

Jahrgang 28, Nr. 2 vom 25.1.2017

AMTSBLATT

für die Stadt Königs Wusterhausen

Inhaltsverzeichnis

Amtlicher Teil

Satzung über die Gestaltung der Innenstadt Königs Wusterhausen – Gestaltungssatzung	Seite 4
Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes 04/14 „Nördlich Einsiedelweg“ im Ortsteil Zernsdorf	Seite 10
Öffentliche Bekanntmachung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Niederlehmer Straße 31/31b“ im OT Wernsdorf	Seite 11
Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes 01/13 „Karl-Marx-Straße 161–162“ im OT Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen	Seite 12
Öffentliche Zustellung gemäß § 10 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG)	Seite 13

Impressum

Herausgeber:	Stadt Königs Wusterhausen, Der Bürgermeister
Herstellung:	ELRO-Verlag in Zusammenarbeit mit der Pressestelle der Stadtverwaltung, Schloßstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen, Tel. (03375) 273-330, E-Mail: presse@stadt-kw.de
Verantwortlich:	Katja Klinner
Erscheinungsweise:	nach Bedarf
Auflage:	20.000
Bezugsmöglichkeiten:	Das Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen erscheint nach Bedarf und wird im Verwaltungsgebäude der Stadt Königs Wusterhausen, Schloßstraße 3, zur kostenlosen Mitnahme ausgelegt. Es kann auch im Internet unter www.koenigs-wusterhausen.de sowie gegen Erstattung der Porto- und Versandkosten einzeln oder im Abonnement über den Fachbereich Zentrale Dienste der Stadtverwaltung, Schloßstraße 3, der Stadt Königs Wusterhausen bezogen werden. Darüber hinaus wird das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen einzeln oder mit der städtischen Publikation „Rathaus aktuell“ als Beilage zur Wochenzeitung „KaWeKurier“ kostenlos an die Haushalte innerhalb des Gebietes der Stadt Königs Wusterhausen verteilt. Die Verteilung des Amtsblattes wird nur als Serviceleistung vorgenommen und folglich besteht hierauf weder ein Rechtsanspruch noch ist gewährleistet, dass das Amtsblatt alle Haushalte erreicht.
Druck:	Berliner Zeitungsdruck

Satzung über die Gestaltung der Innenstadt Königs Wusterhausen Gestaltungssatzung

PRÄAMBEL

Der historisch bedeutsame Bereich des Schlosses mit seinem Park, der Kirchplatz als Wendischer Siedlungsursprung und die angrenzenden, überwiegend gründerzeitlichen Gebiete bilden das Stadtzentrum Königs Wusterhausens, das durch einen der ältesten deutschen Schifffahrtswege, den Nottekanal durchzogen und von der Mühleninsel gegliedert wird.

Der Grundriss und die Bausubstanz der Innenstadt, ihr historisches Erscheinungsbild und die Nutzungsmischung dokumentieren die entscheidenden Etappen der Stadtentwicklung. An der Erhaltung und Sicherung des Stadtbildes besteht aus städtebaulichen und geschichtlichen Gründen ein großes Interesse.

Die Aufwertung des Stadtbildes führt nicht nur zu einer wachsenden Attraktivität für Bewohner und Besucher, sie besitzt auch einen wesentlichen Anreiz für Investitionen und Wertsteigerungen.

Viele Hauseigentümer haben sich in den vergangenen Jahren bei der Wiederherstellung des Ortsbildes engagiert. Sie haben zum Teil sehr aufwändige Modernisierungen und Instandsetzungen an ihren Gebäuden und Grundstücken vorgenommen. Für all diese Maßnahmen und auch für die Neubebauung von Grundstücken war es erforderlich, einen Gestaltungsrahmen vorzugeben, der die prägenden Merkmale und Gebäudetypologien berücksichtigt. Das hat für jeden sichtbar zum Erhalt des Ortsbildes beigetragen.

Es ist die Aufgabe aller am Umbauprozess Beteiligten, das architektonische Erbe zu bewahren und zu pflegen. Eine gute bauliche Gestaltung und eine harmonische, dem Ortsbild angepasste Architektur, ist auch ein Stück Lebensqualität und Heimat für die Bewohner. Im Vordergrund steht, den historisch gewachsenen Charakter dieser Stadt zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Die hier vorliegende Satzung, die mit großer Sorgfalt erarbeitet wurde, widmet sich dieser Aufgabe. Allein durch eine Satzung lässt sich jedoch das gesteckte Ziel nicht erreichen. Vielmehr ist auch der Wille aller Beteiligten, damit der gesamten Bürgerschaft, notwendig. Letztendlich ist es nicht möglich, alles was mit dem Bau, dem Umbau oder der Renovierung eines Hauses zusammenhängt, in einer Satzung zu regeln. Je mehr Bürgerinnen und Bürger sich dieser Aufgabe bewusst sind und sich beim Bau, Umbau oder bei der Renovierung ihres Hauses davon leiten lassen, desto besser wird das gesteckte Ziel erreicht.

Die Überarbeitung der Gestaltungssatzung hat primär das Ziel, die Arbeit der vergangenen 20 Jahre fortzuführen, das Erreichte zu schützen, zu vervollkommen und zu erhalten, sowie durchaus noch vorhandene Missstände im Sinne einer nachhaltigen Stadtbildgestaltung zu beseitigen. Ebenso machten Gesetzesänderungen sowie der bautechnische Fortschritt eine Überarbeitung dieser Satzung erforderlich. Die Themen energetische Sanierung von Gebäuden und der Einsatz alternativer Energien haben heute bei anstehenden Sanierungs- aber auch bei Neubaumaßnahmen einen hohen Stellenwert.

Bei Umbauten ortsbildprägender Gebäude steht die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der ursprünglichen Gestaltungsqualitäten im Vordergrund. Bei Neubauten soll ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und baugestalterische Struktur gesichert werden. Ziel der Gestaltungssatzung ist dabei ausdrücklich nicht eine Vereinheitlichung der Gestaltung, sondern die Festlegung auf einen konsensfähigen Gestaltungsrahmen, der von Bauvorhaben zu Bauvorhaben architektonisch verschiedenartig ausgefüllt werden kann und soll. Den Bürgern, Eigentümern, aber auch Planern und Investoren soll ein übersichtliches Arbeitsmaterial an die Hand gegeben werden, um eine fundierte und effektive Vorbereitung sowie Durchführung von Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bereich des historischen Stadtgefüges zu ermöglichen.

Für die Grundstückseigentümer in der Innenstadt ist diese Satzung eine Planungshilfe für ihren Beitrag zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt des Ortes. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des zuständigen Fachbereichs der Stadtverwaltung beraten Bauwillige gern frühzeitig und geben Ihnen nähere Erläuterungen zum Umgang mit der Bausubstanz nach den Richtlinien dieser Satzung sowie zur Genehmigungsfähigkeit einzelner Maßnahmen.

Ziel der Beratungsangebote ist es, den wertvollen Stadtkern Königs Wusterhausens zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Dies soll in hohem Maße dazu beitragen, dass sich die Innenstadt kontinuierlich zu einem Kultur-, Handels- und Dienstleistungszentrum sowie als attraktives Wohnviertel entfalten kann.

