

G E S T A L T U N G S S A T Z U N G
D E R G E M E I N D E W U S T E R M A R K

Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T Ü B E R D I E G E S T A L T U N G

ORTSTEIL ELSTAL

1. BEREICH ZWISCHEN EISENBAHNER- UND STAHLHAUSSIEDLUNG
2. STAHLHAUSSIEDLUNG

ORTSTEIL PRIORT

3. SIEDLUNG PRIORT

ORTSTEIL WUSTERMARK

4. ALTE SIEDLUNG WUSTERMARK

JUNI 2010

G E S T A L T U N G S S A T Z U N G D E R G E M E I N D E W U S T E R M A R K

Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T Ü B E R D I E G E S T A L T U N G D E R B E R E I C H E

- 1. ORTSTEIL ELSTAL: BEREICH ZWISCHEN EISENBÄHNER- UND STAHLHAUSSIEDLUNG**
- 2. ORTSTEIL ELSTAL: STAHLHAUSSIEDLUNG**
- 3. ORTSTEIL PRIORT: SIEDLUNG PRIORT**
- 4. ORTSTEIL WUSTERMARK: ALTE SIEDLUNG WUSTERMARK**

Aufgrund des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 12, S. 202, 207] in Verbindung mit § 81 Abs.1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 17] S. 226) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt bei der Errichtung und Änderung baugenehmigungspflichtiger und baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen in den Gemeindegebieten:
 1. Ortsteil Elstal: Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung
 2. Ortsteil Elstal: Stahlhaussiedlung
 3. Ortsteil Priort: Siedlung
 4. Ortsteil Wustermark: Alte Siedlung

- (2) Die einzelnen räumlichen Geltungsbereiche werden in den Plänen der Anlagen 1 bis 4, welche Bestandteil der Satzung sind, gekennzeichnet und wie folgt begrenzt bzw. beschrieben

1. im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung

2. in der Stahlhaussiedlung

3. in der Siedlung Priort

4. in der Alten Siedlung Wustermark

von den Grundstücken beidseitig der Rudi-Nowack-Straße, der Ernst-Koch-Straße, dem Kurzen Weg, dem Ernst-Walter-Weg zwischen dem Feuerwehrgebäude und dem Sportplatz sowie folgender Grundstücke der Flur 4 in der Gemarkung Elstal:

am Feldweg: Flurstück 61/3
Flurstück 64/1
Flurstück 64/2

und am Heideweg: Flurstück 54/1
Flurstück 54/2
Flurstück 55/1
Flurstück 55/2
Flurstück 56/1
Flurstück 56/2
Flurstück 60/3
Flurstück 140

von den 32 freistehenden, eingeschossigen Doppelhäusern in Montage-Mischbauweise aus Stahlblech, Mauerwerk und Holz an den Straßen Ernst-Walter-Weg, Sophie-Scholl-Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße und Hermann-Stickelmann-Straße

im Norden und Nordosten durch die Grenze der Gemarkung Priort, im Osten durch die südliche Begrenzung der Grundstücke der Straße am "Elsbusch" und der westlichen Begrenzung der Kleingartenanlage "Am Weinmeisterbruch" sowie durch die Straße "Am Weinmeisterbruch", beginnend mit dem Flurstück 97 der Flur 5 bis zum Neubauernweg, im Süden durch den Neubauernweg, den Potsdamer Weg, der südlichen Begrenzung der Grundstücke der Straße der Gemeinschaft, der östlichen Begrenzung der Grundstücke der Straße "An der Lämmerwiese", der Straße "Am Upstall" und seiner westlichen Verlängerung, die Straße "Am Moorbruch" tangierend, bis zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG, im Westen durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG, einschließlich der darauf befindlichen Bahnhofs- und Wohngebäude.

vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Alte Siedlung Wustermark", im Osten durch die Hamburger Straße, im Süden von der Hoppenrader Allee und der rückseitigen Grenze der südlichen Grundstücke der Akazienstraße im Westen und Norden von der offenen Landschaft.

§ 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutzrecht

- (1) Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.
- (2) Die Anwendung der Regelungen dieser Satzung auf Denkmale, Denkmalbereiche und die Umgebung von Denkmalen innerhalb der Geltungsbereiche erfolgt unter folgendem Vorbehalt: Die Regelungen dieser Satzung sind auf Denkmale, Denkmalbereiche und die Umgebung von Denkmalen nur insoweit anzuwenden, als sie denkmalrechtlichen Entscheidungen auf der Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes nicht entgegenstehen.

