

Örtliche Bauvorschrift
"Gestaltungssatzung Neubaugebiet -TG I -
südöstlich der Luckenwalder Straße in Königs Wusterhausen"

Inhalt der Satzung

§ 1 Ziel und Zweck der Rechtsordnung

TEIL A Geltungsbereich

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

TEIL B Baukörper

§ 4 Städtebauliches Leitbild

§ 5 Grundlegendes Ordnungsprinzip (Baukörpergliederung)

TEIL C Fassaden

§ 6 Öffnungen und Wandflächen

§ 7 Plastische Gliederung

§ 8 Schmuckelemente

§ 9 Material

§ 10 Farbgestaltung

§ 11 Besondere Bauteile und veränderliche Elemente

Teil D Dächer

§ 12 Dachlandschaft

§ 13 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

§ 14 Dacheindeckung

TEIL E Besondere Bestimmungen

§ 15 Abweichungen

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

§ 17 Verhalten zu anderen Rechtsvorschriften

§ 18 Inkrafttreten

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Fondtöne

Auf der Grundlage der §§ 5 und 35 Absatz 2 Nr. 10 des Artikels 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg - Gemeindeordnung - vom 15.10.1993 (GVBl. I, S. 398) in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126, berichtigt S. 404) in seiner gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen zum Schutz des Ortsbildes und zur Gestaltung baulicher Anlagen in ihren Sitzungen am 17.März 1997 und 29.September 1997 (Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen) (Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen „rathaus aktuell“ Sonderausgabe Nr.8 vom 27.11.1997) folgende Gestaltungssatzung Neubaugebiet TG I beschlossen.

§ 1

Ziel und Zweck

- (1) Die Festsetzungen der Rechtsverordnung bilden den Rahmen für die Abwehr von Verunstaltungen sowie zur Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes der Baukörper des Gebietes im städtebaulichen Kontext.

TEIL A Geltungsbereich

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die gesamte südöstlich der Luckenwalder Straße - TG I - gelegene Wohnbausiedlung in traditioneller Mauerwerks- bzw. Großblockbauweise der 50er - 70er Jahre. Zum Geltungsbereich gehören alle Flächen der Wohngebäude und Wohnbaulandflächen.
Nicht zum Geltungsbereich gehören die gewerblichen und öffentlichen Flächen des Gebietes.
Der Geltungsbereich (TG I) ist in dem in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan eingetragen.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der inhaltliche (sachliche) Geltungsbereich umfasst die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden der Wohngebäude.

TEIL B Baukörper

§ 4

Städtebauliches Leitbild

- (1) Das städtebauliche Leitbild ist begründet in der Anerkennung der geschichtlichen Bedeutung des Planens und Bauens der 50er / 70er Jahre als eine abgeschlossene Kulturepoche mit der Konsequenz, dass das Gebiet in seiner historischen Tiefe erkennbar bleibt.
- (2) Die Stadtentwicklung besteht in der Anpassung an die derzeitigen Nutzungsvorstellungen. Eine untypische Überformung des Gebietes ist auszuschließen.
- (3) Die bestehende städtebauliche Struktur ist zu erhalten. Sie wird gebildet aus ablesbaren Einzelhäusern in offener Zeilen- und Reihenbebauung.

§ 5

Grundlegendes Ordnungsprinzip

(Baukörpergliederung)

- (1) Die einzelnen Blöcke sind grundsätzlich ganzheitlich in ihrer Kubatur zu gestalten. Die getrennte gestalterische Behandlung der einzelnen Fassaden von Straßen -, Giebel - und Wohnhofansicht ist unzulässig.
Eine gestalterische Überformung der Gebietscharakteristik und / oder der Charakteristik der Einzelbaukörper durch Prinzipien und Elemente anderer Typik ist auszuschließen.
- (2) Grundlegendes Ordnungsprinzip für die Baukörper ist die Gestaltung der tektonischen Gliederungselemente - Sockel, aufgehende Wand und Dach. Die Gliederungselemente sind in ihrer Maßstäblichkeit zueinander zu erhalten.