Aufgrund des § 3 Abs. 1 des Kommunalrechtsreformgesetzes für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, Nr. 19, S. 286) in Verbindung mit § 87 des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 i. V. m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I / 14, [Nr. 32] hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen in ihrer Sitzung am 05.12.2016 folgende Satzung beschlossen:

Inhalt der Satzung

0. Zielsetzung

I. Allgemeines

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen
- § 4 Stadtgrundriss, Gebäudestellung

II. Anforderungen an die bauliche Gestaltung

- § 5 Bestandsbauten
 - § 5.1 Gliederung der Baukörper
 - § 5.2 Fassadengliederung
 - § 5.3 Fassadenoberflächen, Farbgestaltung
 - § 5.4 Fenster, Türen und Tore
 - § 5.5 Dach
 - § 5.6 Dachaufbauten
 - § 5.7 zusätzliche Anbauten
- § 6 Neubaumaßnahmen
 - § 6.1 Fassadengliederung
 - § 6.2 Fassadenoberflächen und Farbgestaltung
 - § 6.3 Fenster, Türen und Tore
 - § 6.4 Dach und Dachaufbauten
- § 7 Technische Anlagen an Bestands- und Neubauten
 - § 7.1 Technische Anlagen an Fassaden
 - § 7.2 Sonnen- und Wetterschutzvorrichtungen
 - § 7.3 Technische Dachaufbauten und Solaranlagen
- § 8 Außenanlagen und Einfriedungen
 - § 8.1 Außenanlagen
 - § 8.2 Einfriedungen
- § 9 Werbeanlagen
 - § 9.1 Allgemeine Anforderungen
 - § 9.2 Ort der Anbringung
 - § 9.3 Licht- und Wechselwerbung
 - § 9.4 Warenautomaten und Schaukästen
 - § 9.5 Informationspunkte

III. Verwaltungsvorschriften

- § 10 Ausnahmen und Befreiungen
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
- § 13 Inkrafttreten

Anlagen

- Anlage 1: Plan des räumlichen Geltungsbereiches
- Anlage 2: besonders erhaltenswerte Bausubstanz
- Anlage 3: Farbkatalog Fassaden
- Anlage 4: Farbkatalog Fenster, Türen und sonstige Bauteile

0. Zielsetzung

Die Entwicklung der Stadt Königs Wusterhausen zu einem Mittelzentrum im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg ist eine bedeutende und verantwortungsvolle städtebauliche Aufgabe. Die Wahrung und Entwicklung des Stadtbildes der Innenstadt ist in Anbetracht der bestehenden Entwicklungspotentiale dabei ein besonders wichtiger Aspekt.

Die Bebauung und Struktur der Innenstadt hat in Teilen einen dörflichen Charakter, ist aber am stärksten durch die Gründerzeit geprägt, wobei sie über eine relativ geringe Bebauungsdichte und über umfangreiche Baulandpotentiale verfügt. Daraus leiten sich folgende Ziele für die Wahrung der städtebaulichen Eigenart und der Stadtentwicklung der Innenstadt von Königs Wusterhausen ab:

1. Mit der stadtbildprägenden Altbausubstanz ist besonders sorgfältig umzugehen. Ihre ursprüngliche, durch unsachgerechte Instandsetzung und Modernisierung

gestörte stadtbildprägende Wirkung ist wieder zur Geltung zu bringen.

2. Die Neubebauung muss das historisch gewachsene Bild der Innenstadt und die ihre Bereiche prägende Typik aufnehmen und weiterführen.

Im Sinne dieser Zielstellungen werden an die Gestaltung vorhandener Gebäude und an den Neubau baulicher Anlagen in der Innenstadt von Königs Wusterhausen nach Maßgabe der vorliegenden Satzung besondere Anforderungen gestellt.

I. Allgemeines

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst das Gebiet der Innenstadt der Stadt Königs Wusterhausen, das in dem als Anlage 1 beigelegten Plan des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt ist. Dieser Plan des Geltungsbereiches ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Maßnahmen auf Grundstücken (§§ 59 – 61 BbgBO), die innerhalb der im Plan des räumlichen Geltungsbereiches gekennzeichneten Grenze liegen.

(2) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für alle von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünanlagen einsehbaren Gebäudeteile und sonstigen baulichen Anlagen.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Maßnahmen aller Art, wie unter anderem Um- und Neubauten, Veränderungen an der äußeren Gestalt von bestehenden Gebäudeanlagen sowie das Anbringen oder das Verändern von Werbeanlagen, müssen in Form, Abmessung, Maßstab, Material, baulicher Ausführung und Gestaltung auf die Baudenkmale, die Bauensembles, die Baublöcke und die Straßen- und Landschaftsbilder in der Weise Rücksicht nehmen, dass die Eigenart und Wirkung des städtebaulich wertvollen Innenstadtbereiches der Stadt Königs Wusterhausen nicht beeinträchtigt wird.

§ 4 Stadtgrundriss, Gebäudestellung

(1) Zur Erhaltung und stadtbildverträglichen Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und des Stadtbildes müssen zusätzliche Anbauten und Neubaumaßnahmen die Bauflucht der unmittelbar benachbarten Gebäude aufnehmen.

(2) Zur Wahrung der historischen Eigenart der Straßenräume ist im Geltungsbereich dieser Satzung die Unterschreitung der Regelaufstandsflächen nach dem § 6 Abs. 5 BbgBO auf 3 m zulässig, sofern keine Grenzbebauung vorhanden war.

II. Anforderungen an die bauliche Gestaltung

§ 5 Bestandsbauten

§ 5.1 Gliederung und Abmaße der Baukörper

(1) Erweiterungen der Gebäudetiefe dürfen keine Veränderungen der bestehenden Dachform und Traufhöhe ergeben.

(2) Gebäude oder Gebäudeteile auf angrenzenden Grundstücken dürfen gestalterisch nicht zusammengefasst werden.

§ 5.2 Fassadengliederung

(1) vorhandene bauzeitliche Gliederungs- und Schmuckelemente (Sockel, Gesimse, Erker, Stuckornamente etc.) sind zu erhalten; fehlende Teile sind mit bauzeitlichen Materialien zu ergänzen.

(2) Benachbarte Fassaden müssen sich durch mindestens drei der folgenden Merkmale unterscheiden:

- Verhältnis von Wandfläche zu Wandöffnung,
- Ausbildung von Fenstern und Türen,
- Brüstungs- oder Sturzhöhen,
- Art und Maß der Plastizität,

- Gliederungselemente,
- Farbgebung.

(3) Fassaden von Altbauten, die komplett entdekoriert sind, dürfen in Anlehnung an die bauzeitliche Gliederung nur mit bauzeitlichen Materialien neu gestaltet werden.

(4) Die Fassaden oberhalb des Erdgeschosses sind als Lochfassaden mit stehendem Fensterformat auszubilden. Durchgehende horizontale Fensterbänder sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn davon abweichende Formate bauzeitlich begründet sind.

(5) Die Fensterachsen von übereinander liegenden Geschossen bzw. seitliche Bezugslinien der Fenster sind aufzunehmen. Schaufenster im Erdgeschoss haben die seitlichen Begrenzungslinien der darüber liegenden Fenster und die Sturzhöhen der vorhandenen Wandöffnungen aufzunehmen.

(6) Bei Fassaden besonders erhaltenswerter Bausubstanz (siehe Anlage 2) sind Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) nicht zulässig.

(7) Tritt bei geschlossener Bauweise ein Fassadenvorsprung durch das Anbringen von WDVS an den seitlichen Gebäudegrenzen auf, ist dieser durch das Anbringen eines Regenfallrohres im Übergang der unterschiedlichen Fassadenvorsprünge zu kaschieren.

§ 5.3 Fassadenoberflächen, Farbgestaltung

(1) Die ursprünglich bei den Altbauten vorhandenen Materialien, wie zum Beispiel mineralischer Putz oder Klinkersichtmauerwerk bei den Fassadenflächen müssen bei Erneuerung und Instandsetzung wieder verwendet werden.

(2) Putze sind glatt bis feinstrukturiert in Körnungsgrößen bis zu 3 mm auszuführen. Oberflächenmuster im Putz sind nicht zulässig.

(3) Das nachträgliche Verblenden oder Verkleiden an Fassaden mit Vorsatzklinkern – sofern diese dem Ursprungszustand der Fassadengestaltung der Gebäude widersprechen -, Klinkerersatzstoffen, Riemchen, Schieferersatzstoffen oder anderen Baustoffen, wie z. B. poliertem oder geschliffenem Werkstein, Keramikplatten, Mosaiken, Beton- und Faserzementplatten sowie Kunststoffen ist unzulässig.

(4) Giebel- und Brandwände sind mit der gleichen Oberflächengestaltung wie die Fassadenfläche oder mit Glattputz auszuführen.