§ 3 Doppel- und Reihenhausregelung

- (1) Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind nachfolgende Regelungen einheitlich anzuwenden:
 1. § 5 Abs. 1 bis 5 zur Dachform, Dachneigung, zum Dachüberstand, zur Drempeausbildung und Dacheindeckung
 2. § 6 Abs. 1 und 3 zu den Dachaufbauten
 3. § 7 Abs. 1 und 4 Satz 4 zur Fassadengestaltung in der Stahlhaussiedlung
 4. § 9 zur Material- und Farbgebung
- (2) Auch wenn für Teile der unter § 1 bestimmten räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung keine Regelungen
 - zur Dacheindeckungsart und -farbe,
 - zur Drempelhöhe,
 - zu den Dachaufbauten,
 - zur Größe, Zahl und Anordnung von Dachflächenfenstern sowie
 - zur Material- und Farbgebunggetroffen werden, sind bei Doppel- bzw. Reihenhäusern diese Gestaltungselemente einheitlich auszuführen bzw. anzuordnen.
- (3) Bei Reihenhäusern kann bezüglich der Dachaufbauten und der Material- und Farbgebung von den Regelungen der Absätze 1 und 2 abgewichen werden, wenn damit nicht eine verunstaltende Wirkung im Sinne des § 8 BbgBO verbunden ist.
- (4) Von den Regelungen des Abs. 1 kann abgewichen werden, wenn bei einer Bestandsänderung an einer Haushälfte bzw. -einheit die Bezugnahme auf die andere Gebäudehälfte bzw. die anderen Gebäudeeinheiten den sonstigen Regelungen dieser Satzung oder nachweisbar dem bauhistorischen Ursprung widersprechen oder eine energetisch erforderliche Fassadendämmung verhindern würde.

§ 4 Gebäudestellung in der Stahlhaussiedlung

In der Stahlhaussiedlung sind Hauptgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen hin traufständig anzuordnen.

§ 5 Dachform und Dachneigung

	1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung	2. Stahlhaussiedlung	3. Siedlung Priort	4. Alte Siedlung Wustermark
(1)	Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad auszubilden.	Dächer der Stahlhausdoppelhäuser und bei deren Ersatz sind ausschließlich als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 48 Grad zulässig. Dächer von Nebengebäuden sind als Flach- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad auszubilden.	Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zeldächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden. Bei Änderungen und Erweiterungen bestehender Wochenendhäuser und Bungalows trifft Satz 1 erst ab einer Dachgrundfläche über 50 m ² zu.	Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zeldächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden.
(2)	Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf bei Hauptgebäuden traufseitig und am Ortgang höchstens 0,40 m betragen.	Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf bei Hauptgebäuden traufseitig zwischen 0,10 m und 0,30 m und am Ortgang höchstens 0,20 m betragen. Der Ortgang ist mit einer Windleiste in Holz oder im Material der Dachdeckung und mit einer Ansichtshöhe von maximal 0,15 m auszubilden.	Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf bei Hauptgebäuden traufseitig und am Ortgang höchstens 0,80 m betragen.	

	1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung	2. Stahlhaussiedlung	3. Siedlung Priort	4. Alte Siedlung Wustermark
(3)	Bei Rücksprüngen in der Außenwand, wenn sie nicht länger als die Hälfte einer Gebäudeseite sind, kann der in Abs. 2 bestimmte horizontale Überstand des Daches bis zu dem Überstand der übrigen Außenwand überschritten werden.	keine Regelung	Bei Rücksprüngen in der Außenwand, wenn sie nicht länger als die Hälfte einer Gebäudeseite sind, kann der in Abs. 2 bestimmte horizontale Überstand des Daches bis zu dem Überstand der übrigen Außenwand überschritten werden.	
(4)	keine Regelung	keine Regelung	Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Drempelwand mit der Dachhaut und der Oberkante des unterhalb dieses Schnittpunktes gelegenen Fertigfußbodens.	
(5)	Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln und Dachsteinen einzudecken. Auch sind begrünte Dächer und Dach- und Dichtungsbahnen mit integrierten Photovoltaikmodulen zulässig.	Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit anthrazitgrauen, steingranulatbeschichteten, mit ihrer Längsprofilierung vom First zur Traufe führenden, flachen trapez-, steg- oder ziegelartig verformten Metalldachplatten einzudecken. Dächer von Nebengebäuden sind mit grauen bis schwarzen Dachbahnen mit Bekiesung / Besplittung oder mit verzinkten oder grauen, flachen trapez- oder stegverformten Metalldachplatten einzudecken. Auch begrünte Dächer sowie Dach- und Dichtungsbahnen mit integrierten Photovoltaikmodulen sind auf Nebengebäuden zulässig.	keine Regelung	keine Regelung

