Lausitz)
Bauplanungsamt
Cottbuser Straße 10
03149 Forst (Lausitz)

Auftragnehmer

Gollner & Partner
Architekten und Stadtplaner
Transvaalstraße 15
13351 Berlin

Berlin, Forst – Dezember 1999

Vorwort

Das Ziel dieser Satzung besteht darin, die historischen Gegebenheiten des Ortsbildes zu schützen und zu bewahren. Die Satzung ist Leitfaden für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an historischer Bausubstanz sowie für die gestalterisch sinnvolle Einordnung von Neubaumaßnahmen in die Umgebung sowie der Freiflächengestaltung.

Klein Jamno ist ein weiträumig angelegtes Platzdorf mit großer Dorfaue und bäuerlichem Ursprung.

Geprägt wird dieser Ortsteil durch historische Höfe, die Landschaft, die Landwirtschaft, das Gewerbe und Fremdenverkehr mit Naherholung.

Klein Jamno hat aber auch in großem Umfang Wohnfunktion bei Erhöhung der Wohnqualität und geringer Erweiterung der Kapazität.

Der Schwerpunkt liegt in der Bestands- und Stilerhaltung des historischen Kernbereiches bei Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten. Hier sind die charakteristischen Merkmale der ortstypischen Gestaltung von Holz- und Fachwerkbauten und Bauten mit Sicht- und Natursteinmauerwerk, stehende Fenster mit Sprossenteilung, Satteldächer mit über 45 ° bis 49 ° Dachneigung, Ziegeleindeckung, Fassaden, Farbgebung zu berücksichtigen.

Zum Verständnis der heutigen Gestalt von Klein Jamno werden nachfolgende Angaben zur historischen Entwicklung aufgeführt:

Die Ersterwähnung des Ortes datiert 1588.

Es gehört als Kammerdorf zur Herrschaft des Amtes Forst. Im 17. Jahrhundert brannte der Reiterhof ab und danach wurde eine große Dorfaue angelegt. Die Siedlung entstand 1928. 1930 trägt Klein Jamno immer noch seine ursprüngliche Form als Platzdorf mit breiter, von Laubbäumen bestandenen Dorfaue.

1960 entsteht im Ort eine LPG Typ I, die 1972 mit der LPG des Nachbardorfes Groß Jamno zusammengeschlossen wird. Im Dezember 1993 wird mit der Gebietsreform Klein Jamno in das Stadtgebiet von Forst eingemeindet.

Gestaltungssatzung Forst (Lausitz) – Ortsteil Klein Jamno

Aufgrund des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO Bbg) vom 15.10.1993 (GVBl I Bbg Nr. 22, Seite 398), in der jeweils gültigen Fassung, und des § 89 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) in ihrer Sitzung am die Gestaltungssatzung Forst (Lausitz), Ortsteil Klein Jamno, beschlossen.

P r ä a m b e l

Das Ziel der Satzung besteht darin, den Bestand und den Stil des historischen Kernbereiches mit den ortsbildprägenden Höfen in seiner Unverwechselbarkeit zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

Aus diesem Grund werden in der Satzung unter anderem gestalterische Details zu Fassaden, Fenstern, Dächern, aber auch bezüglich Außenanlagen und Werbeanlagen geregelt.

Die Regelungen der Satzung sollen bewirken, dass bei Erhaltungsmaßnahmen oder Umbauten das baugeschichtlich begründete Erscheinungsbild des Objektes berücksichtigt wird.

Für neu zu errichtende Gebäude soll eine zeitgemäße und eigenständige Architektur unter Respektierung des historisch geprägten Umfeldes ermöglicht werden.

§ 1 *Räumlicher Geltungsbereich*

Diese Satzung gilt für den Ortsteil Klein Jamno entsprechend Anlage 1, welche Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Zum Schutz des Ortsbildes sind über die Festlegungen des §§ 12 und 13 BbgBO hinaus weitere Bauvorschriften zu erfüllen. Sie gelten für bauliche Neuanlagen und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen, Straßen- und Platzanlagen sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 3 Fassadengestaltung

- (1) Straßenseitige Balkone und Dachloggien sind unzulässig, ebenso Dachterrassen.
- (2) Vor- und Rücksprünge der Fassaden im Erdgeschoßbereich sind bis zu einer Tiefe von 30 cm zulässig.
Eingangstüren können bis zu 50 cm zurückspringen.
Abgeschrägte Vorsprünge und Arkadenbereiche sind unzulässig.
- (3) Verkleidungen und Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Kunststoff, Glas, sind unzulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind.
- (4) Stuck- und Gliederungselemente an Fassaden sind zu erhalten, bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen.