(5) Erd- und Obergeschosszonen sowie Gebäudevorder- und Seitenflächen sind farblich als Einheit zu gestalten. Die Überbetonung einzelner Gliederungselemente ist nicht zulässig.

(6) Bei Putzbauten dürfen die Fassaden nicht in intensiven oder stark kontrastierenden oder grellen Farbtönen gestrichen werden. Es sind helle gedeckte Farbtöne in den Wandbereichen zu verwenden - Sockel sind mindestens einen Farbton dunkler als die Fassade abzusetzen.

Die Farbe Weiß ist als Fassadenanstrich nicht zulässig.
Hinweis: Der Farbkatalog für Fassaden (Anlage 3) ist bei der Stadtverwaltung einzusehen.

(7) Farbenstriche der Fenster, Türen und Tore sind auf den Anstrich der Fassade abzustimmen. Die Anstriche der Fenster sind in der Farbe Weiß oder in dunklen Farbtönen auszuführen.

Die Farbe Weiß ist als Anstrich für Türen und Tore nicht zulässig.
Hinweis: Der Farbkatalog für Fenster, Türen und sonstige Bauteile aus Holz oder Metall (Anlage 4) ist bei der Stadtverwaltung einzusehen.

§ 5.4 Fenster, Türen, Tore

(1) Die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade (Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit Öffnungsanteilen, die weniger als 20% der geschlossenen Wandfläche betragen, sind unzulässig.

(2) Vorhandene straßenseitige Fassadenöffnungen sind in ihrer ursprünglichen Anzahl und Größe zu erhalten. Das Vermauern und Verkleiden straßenseitiger Fensteröffnungen ist unzulässig. Ausnahmsweise können straßenseitige Fensteröffnungen geschlossen werden, wenn eine zweckmäßige Verwendung der dahinter liegenden Räume dies erfordert. In diesem Falle sind die Fensteröffnungen einen halben Stein zurückversetzt zu vermauern und anschließend zu verputzen. Dies gilt auch für Fenster von weniger als 1 m² Größe, wie z. B.: Mezzaninfenster.

(3) Fenster in bestehenden Gebäuden sind max. 0,15 m bis 0,20 m von der Fassade zurückzusetzen; das gilt insbesondere bei Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen.

(4) Vorhandene bauzeitliche Fenster und Türen sind zu erhalten und aufzuarbeiten. Ist dies nicht möglich, ist die bauzeitliche Gliederung der Fenster zu erhalten. Bei Erneuerung sind diese durch einen profilierten Kämpfer, Stulp oder Pfosten zu gliedern. Fenster in Maueröffnungen, die breiter als 0,90 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrecht Bauteil symmetrisch untergliedert werden (Pfosten, Stulp, Stulpsprosse).

Der Stulp ist zu profilieren und mit einer Breite von 6–16 cm auszubilden.

(5) Fenster in Maueröffnungen von Bestandsbauten, die höher als 1,50 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Bauteil geteilt werden (Kämpfer, Kämpfersprosse).

Der Kämpfer ist stärker als der Stulp zu dimensionieren. Er ist zu profilieren und mit einer Breite von 8 cm–16 cm auszubilden. Sprossen sind plastisch vor die Glasfläche tretend auszuführen. Im Scheibenzwischenraum eingefügte Sprossen sind unzulässig. Bei der Wahl von Sprossen ist das Maß 3–4 cm als Richtmaß anzuwenden.

(6) Im Erdgeschoss sind Schaufensteröffnungen zulässig, sofern die Proportionen der Fassaden nicht beeinträchtigt werden. Neue Schaufenster sind in einem stehenden Format auszubilden oder durch senkrechte Sprossen zu teilen. Die Teilungen müssen plastisch vor die Fensterscheibe hervortreten. Schaufenster, die sich über die gesamte Fassadenbreite hinziehen, so dass der Eindruck entsteht, dass das Gebäude „auf Glas steht“, sind unzulässig.

Ebenso unzulässig sind Schaufenster, die sich über mehrere Gebäude erstrecken. Sie sind durch Mauerwerkspfeiler, die in der Flucht der Fassade liegen, zu unterteilen. Die Summe der Pfeilerbreiten muss mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen.

(7) Schaufenster an Gebäudeecken sind durch Eckpfeiler zu unterteilen.

(8) Ladeneingangstüren dürfen max. bis zu 1,50 m von der Fassade zurückgesetzt werden.

(9) Die Verwendung von Glasbausteinen, beschichteten Scheiben sowie gewölbten und farbigen Scheiben ist unzulässig (außer sie sind im bauzeitlichen Bestand vorhanden).

(10) Vorhandene bauzeitliche Haustüren und Tore sind zu erhalten und aufzuarbeiten. Ist dies nicht möglich, sind sie in einfacher auf die Fassade abgestimmter Gestaltung auszuführen. Bei Zu- und Einfahrtstoren sind diese zweiflügelig auszuführen.

(11) Vorhandene Rund- und Segmentbögen sind zu erhalten. Die Fensterrahmen sind in diesem Fall in ihrer Form entsprechend auszubilden.

§ 5.5 Dach

(1) Ursprünglich vorhandene Dachformen, -neigungen und -deckungen sind bei Altbauten beizubehalten. Veränderungen der Dachform bei Bestandsbauten sind nur zulässig, sofern es sich um eine Wiederherstellung des bauzeitlichen Erscheinungsbildes handelt.

(2) Grundsätzlich sind an Hauptgebäuden nur symmetrische Dächer zulässig (ausgenommen ist das Berliner Dach).

(3) Der Übergang von Fassade zum Dach ist durch ein durchgängiges, in gleichbleibender Höhe verlaufendes Traufgesims auszuführen, sofern kein Zwerchhaus vorhanden ist. Traufgesimse an Bestandsbauten sind zu erhalten.

An den Traufen ist ein Dachüberstand von max. 0,30 m und an den Ortgängen ist ein Überstand von max. 0,10 m zulässig, sofern bauzeitlich kein anderes Maß belegbar ist. Die Verkleidung von Ortgängen ist in Putz oder mit Windleisten aus Zinkblech oder Holz auszuführen; Ortgangziegel, Schindeln aus Holz, Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

(4) Ein Drempe ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m (gemessen von der Deckenoberkante bis zur Traufenunterkante) zulässig.

(5) Bei Dächern von Nebengebäuden sind bei Gebäudetiefen < 4 m und/oder bei auf Parzellengrenzen längs aneinander stehenden Nebengebäuden Pultdächer erlaubt.

(6) Bei Neueindeckung bestehender Dächer sind auf Steildächern (über 30°) Eindeckungen mit Dachpappe oder -schindeln unzulässig.

(7) Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Dachziegeln im Normalformat in den Farben Rot bis Rotbraun, anthrazit oder schwarz und Dachschindeln (Schiefer)

zu decken. Eine Deckung mit Pappen oder Zink ist nur für die Dachflächen mit einer Neigung geringer als 30°, beim Berliner Dach und ausnahmsweise bei der Erneuerung von Satteldächern mit 15° bis 25° Dachneigung zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

(8) Eine Verwendung von geprägten Blechtafeln mit Ziegel-, Schiefer- oder anderen Mustern und anderen Ersatzmaterialien (z.B. bitumengebundene oder Kunststofftafeln) als Dachdeckungsmaterial von Bestandsbauten ist sowohl bei Haupt- als auch bei Nebengebäuden nicht zulässig.

§ 5.6 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten haben sich in Hinblick auf Proportion, Maßstäblichkeit, Kleinteiligkeit und Anordnung an der Gesamtarchitektur des Gebäudes zu orientieren. Gauben sind auf einer Dachseite nur in gleicher Größe und Form zulässig, Gauben sind als Schleppegauben, Giebelgauben oder Rechteckgauben, max. als Doppelgaube (nur bei Schleppegauben) auszubilden. Die maximale Breite einer Gaube darf 1,30m, ihre maximale Höhe 1,60m nicht überschreiten.