§ 6 Dachaufbauten

	1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung	2. Stahlhaussiedlung	3. Siedlung Priort	4. Alte Siedlung Wustermark
(1)	Dachgauben sind als Gauben und Zwerggiebel und -häuser zulässig. Auf einer Dachfläche darf jeweils nur ein Gaubentyp verwendet werden.	Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Abs. 5 aufgeführten nicht zulässig.	Dachaufbauten sind als Dachreiter, Gauben und Zwerggiebel und -häuser sowie in Form versetzter Dachflächen zulässig. Auf einer Dachfläche darf jeweils nur ein Gaubentyp verwendet werden.	
(2)	Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
(3)	Dachgauben sind auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen.	Je Dachfläche einer Doppelhaushälfte sind zwei gleich große Dachflächenfenster zulässig, deren Blendrahmenaußenmaß die Breite von 1,00 m und die Höhe von 1,40 m nicht überschreitet. Dachflächenfenster müssen in der horizontalen Lageausrichtung mit ihrer senkrechten Mittelachse Bezug auf die Mittelachse des darunter in der Fassade angeordneten Fensters nehmen. Konstruktiv erforderliche Abweichungen sind insoweit zulässig, dass die Bezugnahme der Mittelachsen auf einander im wesentlichen noch erkennbar bleibt. In der straßenseitigen Dachfläche müssen Dachflächenfenster an einer waagerechten Linie angeordnet sein. Der Abstand von Dachflächenfenstern zur äußeren Traufkante muss mindestens 1,20 m betragen.	Dachgauben sind auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen.	

	1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung	2. Stahlhaussiedlung	3. Siedlung Priort	4. Alte Siedlung Wustermark
(4)	Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf höchstens 2/3 der Trauflänge zu beschränken. Der Abstand zwischen Gauben muss mindestens 1,50 m betragen, ebenso der Abstand der Gauben zu den Giebeln. Die Dachfläche von Dachgauben muss mindestens vier Ziegelreihen vor dem First enden.	Der Blendrahmen des Dachausstiegs darf die Breite von 0,55 m und die Höhe von 0,85 m Höhe nicht überschreiten. Dachentwässerungs- und Schneefanganlagen sind in Material und Farbe der Dachhaut oder in Titanzink auszuführen.	Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf höchstens 2/3 der Trauflänge zu beschränken. Der Abstand zwischen Gauben muss mindestens 1,50 m betragen, ebenso der Abstand der Gauben zu den Giebeln. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschneiden. Die Dachfläche von Dachgauben muss mindestens vier Ziegelreihen vor dem First enden.	
(5)	Technische Anlagen auf Hauptgebäuden wie Austritte, feste Steigleitern, Aufbauten für Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für die Solarenergiegewinnung sind, soweit technische Vorschriften und Grundlagen dieses nicht anders erfordern, auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäude- seite anzubringen. Satelliten- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen sind nur in der Dachzone und auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Seite zu installieren. Eine Abweichung ist zulässig, wenn aus technischen Gründen ein gleichwertiger Empfang nicht möglich ist.			
(6)	keine Regelung	Das Stahldoppelhaus ist mit drei Schornsteinköpfen zu versehen. In der traufseitigen Ansicht ist in gleichem Abstand zur Doppelhaustrennwand je Haushälfte ein sowie in der Doppelhaustrennwand ein weiterer Schornsteinkopf anzuordnen. Die sichtbaren Oberflächen des Schornsteinkopfes sind einheitlich für das Doppelhaus nur in Putz oder Klinker zulässig.	keine Regelung	keine Regelung