§ 4 Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten

- (1) Dächer von Haupt- und Nebengebäuden an öffentlichen Straßenräumen sind als Satteldächer auszuführen. Die Dächer sind symmetrisch, mit zu beiden Seiten des Gebäudes einheitlicher Traufhöhe auszubilden.
- (2) Dachneigungen müssen 45 ° bis 49 ° betragen.
- (3) Auf den Dächern – einschl. der Dachaufbauten – sind matt erscheinende Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden in den Farbtönen anthrazit, dunkelrot, braun, rotbraun. Die Rahmen liegender Dachfenster sind der Dachfarbe anzupassen.
- (4) Dachüberstände zur aufgehenden Wand an der Trauf- und Giebelseite sind geringer als 30 cm zu halten.

- (5) Dachaufbauten sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig. Sie dürfen insgesamt $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten zur äußeren Gebäudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten. Dächer auf Dachaufbauten müssen in das Hauptdach eingebunden werden. Gaupen in Satteldachform haben die Neigung des Hauptdaches aufzunehmen. Die Deckung ist dem Farbton des Hauptdaches anzupassen.
- (6) Dacheinschnitte und Glasdachflächen sind nur zulässig an der von der öffentlichen Straße abgewandten Seite.
- (7) Technische Anlagen wie Antennen, Parabolspiegel sind grundsätzlich nur in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen zugelassen.
- (8) Solaranlagen müssen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen.

§ 5 Fassaden, Material, Farbe

- (1) Das Überputzen oder Verkleiden historischer Backsteinfassaden ist nicht zulässig.
- (2) Für Fassaden sind als Grundmaterialien unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes Ziegelmauerwerk rot, rotbunt, rotbraun, gelb sowie glatte und zusammenhängend strukturierte Putze zulässig.
- (3) Die Farbgebung von Putzfassaden ist nur mit erdigen Farbtönen zulässig. Grelle und sehr dunkle Töne sind untersagt.
- (4) Bei Fenstern, Türen und Toren sind keine Metallicfarben anzuwenden.

§ 6 Fenster, Türen, Tore

- (1) Fensteröffnungen sind als stehend rechteckige Einzelfenster auszubilden.
- (2) Innerhalb einer Gebäudefront sind nur Fenster mit gleichen Gliederungsmerkmalen zulässig.
- (3) Vom Straßenraum aus sichtbare Fenster erhalten ab 80 cm Breite eine glas-teilende Sprossengliederung. Nicht zulässig sind Sprossen, die zwischen den Scheiben angebracht, auf sie geklebt oder gesteckt sind.
- (4) Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen und Tore sind zu erhalten.

- (5) Hauseingangstüren im öffentlichen Sichtbereich dürfen einen Glasanteil von höchstens 40 % aufweisen. Die Glasflächen sind zu gliedern.
- (6) Es sind ungetönte und nichtreflektierende Fensterscheiben zulässig.

§ 7 Einfriedungen, Gärten, Anger, Lager- und Stellplätze

- (1) Für Einfriedungen der Hofbereiche zum öffentlichen Straßenraum sind folgende Materialien zu verwenden:
 - Ziegelmauerwerk, geputzt oder gefugt
 - Holz-, guß- oder schmiedeeiserne Zäune mit wenig Verzierungen
 - HeckenBetonwaben und Maschendrahtzäune zur Straßenfront sind untersagt.
- (2) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Behälter vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind bzw. durch Sichtschutz oder Eingrünung abgeschirmt sind.
- (3) Im öffentlichen Angerbereich ist der regionaltypische Baumbestand zu erhalten oder neu zu pflanzen (Linden und Eichen). Die Weiträumigkeit des Angers ist zu erhalten.

§ 8 Werbeanlagen, Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind zur Straßenseite im Erdgeschoß anzubringen. Sie dürfen die Höhe der Sohlbank des 1. Obergeschosses nicht überragen. Dabei sind auf die Wand gemalte Firmenschilder, ausgelegte Zunftzeichen sowie indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.
- (2) Grundsätzlich unzulässig sind Ausleger für Produkt- und Fremdfirmenwerbung sowie die Verwendung von Leuchtf lächen und bewegter Beleuchtung.
- (3) An Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Hinweisschild bis 1 m² Größe zugelassen werden, wenn ein Anbringen am Gebäude nachweislich den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllen würde.
- (4) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen und Gaststätten zulässig und auf einen Automaten zu beschränken.