(2) Dachaufbauten, mit Ausnahme des Zwerchhauses und des Frontispizes, dürfen die Traufe nicht unterbrechen und sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach (siehe hierzu 5.5 dieser Gestaltungssatzung) einzudecken. Die vorderen senkrechten Flächen sind in Holz, Zink- oder Kupferblech (z. B. Stehfalz) oder Putz auszuführen. Bei den Seitenflächen ist das gleiche Material zu verwenden.

(3) Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten, wenn die Sparrenlage dies zulässt. Die Summe der Länge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchhäuser und Frontispize) darf nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,80 m betragen. Der Abstand der Gauben zu den Giebelwänden muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Walm- oder Krüppelwalmdächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstendpunkt nicht überschreiten.

Dachgauben sind mit Dachüberstand auszubilden.

Die Dachfläche vor Gauben darf vier Dachziegelreihen bis zur Traufkante nicht überschreiten, aber muss mind. 2 Ziegelreihen betragen. Die Dachfläche von Schleppegauben muss mindestens 1,0 m vor dem First enden.

Die äußere Abmessung der Fensteröffnungen der Dachgauben muss kleiner sein, als die der darunter liegenden Fenster der Normalgeschosse, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Geschlossene Frontteile der Gauben dürfen nicht breiter als 0,30 m sein.

Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

(4) Bei Mansarddächern (bzw. dem sog. Berliner Dach) sind Dachgauben nur im unteren Teil des Daches zulässig.

(5) Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Straßenseitig werden Dachflächenfenster nur ausnahmsweise in Ergänzung von Dachgauben zugelassen. Die Dachflächenfenster dürfen in diesem Fall maximal 1,35 m hoch sein und eine maximale Breite von 1,00 m aufweisen. Dachflächenfenster dürfen nur in einer Reihe, in einheitlicher Größe und Ausrichtung je Dachfläche und nicht übereinander angeordnet werden. Die Anordnung von Dachflächenfenstern über einer Gaubenreihe ist nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bündig mit der Dachhaut einzubauen.

(6) Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.

(7) Im Rahmen von Dachausbaumaßnahmen darf je Dachfläche ein Zwerchhaus neu errichtet werden.

§ 5.7 zusätzliche Anbauten

(1) Rückwärtige Anbauten haben sich in ihrer Größe dem an der Straße stehenden Hauptbaukörper unterzuordnen.

(2) Die Errichtung von zusätzlichen Anbauten und Wintergärten ist nur an der straßenabgewandten Seite der Hauptgebäude zulässig. Ausnahmen sind seitliche Gebäudeerweiterungen mit gleicher Trauf- und Firsthöhe wie das Hauptgebäude, sofern die Abstandsflächenregelung dies zulässt.

(3) Die Errichtung von Aufzügen ist nur an den Rückseiten der Gebäude zulässig und darf die Traufhöhe des vorhandenen Gebäudes nicht überragen. Dies gilt auch für Aufzugsüberfahrten.

(4) Die Dächer der rückwärtigen Anbauten müssen als Sattel- oder Pultdach ausgebildet werden.

§ 6 Neubaumaßnahmen

§ 6.1 Fassadengliederung

(1) Bei Parzellenbreiten über 18 m ist die Bildung von Fassadenabschnitten zwischen 7 m und 15 m vorgeschrieben.

(2) Bei Neubauten und Aufstockungen sind Traufsprünge zu unmittelbar benachbarten Baukörpern von mindestens 0,30 m bis höchstens 1,50 m vorzusehen.

(3) Benachbarte Fassaden dürfen gestalterisch nicht zusammengefasst werden. Sie müssen sich durch mindestens drei der folgenden Merkmale unterscheiden:

- Verhältnis von Wandfläche zu Wandöffnung,
- Ausbildung von Fenstern und Türen,
- Brüstungs- oder Sturzhöhen,
- Art und Maß der Plastizität,
- Gliederungselemente,
- Farbgebung.

(4) Die Fassaden von Neubauten sind als Lochfassaden auszubilden (Fensteranteil: max. 50 %).

(5) Balkone oder Erker dürfen bei Neubauten ab dem 1. Obergeschoss errichtet werden (Begrenzung der Anzahl auf 1 Achse je 3 Gebäudeachsen), die Auskragung darf max. 1,5 m betragen, bei Eckgebäuden darf zusätzlich ein Erker errichtet werden.

Balkone im obersten Geschoss dürfen nicht überdacht werden.

(6) Geländer von Balkonen und Umwehrungen im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) dürfen nur in einfacher Gestaltung, vorzugsweise mit Metallstäben, ausgebildet werden.

(7) Der Gebäudesockel darf eine Höhe von max. 0,60 m haben.

(8) Arkaden und Kolonnaden dürfen nur im Bereich der Eingänge angeordnet werden. Die Breite darf eine Gebäudeachse nicht überschreiten und die Tiefe ist max. mit 1,50 m zulässig. Laubgänge, die der Straße zugewandt sind, sind nicht zulässig.

§ 6.2 Fassadenoberflächen und Farbgestaltung

(1) Als Fassadenmaterial für Neubauten sind Putz (feinkörnig, max. Korngröße 3 mm), Ziegelsichtmauerwerk oder beide Materialien in Kombination zulässig. Nicht zulässig sind: polierte und glänzende Materialien wie Glasbausteine, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffener Werk- oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten, Verkleidungen, die ein Fugenbild erzeugen, Materialimitationen und Vorhangfassaden.

(2) Giebel- und Brandwände sind mit der gleichen Oberflächengestaltung wie die Fassadenfläche oder mit Glattputz auszuführen.

(3) Erd- und Obergeschosszonen sowie Gebäudevorder- und Seitenflächen sind farblich als Einheit zu gestalten. Die Überbetonung einzelner Gliederungselemente ist nicht zulässig.

(4) Bei Putzbauten dürfen die Fassaden nicht in intensiven oder stark kontrastierenden oder grellen Farbtönen gestrichen werden. Es sind helle gedeckte Farbtöne in den Wandbereichen zu verwenden.

Sockel sind mindestens einen Farbton dunkler als die Fassade abzusetzen. Die Farbe Weiß ist als Fassadenanstrich nicht zulässig. (Hinweis: Das Original der Farb-Beispielpalette (Anlage 3) ist bei der Stadtverwaltung einzusehen.)

(5) Farbanstriche der Fenster, Türen und Tore sind auf den Anstrich der Fassade abzustimmen. (Hinweis: Das Original der Farb-Beispielpalette (Anlage 4) ist bei der Stadtverwaltung einzusehen.)

§ 6.3 Fenster, Türen und Tore

(1) Schaufenster sind in stehenden Formaten auszubilden oder durch senkrechte Sprossen gasteilend zu gliedern. Schaufenster die sich über die gesamte Fassadenbreite bzw. mehrere Gebäudeabschnitte ziehen sind nicht zulässig. Die Anordnung von mehreren Schaufenstern ist durch Mauerwerkspfeiler zu unterteilen.

(2) Das Format der Fenster muss ein aufrechtstehendes Rechteck bilden; ab einer Breite von 1,2 m sind die Fenster durch ein senkrecht gasteilendes Gliederungselement (Stulp oder Stulpsprosse) zu gliedern.

(3) Fenster dürfen nicht bündig mit der Fassade eingebaut werden und dürfen auch nicht vor die Fassadenfläche treten.

(4) Die Verwendung von Glasbausteinen, beschichteten Scheiben sowie gewölbte und farbige Scheiben sind unzulässig.

(5) Ladeneingangstüren dürfen max. bis zu 1,50 m von der Fassade zurückgesetzt werden.

6.4 Dach und Dachaufbauten

(1) Bei Neubauten sind sowohl die historisch vorhandenen Dachformen der Bestandsbauten als auch Flachdächer zulässig, wenn das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss ist (d. h. von der Fassadenfläche zurückversetzt ist), asymmetrische Dächer sind unzulässig.