TEIL C Fassaden

§ 6

Öffnungen und Wandflächen

- (1) Die Grundcharakteristik einer homogenen Lochfassade des bestehenden Wand-Öffnungsverhältnisses an der Fassade ist zu erhalten.
- (2) Formatänderungen von Wandöffnungen sind proportional aus den vorhandenen Wandöffnungen zu entwickeln. Es ist auszuschließen, dass durch veränderte Wandöffnungen orientierte Fassadengestaltungsachsen entstehen. Ausnahmen im Bereich der Treppenhausachsen sind zulässig. Für den Gebietscharakter untypische Stilelemente sind ausgeschlossen.

§ 7

Plastische Gliederung

- (1) Die plastische Gliederung des Baukörpers ist durch plastischen Rücksprung des Sockels bis max. Oberkante Erdgeschoßdecke zu betonen. Waagerechter Fugenschnitt als oberer Sockelabschluss ist ausnahmsweise zulässig.
- (2) Die plastische Gliederung der Fassade durch Bauteile ist oberhalb des Sockels zulässig. Die plastische Gliederung kann mittels Rücksprüngen, in Form von Loggien und Vorsprüngen in Form von Erkern, Balkonen u. ä. erfolgen.
Die plastische Gliederung im Hauseingangsbereich kann den Sockelbereich überragen.

§ 8

Schmuckelemente

- (1) Als wiederkehrendes Schmuckelement an der Fassade sind Fensterfaschen mit einer Breite von max. 8 cm vorzusehen. Vorzugsweise ist die Fasche als Putzprofil auszubilden. Aufgemalte Faschen sind ersatzweise zulässig. Vorhandene Faschen sind in ihrer Art und Dimensionierung zu erhalten.
- (2) Reine Schmuckelemente, die der Orientierung einer kleinteiligen Individualität und oder rein dekorativen oder illusionistischen Zwecken dienen, sind ausschließlich am unmittelbaren Eingangsbereich anzuwenden.
- (3) Die Schmuckelemente sind in ihrem Erscheinungsbild den funktionsgebundenen Gestaltungselementen unterzuordnen.

§ 9

Material

- (1) Für die Fassadenoberflächen sind Reibe-, Kratz-, Glatt- und Spritzputze in den Farbtönen entsprechend § 10 (Farbgestaltung) vorzusehen.
- (2) Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- (3) Gebäudesockel sind als Putzsockel, Klinkersockel, Naturstein oder als Sockel mit steinmetzmäßig bearbeitetem feinkörnigem Betonmaterial zulässig. Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln dürfen die tatsächliche Sockelhöhe nicht überschreiten.
Putzsockel sind in Feinkörnung bis maximal 1,5 mm auszuführen.

§ 10

Farbgestaltung

- (1) Für die Farbgestaltung der Fassadenflächen sind helle Töne aus dem Bereich von weiß, gelb, braun und grau, nicht jedoch reines weiß zu verwenden. (Anlage 2)
- (2) Der Fassadenfond ist einheitlich in einem Ton zu gestalten. Der Sockel soll durch eine dunklere Tönung der Fassadenfondfarbe gegen die aufgehende Wand abgesetzt werden.
- (3) Die Fassaden sollen vorzugsweise mit durchfärbten Putzen gestaltet werden. Ist statt dessen ein Anstrich des Putzes vorgesehen, so sind die Farben mit Umbra- und Grautönen so zu brechen, dass eine dem durchfärbten Putz vergleichbare Tönung entsteht.
- (4) Bei der Farbwahl für die plastischen Gliederungselemente ist die Verwendung von komplementären oder starken Hell-Dunkel-Kontrasten nicht zulässig.
- (5) Kleinteilige Fassadenelemente in reinen Weißtönen und zur Fassade komplementären bzw. kontrastierenden Tönen sind nur zulässig, wenn dadurch keine starken Hell-Dunkel-Kontraste entstehen.
- (6) Illusionsmalerei und rein dekorative Farbanwendung sind ausgeschlossen.
- (7) Ausnahmen aus besonderen städtebaulichen Gründen sind bei Nachweis eines geordneten Einfügens in Abstimmung mit den Ämtern der Stadtverwaltung zulässig.

§ 11

Besondere Bauteile und veränderliche Elemente

- (1) Balkone und Loggien sind als plastische Elemente der Fassade zu erhalten.