§ 9 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 72 Abs. 3 und 3 BbgBO.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen in fahrlässiger und vorsätzlicher Form gegen die §§ 3 – 9 dieser Satzung können gemäß § 87 Abs. 3 in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet und mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

§ 11 Verhältnis zu sonstigen Vorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch die Satzung unberührt. Für Einzeldenkmäler gelten neben den Satzungsregelungen die weitergehenden Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

§ 12 Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Forst (Lausitz), 08.08.2000



Dr. Gerhard Reinfeld
Hauptamtlicher Bürgermeister



Dietmar Averdiek
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Spree-Neiße, Bleichenstraße 1, 03046 Cottbus (Schreiben vom 22.11.1999)

Die untere Denkmalschutzbehörde gibt folgenden Hinweis:
Durch diese Satzung werden keine Baudenkmale bzw. deren Umgebung berührt.

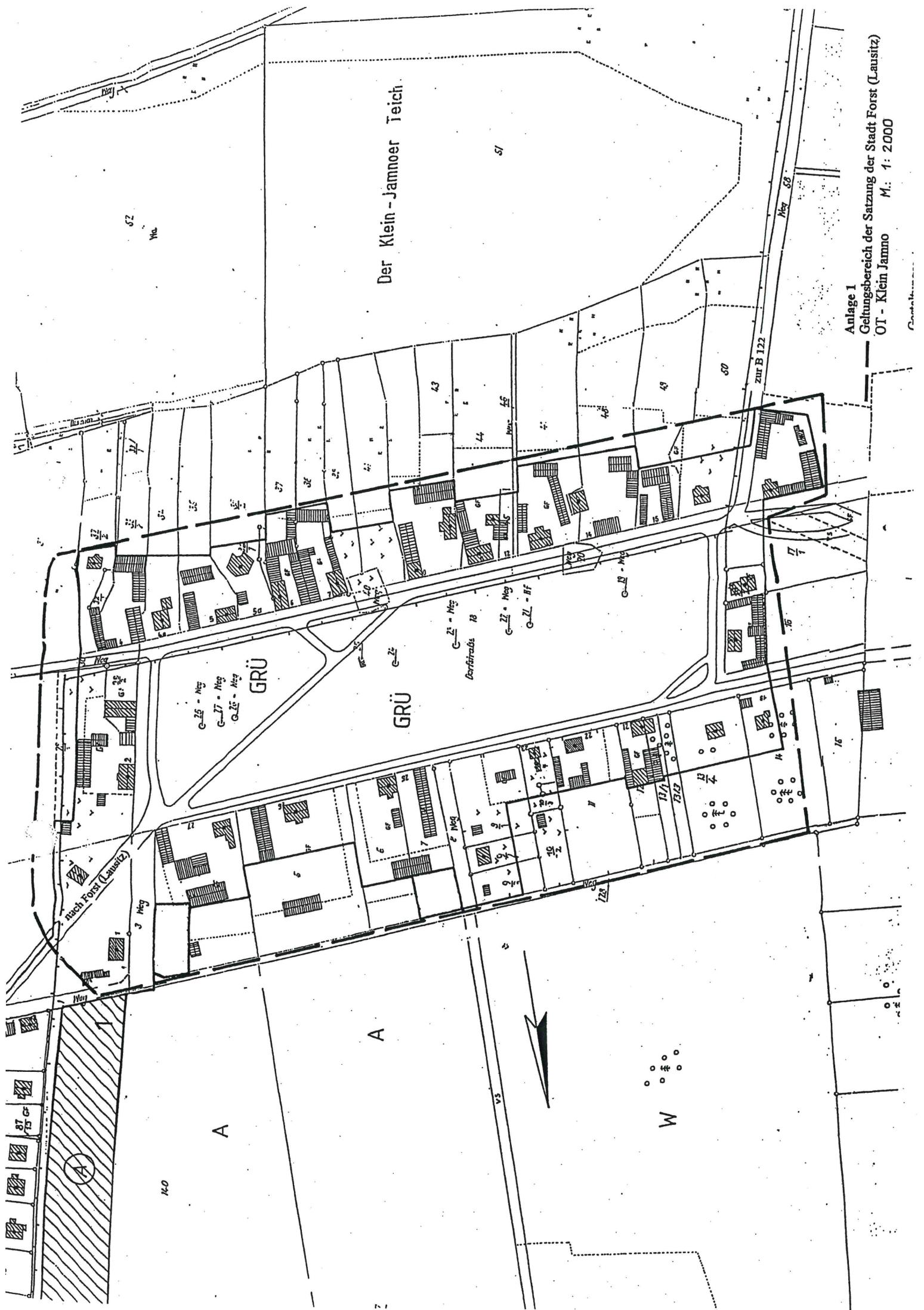
Aus **bodendenkmalpflegerischer Sicht** ergeht folgende Stellungnahme:
Die alte Ortslage (räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung) von Klein Jamno birgt in ihrem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus mittelalterlicher Zeit und erfüllt somit die Kriterien eines Bodendenkmals im Sinne von § 2 Abs. 5 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG -) vom 22. Juli 1991 (GVBl. Bbg. Nr. 20 vom 08. August 1991).