(2) Für die Dachdeckung sind alle Materialien analog zum Bestand sowie Metalldeckungen (nicht glänzend) zulässig.

(3) Als Dachaufbauten sind Rechteck-, Giebel- oder Schleppegauben zulässig; Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge betragen.

(4) Der Übergang von Fassade zum Dach ist durch eine durchgängige, in gleichbleibender Höhe verlaufende Traufe auszuführen, sofern kein Zwerchhaus vorhanden ist.

(5) Gauben sind auf einer Dachseite nur in gleicher Größe und Form zulässig. Die maximale Breite einer Gaube darf 1/5 der Trauflänge des Gebäudes, ihre Höhe darf 1,60 m nicht überschreiten. Die Gestaltung ist individuell auf die Gebäudeproportionen und das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig. Bei Mansarddächern sind Dachgauben nur im unteren Teil des Daches zulässig.

(6) Dachflächenfenster dürfen nur in einer Reihe in einheitlicher Größe und Ausrichtung je Dachfläche und nicht übereinander angeordnet werden. Die Anordnung von Dachflächenfenstern über einer Gaubenreihe ist nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bündig mit der Dachhaut einzubauen.

§ 7 Technische Anlagen an Bestands- und Neubauten

§ 7.1 Technische Anlagen an Fassaden

(1) Technisch notwendige Anlagen, wie Kabel, Luftaustritte von Lüftungsanlagen, feste Steigleitern oder Alarmanlagen sind auf Mindestmaße auszulegen und so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen.

(2) Die Befestigung von Antennenanlagen, insbesondere von Satellitenempfangsantennen, an von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassadenflächen ist nicht zulässig.

(3) Klimageräte dürfen nur an den rückwärtigen Fassaden angebracht werden.

(4) Briefkästen und Klingelanlagen sind in die Hauseingänge zu integrieren oder in die Fassadengliederung einzuordnen. Eine freistehende Aufstellung oder Integration in Zaunanlagen ist ausnahmsweise als Sammelbriefkastenanlage unter Beachtung des § 9 dieser Gestaltungssatzung zulässig.

(5) Sicherheitseinrichtungen für Schaufenster, insbesondere Rollgitter, dürfen nicht aus der Fassadenfront herausragen. In geschlossenem Zustand haben sie einen Einblick in das Schaufenster zu ermöglichen.

§ 7.2 Sonnen- und Wetterschutzvorrichtungen

(1) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Breite der Markise muss der Breite der Fassadenöffnung entsprechen und sie darf weder die senkrecht noch die waagrecht gliedernden Architekturteile zwischen den Fenstern unterbrechen.

(2) Alle Markisen eines Gebäudes müssen dieselbe Form und Farbe haben. Als Markisenmaterial dürfen nur Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Aufschriften, Muster und Symbole sind auf Markisen nicht zulässig.

(3) Rollläden und Außenjalousien sind so anzuordnen, dass sie im aufgerollten Zustand nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Proportion der Fensteröffnung nicht verändern oder überdecken. Sie sind an einem Gebäude nur baugleich, einfarbig

und im gleichen Farbton zulässig. Ein Herausragen des Außenjalousiekastens vor die Fassadenfront ist unzulässig.

(4) Als Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind ausschließlich Markisen, Rollläden, Außenjalousien und Fensterläden zulässig.

§ 7.3 Technische Dachaufbauten und Solaranlagen

(1) Grundsätzlich sind alle Arten technischer Aufbauten auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes anzubringen. Kleinwindräder sind nicht zulässig.

(2) Technisch notwendige Aufbauten (Ausdehnungs-Gefäße, Kamine, Dachausstritte u. ä.) und Außenanlagen (Dachrinnen, Schneefanggitter u. ä.) sind auf Mindestmaße auszulegen und müssen sich einfügen.

(3) Solaranlagen sind auf der straßenabgewandten Seite der Hauptgebäude, auf Nebengebäuden oder in den Hofbereichen zulässig.

(4) Solaranlagen sind ausnahmsweise straßenseitig zulässig, wenn es gemäß Absatz 3 keine anderen Möglichkeiten gibt. Die Ausführung hat so zu erfolgen dass:

- die Solaranlage dem Farbton der Dacheindeckung entspricht und in die Dachhaut integriert ist (In-Dachmontage),
- sie sich in ihrer Anordnung und Breite an anderen Dachaufbauten (z. B. Dachflächenfenstern) orientiert,
- sie sich der Dachform des Hauptdaches oder der Dächer von Gauben/Zwerchhäusern anpasst, flächenbildend geschlossen, zusammenhängend und jeweils mit durchgehendem geraden oberen, unteren und seitlichen Abschluss ausgeführt wird.

Die Abstände zum First, Traufe und Ortgang sollen mind. 30 cm betragen.

§ 8 Außenanlagen und Einfriedungen

§ 8.1 Außenanlagen

(1) Vorhandene Freitreppen in Granit oder Klinker sind zu erhalten.

Die Neuanlage von Treppenanlagen ist in zurückhaltender Gestaltung in rechteckiger Form auszuführen. Die Dimensionierung soll sich an den vorhandenen Türöffnungen orientieren. Die Verwendung von Fliesen, Riemchen u. ä. Materialien ist unzulässig. Terrazzoplatten können in den Farben grau gesprenkelt verwendet werden.

Notausgangstreppen dürfen nicht straßenbegleitend errichtet werden.

(2) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzulegen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

(3) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Einfahrten und Innenhöfe müssen mit kleinformatischen Naturstein- oder Betonmaterialien in den Farben hell- bis mittelgrau befestigt werden. Unzulässig ist die Verwendung von flächenhaften Asphalt- oder Betonbelägen. Soweit das ursprünglich eingebaute Pflaster noch vorhanden ist, ist dieses in Struktur und Material zu erhalten.

(4) Eine Nutzung der Vorgärten als gewerbliche Arbeits- und Lagerflächen ist unzulässig. Die Nutzung als Freisitze an gastronomischen Einrichtungen ist zulässig. In diesem Fall ist eine Befestigung nur mit kleinformatigem Naturstein oder Betonmaterialien in den Farben hell- bis mittelgrau zulässig.

§ 8.2 Einfriedungen

(1) Als Einfriedung von Vorgärten sind offene Zäune mit geschmiedeten oder gusseisernen Gittern mit einer Gesamthöhe von 0,90 m bis maximal 1,70 m in einfacher zurückhaltender Gestaltung zulässig. Die Gitter sind mit einem Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m aus Klinker (Farbbereiche rot, ocker, gelb, braun) oder Sandstein zu versehen. Pfeiler zwischen einzelnen Abschnitten der Gitter bzw. an Toren und Türen sind in Klinkermauerwerk (Farbe entsprechend Sockel) oder Stahl auszuführen.

(2) Historische Einfriedungen müssen in Material und Farbgebung erhalten werden.

(3) Holzzäune sind nicht ortstypisch und daher nicht zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

§ 9.1 Allgemeine Anforderungen

(1) Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und aufeinander abzustimmen. Bauteile und Gestaltungselemente, die dem Gebäude sein charakteristisches Gepräge geben sowie Bauteile von städtebaulicher, architektonischer, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung dürfen im Zusammenhang mit Werbung nicht verändert, insbesondere nicht verkleidet oder sonst in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

(2) Sind in einem Gebäude / auf einem Grundstück insgesamt mehr als drei Geschäfte, Betriebe, Behörden usw. vorhanden, ist eine Werbekonzeption für das Gebäude bzw. Grundstück zu erarbeiten, auf deren Basis die Einzelentscheidung erfolgt.

(3) Fahnen ab einer Größe von 1,00 m² sind unzulässig. Ausnahmen für kurzzeitige Veranstaltungen bis zu 4 Wochen sind möglich.

(4) Mehrere Firmenschilder sind nur zulässig, wenn sie in einer einheitlichen Herstellungsart gefertigt und angebracht werden.