- (2) Die Brüstungsfüllungen sind sichtbar getrennt vom tragenden Brüstungsrahmen zu gestalten. Ein Erhöhen der Brüstungen über die ursprüngliche Höhe hinaus ist nur mit zusätzlichem Geländer zulässig.
- (3) Trennende Sichtschutzwände sind zurückhaltend in die Fassadengestaltung einzufügen und vorzugsweise transparent auszubilden.
- (4) Außenjalousien sind nur zulässig, wenn sie in der Fensterlaibung angebracht sind und einheitlich über die gesamte Fassade eines Blockes gestaltet sind.
- (5) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich im unmittelbaren Eingangsbereich zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Proportion, Farbe, Material und Form in die Fassadengestaltung einfügen. Leuchtkästen und Ausleger als Werbeanlagen sind nicht zulässig.

TEIL D Dächer

§ 12

Dachlandschaft

- (1) Die Grundform des Daches ist das Satteldach zwischen 25 und 40 Grad. In Einzelfällen der späteren Blockbauweise sind flach geneigte Dächer zwischen 5 - 10 Grad und Flachdächer errichtet worden. Die charakteristische Dachform des einzelnen Gebäudes ist zu erhalten. Flach geneigte Dächer und Flachdächer können mit einem Satteldach (DN 25 - 40 Grad) ergänzt werden.
- (2) Vordächer, die dem Charakter des Gebäudes widersprechen, sind unzulässig.

§ 13

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten, die keine gestalterische Funktion haben, wie z. B. Schornsteine, Versorgungsleitungen, Antennen, sind so anzuordnen, dass sie straßenseitig nicht einsehbar sind, bzw. nicht störend wirken.
- (2) Dachaufbauten sind als Schlepp- und Sattelgauben zulässig.
- (3) Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassaden auszurichten.
- (4) Gauben sind als Teil des Dachkörpers in der gleichen Art und Farbe wie das Hausdach einzudecken. Blechverkleidungen von Gauben sind nicht zulässig.
- (5) Der Abstand der Gauben von Traufkante und Ortgang sowie von anderen Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.
- (6) Dacheinschnitte können in Ausnahmefällen gestattet werden, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung einfügen, die Dachfläche im Trauf- und Firstbereich erhalten bleibt und ihre Breite 3,00 m nicht überschreitet. Sie sollen zur Betonung von darunter liegenden plastischen Bauteilen verwendet werden. An Gebäudeecken sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- (7) Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn die Dachfläche von betonenden Elementen wie Gauben geprägt wird und sie sich in die Gesamtgestaltung einfügen.

§ 14

Dacheindeckung

- (1) Für die, vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Steildächer und Dachaufbauten der Gebäude sind Dachdeckungen - vorzugsweise Dachziegel - in dunkel getönten Farben von rot, rotbraun bis dunkelbraun zulässig.
- (2) Für Steildächer ab 25° Dachneigung sind Bitumenpappe, Welltafeln, Metall u. ä. als Dachdeckungsmaterial nicht zulässig.

TEIL E Besondere Bestimmungen

§ 15

Abweichungen

- (1) Auf schriftlich zu begründenden Antrag mit geeigneten Darstellungen können Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, wenn diese Abweichung die nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigt und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Einvernehmenserklärung der Ämter der Stadtverwaltung zu den Abweichungen ist erforderlich.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen das städtebauliche Leitbild, das grundlegende Ordnungsprinzip, die Gestaltungsregeln der Fassaden in Bezug auf Öffnungen und Wandflächen, plastische Gliederung, Schmuckelemente, Materialwahl, Farbgestaltung und besondere Bauteile sowie veränderliche Elemente verstößt, sowie wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsprinzipien der Dächer bezüglich der Dachlandschaft, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheindeckung verstößt.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten sind auf Kosten des Verursachers innerhalb von durch die Untere Bauaufsichtsbehörde festzusetzenden Fristen rückgängig zu machen oder so zu verändern, dass sie den Festsetzungen dieser Satzung bzw. dem ursprünglichen Zustand entsprechen.
- (3) Für das Ordnungswidrigkeitenverfahren gelten die Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweilig gültigen Fassung.
- (4) Zuwiderhandlungen gegen die in Abs. 1 genannten Tatbestände können gemäß § 87 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) v. 01.07.1994 mit einer Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM geahndet werden.

§ 17

Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

- (1) Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch die Satzung unberührt.

§ 18

In-Kaft-Treten