Gemäß § 15 Abs. 3 BbgDSchG sind alle Veränderungen (Erdarbeiten) an Bodendenkmalen dokumentationspflichtig und bedürfen gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme notwendigen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen (§ 21 Abs. 1 BbgDSchG).

Über Art und Umfang von archäologischen Maßnahmen – die sowohl in finanzieller als auch in organisatorischer Verantwortung des Bauherren durchzuführen sind – kann erst im Zuge des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens entschieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in erster Linie der Erhalt der untertägigen Bodendenkmalsubstanz im Vordergrund steht. Aus diesem Grund sollten großräumige Bodeneingriffe von vornherein unterbleiben.



Der Klein-Jannoer Teich.

Anlage 1
 Geltungsbereich der Satzung der Stadt Forst (Lausitz)
 OT - Klein Janno

M.: 1: 2000

nach Forst (Lausitz)

GRÜ

GRÜ

A

A

W

14-0

zur B 122

62

51

60

43

43

G-22

G-22 - Meg
 Dorfstraße 18

G-21 - Meg

G-21 - Hf

G-18 - Meg

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

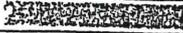
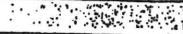
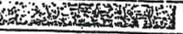
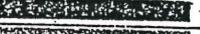
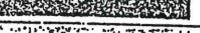
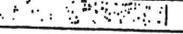
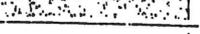
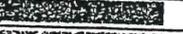
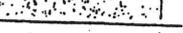
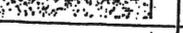
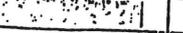
203

204

205

206

207

| Farbton | NCS-Nr. | Farbton | NCS-Nr. |
|---|-----------|--|-----------|
| goldocker | | dunkelbraun | |
|  | 1755-Y14R |  | 4909-Y49R |
|  | 1548-Y13R |  | 4008-Y50R |
|  | 1239-Y12R |  | 3106-Y55R |
| | 1030-Y12R |  | 2405-Y75R |
| | 0822-Y14R |  | 1602-Y56R |
| | 0615-Y15R | | |
| oxidgelb | | umbra | |
|  | 2147-Y18R |  | 5107-Y20R |
|  | 1941-Y19R |  | 4107-Y23R |
|  | 1433-Y20R |  | 3205-Y27R |
| | 1226-Y22R |  | 2503-Y32R |
| | 0918-Y24R | | 1702-Y26R |
| | 0713-Y25R | | |
| ocker | | erdbraun | |
|  | 3333-Y23R |  | 4313-Y23R |
|  | 2425-Y24R |  | 3411-Y25R |
|  | 1920-Y23R |  | 2708-Y27R |
|  | 1314-Y26R |  | 2006-Y30R |
| | 1110-Y27R | | 1502-Y28R |
| lehm Braun | | | |
|  | 4622-Y51R | | |
|  | 3418-Y55R | | |
|  | 2716-Y56R | | |
|  | 1913-Y61R | | |
|  | 1410-Y64R | | |
| | 0905-Y59R | | |
| kupferbraun | | | |
|  | 3735-Y68R | | |
|  | 2827-Y69R | | |
|  | 2223-Y69R | | |
|  | 1718-Y72R | | |
| | 1214-Y73R | | |
| | 0807-Y70R | | |
| rostbraun | | | |
|  | 3443-Y73R | | |
|  | 2835-Y74R | | |
|  | 2230-Y75R | | |
|  | 1724-Y78R | | |
|  | 1219-Y79R | | |