(5) Regelmäßiges oder dauerndes flächiges Bemalen sowie Verkleben von Schaufensterflächen und Fenstern (insbesondere auch in den Obergeschossen) mit Werbeplakaten o. ä. ist nicht gestattet. Für Produktwerbung oder Werbung für Leistungen darf maximal 20% der Schaufensterfläche bemalt oder verklebt werden.

§ 9.2 Ort der Anbringung

(1) Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.

(2) Werbeanlagen auf der Hausfassade sind auf das Erdgeschoss zu beschränken und dürfen die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig. Flachwerbeanlagen sind parallel zur Fassadenoberfläche mit einem Abstand von weniger als 0,10 m anzubringen. Von Geschossgesimsen ist ein Abstand von mindestens 0,10 m und von Gebäudekanten ein Abstand von mindestens 0,30 m - jeweils in der Fassadenebene gemessen – einzuhalten, wobei die Grenzen der äußeren Öffnungen generell nicht überschritten werden dürfen. Werbeschriften sind waagrecht lesbar anzuordnen.

(3) Zusätzliche Werbeanlagen für Hersteller oder Zulieferer (z.B. Brauereien bei Gaststätten) müssen in räumlicher Zuordnung und Gestaltung eine Einheit mit der gesamten Werbeanlage bilden. Auf Markisen ist Werbung nicht gestattet.

(4) Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden. Sie dürfen bis zu 1,00 m vor die Gebäudefront ragen (einschließlich Tiefe des Auslegers). Dabei ist ein Mindestabstand von 0,75 m vom Fahrbahnrand und eine Höhe von 2,50 m über öffentlichen Gehwegen freizuhalten. Die Größe der Ansichtsfläche des Auslegers darf max. 1,00 m² betragen. Die Konstruktionsdicke ist auf max. 0,15 m beschränkt. Bei selbstleuchtenden Auslegern gilt § 9.3 dieser Satzung. Die Anzahl der Ausleger je Gebäude ist auf max. 3 zu begrenzen.

(5) Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in:

- Dächern, an Schornsteinen oder anderen technischen Anlagen,
- Ruhebänken und Papierkörben,
- Vorgärten, mit Ausnahme von Sammelwerbeanlagen unter Beachtung des § 9.1 Abs.2 und 4, des § 9.2 Abs.1 und 3 und des § 9.3
- Bäumen, Masten und Grünanlagen,
- Außentreppen, Böschungen, Mauern, Brücken,
- Erkern, Balkonen und Fensterläden,
- Einfriedungen, Toren, Türen mit Ausnahme von Hinweisschildern für Beruf und Gewerbe.

(6) Unzulässig ist das Befestigen von Werbetafeln, Plakaten und Anschlägen an Fassaden, Fenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Informationen vorgesehenen Flächen.

(7) Für Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.

§ 9.3 Licht- und Wechselwerbung

Bewegliche (laufende) und Wechsellichtwerbung, Bildschirmwerbung oder Werbung durch LCD-Anlagen und Beamer-Projektionen auf baulichen Anlagen und hinter Schaufenstern und anderen Fenstern sind unzulässig. Bei Lichtwerbung muss eine Blendung von Passanten und Anwohnern vollkommen vermieden werden. Das technische Zubehör für Lichtwerbung, wie Kabelführung u.a., ist nicht sichtbar anzubringen. Ist dies nicht möglich, müssen sie einen dem Untergrund entsprechenden Farbanstrich erhalten.

§ 9.4 Warenautomaten und Schaukästen

Warenautomaten und Schaukästen sind nur in den Abmessungen bis zu 0,70 m Breite, 1,00m Höhe und 0,30 m Tiefe zulässig. An der Straßenfront eines Gebäudes ist nur ein Warenautomat oder ein Schaukasten zulässig.

§ 9.5 Informationspunkte

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Informationspunkte der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, die auf Veranstaltungen hinweisen oder der allgemeinen Information der Öffentlichkeit dienen.

III. Verwaltungsvorschriften

§ 10 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 67 der Brandenburgischen Bauordnung. Sie sind zulässig, wenn im Einzelfall die Durchführung der Satzungs-vorschriften zu nicht beabsichtigten Härtefällen führen würde. Sie dürfen aber nur gestattet werden, wenn dabei die Zielsetzung der Satzung nicht gefährdet wird. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen sind im zuständigen Fachausschuss der Stadtverordnetenversammlung zu beraten.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 85 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- gegen den Vorgaben des § 4 Abs. 1 oder des § 6.1 Abs. 1 zur Stellung der Gebäude verstößt,
 - gegen die Vorgaben zur Gliederung der Baukörper nach § 5.1 Abs. 1 und 2 (Bestandsbauten) verstößt,
 - die Fassaden entgegen des § 5.2 Absatz 1 bis 7 (Bestandsbauten) oder entgegen des § 6.1 Abs.1 bis 8 (Neubaumaßnahmen) gliedert und gestaltet,
 - die Fassadenoberflächen und Farbgestaltung entgegen den Vorgaben des § 5.3 Abs. 1 bis 7 (Bestandsbauten) oder des § 6.2 Abs. 1 bis 5 (Neubaumaßnahmen)ausführt,
 - die Vorgaben zur Gliederung und Gestaltung der Fenster, Türen und Tore nach § 5.4 Abs. 1 bis 11 (Bestandsbauten) oder nach § 6.3 Abs. 1 bis 5 (Neubaumaßnahmen) nicht einhält,
 - die Festsetzungen zum Umgang mit Dächern nach § 5.5 Abs. 1 bis 8 (Bestandsbauten) oder nach § 6.4 Abs. 1, 2 und 4 (Neubaumaßnahmen) nicht einhält,
 - die Vorgaben zu den Dachaufbauten gem. § 5.6 Abs.1 bis 7 (Bestandsbauten) oder gem. § 6.4 Abs. 3, 5 und 6 (Neubauten) missachtet,
 - die zusätzlichen Anbauten nicht gem. § 5.7 Abs. 1 bis 4 ausführt,
 - entgegen den Festsetzungen des § 7.1 Abs. 1-5 Technische Anlagen an Fassaden anbringt,
 - gegen die Vorgaben des § 7.2 Abs. 1-4 zu Sonnen- und Wetterschutzvorrichtungen verstößt,
 - die ausnahmsweise straßenseitig zulässigen technischen Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht nach den Regelungen des § 7.3 Abs. 1 bis 4 ausführt,
 - gegen die Vorgaben des § 8.1 zur Gestaltung der Treppenanlagen, zur Anordnung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und zur Befestigung der Zufahrten und Vorgärten verstößt und Vorgärten entgegen den Vorgaben des § 8.1 Abs. 4 als gewerbliche Arbeits- und Lagerflächen nutzt und befestigt,
 - Einfriedungen entgegen den Festsetzungen des § 8.2 Abs. 1 bis 3 ausführt,
 - entgegen den Festsetzungen des § 9.1 Abs. 1 bis 5 und des § 9.2 Abs. 1 bis 6 andere Werbeanlagen als die zulässigen anbringt und die vorgegebenen Größen und den Anbringungsort missachtet,
 - gegen die Vorgaben des § 9.3 zur Licht- und Wechselwerbung verstößt und die Festsetzungen des § 9.4 zu Warenautomaten und Schaukästen nicht einhält.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 12 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

(1) Im Satzungstext nicht ausdrücklich benannte Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

(2) Für eingetragene Denkmale gem. § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 findet diese Satzung keine Anwendung.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Königs Wusterhausen, 10. Januar 2017

(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
Bürgermeister

(Dienstsiegel)



Übersichtsplan zur geänderten Gestaltungssatzung der Innenstadt von Königs Wusterhausen

Bekanntmachungsanordnung / Ersatzbekanntmachungsanordnung

Hiermit ordne ich an, dass vorstehende, von der Stadtverordnetenversammlung am 05.12.2016 beschlossene geänderte Satzung über die Gestaltung der Innenstadt von Königs Wusterhausen (einschließlich des Übersichtsplanes zur geänderten Gestaltungssatzung der Innenstadt von Königs Wusterhausen) im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 vom 25.01.2017 öffentlich bekanntgemacht wird.

Gemäß § 17 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen i.V. m. § 2 der Bekanntmachungsverordnung des Landes Brandenburg wird die Ersatzbekanntmachung für die Anlagen zur Satzung Anlage 1 (Plan räumlicher Geltungsbereich), Anlage 2 (Besonders erhaltenswerte Bausubstanz)

Anlage 3 (Vorschlag Fassadenfarbkatalog) und Anlage 4 (Vorschlag Farbtöne für Fenster, Türen und sonst. Bauteile aus Holz oder Metall) aufgrund der Beschaffenheit aus drucktechnischen Gründen angeordnet.

Jedermann kann die geänderte Gestaltungssatzung mit ihren Anlagen 1 bis 4 und der Begründung

ab dem 25.01.2017 für die Dauer von 14 Tagen

während der Dienststunden im Sachgebiet Stadtentwicklung und Planen der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen, Haus B, Zimmer-Nr. 3.31,

montags von 08:00 bis 15:00 Uhr
 dienstags von 08:00 bis 18:00 Uhr
 donnerstags von 08:00 bis 17:00 Uhr
 freitags von 08:00 bis 12:00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auch danach liegt die Satzung mit den Anlagen und der Begründung im Sachgebiet Stadtentwicklung und Planen der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen, Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen, Haus B während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit.

Königs Wusterhausen, den 10. Januar 2017

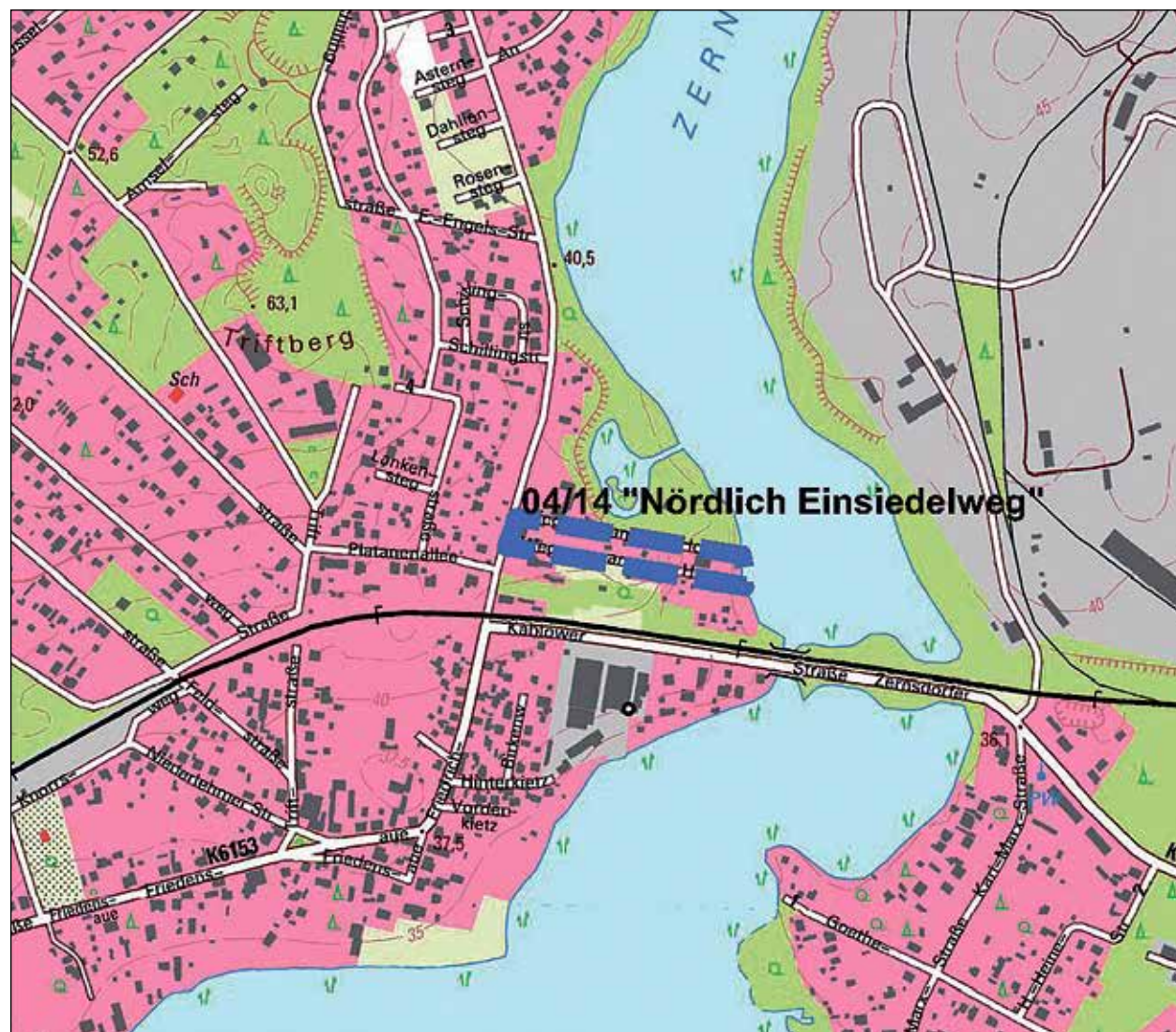
(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
 Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes 04/14 „Nördlich Einsiedelweg“ im Ortsteil Zernsdorf

Der Bebauungsplan 04/14 „Nördlich Einsiedelweg“ im Ortsteil Königs Wusterhausen, östlich der Friedrich-Engels-Straße, nördlich des Einsiedelweges, westlich der Zernsdorfer Lanke wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Die Gebietsabgrenzung ist im nachstehend abgedruckten Planausschnitt gekennzeichnet.



Der von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.02.2016 als Satzung beschlossene Bebauungsplan 04/14 „Nördlich Einsiedelweg“ im OT Zernsdorf für das oben genannte Gebiet wurde am 15.10.2016 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Der Bebauungsplan 04/14 „Nördlich Einsiedelweg“ im OT Zernsdorf tritt mit dieser Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ab diesem Tag im Sachgebiet Stadtentwicklung und Planen im Rathaus Königs Wusterhausen, Schlossstraße 3, Haus B, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Königs Wusterhausen geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Normenkontrollanträge gegen diese Satzung sind nur innerhalb eines Jahres nach ihrem In-Kraft-Treten zulässig.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Königs Wusterhausen, den 12. Januar 2017

(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
 Bürgermeister

(Siegel)

Anordnung der Bekanntmachung

Hiermit ordne ich an, dass die Genehmigung des Bebauungsplanes 04/14 „Nördlich Einsiedelweg“ im Ortsteil Zernsdorf im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 vom 25.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BekanntmV i. V. m. § 17 der Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen öffentlich bekannt gemacht wird.

Königs Wusterhausen,
 den 12. Januar 2017

(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
 Bürgermeister

(Siegel)

Öffentliche Bekanntmachung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Niederlehmer Straße 31/31 b“ im OT Wernsdorf

Die Stadtverordnetenversammlung von Königs Wusterhausen hat mit Beschluss Nr. 60-16-043 am 02.05.2016 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Niederlehmer Straße 31/31 b“ für den Bereich nordwestlich der Niederlehmer Straße, südöstlich des Krossinsees im OT Wernsdorf beschlossen. Der Beschluss der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Niederlehmer Straße 31/31 b“ im OT Wernsdorf wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Die Gebietsabgrenzung zur Satzung ist im nachstehend abgedruckten Lageplan gekennzeichnet.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Königs Wusterhausen, den 16. Januar 2017

(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
Bürgermeister

(Siegel)



Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Niederlehmer Straße 31/31 b“ im OT Wernsdorf tritt mit dieser Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen in Kraft.

Jedermann kann die Satzung mit Begründung ab diesem Tag im Fachbereich Stadtentwicklung und Gebäudemanagement, Sachgebiet Stadtentwicklung und Planen im Rathaus Königs Wusterhausen, Schlossstraße 3, Haus B, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Königs Wusterhausen geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Normenkontrollanträge gegen diese Satzung sind nur innerhalb eines Jahres nach ihrem Inkrafttreten zulässig.

Anordnung der Bekanntmachung

Hiermit ordne ich an, dass der Beschluss der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Niederlehmer Straße 31/31 b“ im OT Wernsdorf im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 vom 25.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BekanntmV i. V. m. § 17 der Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen öffentlich bekannt gemacht wird.

Königs Wusterhausen, den 16. Januar 2017

(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
Bürgermeister

(Siegel)

**Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes 01/13
„Karl-Marx-Straße 161–162“ im OT Niederlehme
der Stadt Königs Wusterhausen**

Die Stadtverordnetenversammlung von Königs Wusterhausen hat mit Beschluss Nr. 60-16-078 am 18.07.2016 den Bebauungsplan 01/13 „Karl-Marx-Straße 161–162“ im Ortsteil Niederlehme für das Gebiet westlich der Karl-Marx-Straße, östlich der Dahme als Satzung beschlossen.
Der Beschluss des Bebauungsplanes 01/13 „Karl-Marx-Straße 161–162“ im Ortsteil Niederlehme wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Die Lage des Plangebietes ist im nachstehend abgedruckten Lageplan gekennzeichnet.

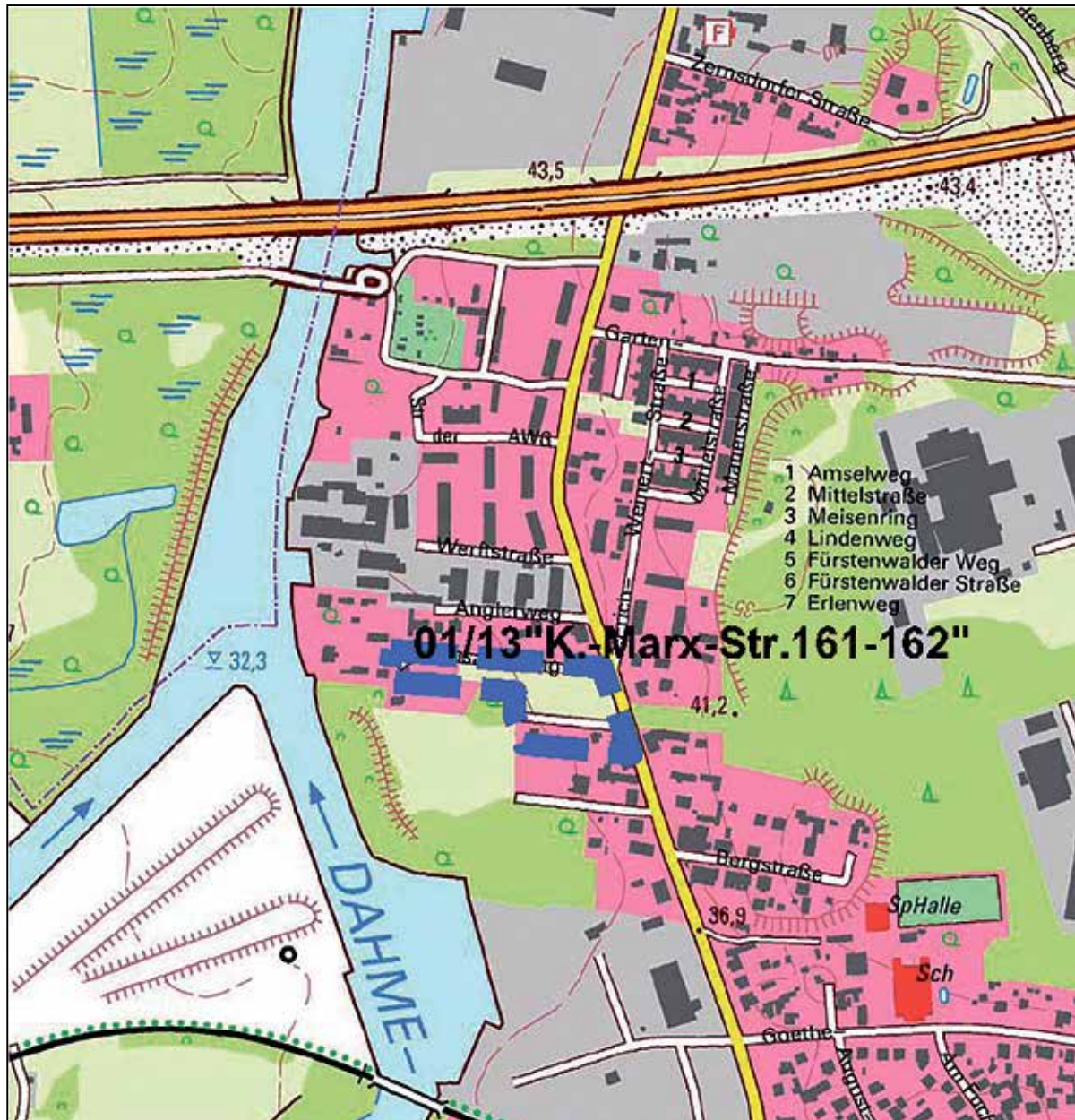
Normenkontrollanträge gegen diese Satzung sind nur innerhalb eines Jahres nach ihrem Inkrafttreten zulässig.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Königs Wusterhausen, den 16. Januar 2017

(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
Bürgermeister

(Siegel)



Der Bebauungsplan 01/13 „Karl-Marx-Straße 161–162“ im Ortsteil Niederlehme tritt mit dieser Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ab diesem Tag im Fachbereich Stadtentwicklung und Gebäudemanagement, Sachgebiet Stadtentwicklung und Planen im Rathaus Königs Wusterhausen, Schossstraße 3, Haus B, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Königs Wusterhausen geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Anordnung der Bekanntmachung

Hiermit ordne ich an, dass der Beschluss des Bebauungsplanes 01/13 „Karl-Marx-Straße 161–162“ im Ortsteil Niederlehme im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 vom 25.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BekanntmV i. V. m. § 17 der Hauptsatzung der Stadt Königs Wusterhausen öffentlich bekannt gemacht wird.

Königs Wusterhausen, den 16. Januar 2017

(im Original unterzeichnet)

Dr. Lutz Franzke
Bürgermeister

(Siegel)

Öffentliche Zustellung gemäß § 10 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG)

Die Anschrift des nachstehenden Bescheidempfängers ist unbekannt:

Herr Sascha Abromeit

zuletzt wohnhaft:
Heinrich-von-Kleist-Straße 36
15711 Königs Wusterhausen

Versuche, Schriftstücke bekannt zu geben und Ermittlungen über den Aufenthalt sind ergebnislos geblieben.

Es wird daher hiermit öffentlich zugestellt:

Bescheid vom 17.01.2017 mit dem Aktenzeichen 32/SN-014/2016-öZ

Der Betroffene oder sein Bevollmächtigter kann den Originalbescheid bei der Stadt Königs Wusterhausen, Fachbereich Bürgerdienste, Ordnung und Brandschutz, Sachgebiet Bürgerservice und Ordnungsrecht, Zimmer B 1.35, Schlossstraße 3 in 15711 Königs Wusterhausen einsehen.

Der Bescheid vom 17.01.2017 mit dem Aktenzeichen 32/SN-014/2016-öZ gilt zwei Wochen nach seiner Bekanntmachung als zugestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach wirksamer Zustellung die Rechtsbehelfsfrist gemäß § 70 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zu laufen beginnt, nach deren Ablauf Rechtsverluste eintreten können.

Im Auftrag

Kisselstein

Zustellanordnung:

Hiermit wird der Bescheid vom 17.01.2017 an Herrn Sascha Abromeit, zuletzt wohnhaft Heinrich-von-Kleist-Straße 36 in 15711 Königs Wusterhausen, AZ: 32/SN-014/2016-öZ, öffentlich zugestellt.

Im Auftrag

Kisselstein