§ 7 Fassaden in der Stahlhaussiedlung

- (1) In der traufständigen straßenseitigen Fassade sind je Doppelhaushälfte bei hofseitigem Hauseingang paarweise vier stehende und gleich große Fensteröffnungen und bei straßenseitigem Hauseingang paarweise zwei stehende und gleich große Fensteröffnungen, die Hauseingangstür und ein quadratisches ungegliedertes Fenster anzuordnen. Die Stürze der Fensteröffnungen müssen innerhalb des Erdgeschosses auf einer Höhe liegen. Der Abstand zwischen der Oberkante der Fensteröffnungen und der Unterkante der Traufe muss mindestens 0,15 m betragen und darf 0,35 m nicht überschreiten.
- (2) In der Giebelseite unterhalb der Traufe sind bis zu vier Fensteröffnungen zulässig. Bei mindestens zwei Fensteröffnungen müssen deren Formate mit denen der traufständigen straßenseitigen Fassade übereinstimmen. Von dieser Regelung der Übereinstimmung der Fensterformate kann bei Nachweis der bauhistorischen Ursprungsstruktur abgewichen werden. In der Giebelseite oberhalb der Traufe ist sowohl die Anordnung eines einzelnen Fensters als auch zweier gleich großer quadratischer Fenster zulässig. Ein Wintergarten ist nur an der straßenabgewandten Fassade zulässig. Die Stürze der Fensteröffnungen eines Geschosses müssen mit Ausnahme einer nachweisbar, dem bauhistorischen Ursprung entsprechenden Fassadengestaltung des jeweiligen Hauses auf einer Höhe liegen.
Bei einer ausschließlich auf die energetische Verbesserung des Bauelements bezogene Auswechslung von Fenstern, also ohne Änderung von Fensterteilungen oder anderen konstruktiven und gestalterischen Elementen, sind Abweichungen von den Regelungen zu den Fensterformaten und Stürzen in der Giebelseite zulässig.
- (3) Anbauten sind nur an der traufständigen straßenseitigen und straßenabgewandten Fassade zulässig. Straßenseitig ist je Doppelhaushälfte nur ein als Veranda bzw. Windfang vorgesehener Anbau im Eingangsbereich zulässig. Dieser hat einen Abstand von 1,50 m von der Giebelfront und in eine Frontlänge von höchstens 4,50 m einzuhalten. Zwischen der Veranda und der Grundstücksgrenze der Straße ist ein Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten. Straßenabgewandt haben Anbauten je Doppelhaushälfte einen Abstand von 1,50 m von der Giebelfront einzuhalten. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
- (4) Für alle Außenwandflächen, einschließlich des Sockels ist als oberste Schicht nur Glattputz zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Giebelseite oberhalb der Traufe jeder Doppelhaushälfte, die einheitlich mit einer senkrechten Holzverschalung zu verkleiden ist. Unterhalb der Traufe kann die Giebelseite sowohl mit einer Holzverschalung, analog der im Giebelbereich oberhalb der Traufe, als auch mit einem Glattputz als oberste Schicht versehen werden. Mit Ausnahme der nach Abs. 3 zulässigen Anbauten und der aus der Holzverschalung resultieren Gliederung sind Vor- und Rücksprünge in der Fassade nicht zulässig.
Bei einer ausschließlichen Instandsetzung der Fassadenoberflächen der Giebelseiten, ohne Maßnahmen der energetische Verbesserung der Fassade, ist eine Abweichung von der Regelung des Satzes 2 zulässig.
- (5) Vor die Fassade hinausreichende Rollladenkästen und Führungsschienen sowie sichtbare und nicht nach den Regelungen des Abs. 4 verputzte oder verkleidete Rollladenkästen sind unzulässig.

§ 8 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

	1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung	2. Stahlhaussiedlung	3. Siedlung Priort	4. Alte Siedlung Wustermark
(1)	Völlig geschlossene Fassadenseiten eines Hauptgebäudes sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin unzulässig.			
(2)	keine Regelung	Fenster mit einer lichten Öffnungsbreite über 0,65 m sind einflügelig mit glasteilender, mittig und senkrecht aufgesiegelter Sprosse oder zweiflügelig mit mittigem Stulp auszubilden. Dachflächenfenster sind von dieser Regelung ausgenommen.	keine Regelung	keine Regelung
(3)	keine Regelung	Die Eingangstür an Hauptgebäuden (Straßenfassade), die keinen Vorbau (Veranda) hat, ist mit einem Oberlicht auszubilden.	keine Regelung	keine Regelung
(4)	keine Regelung	Gewölbtes Glas und bedampftes Glas mit spiegelnder Oberfläche in Fenstern und Türen ist nicht zulässig.	keine Regelung	keine Regelung
(5)	keine Regelung	Fensterbänke sind in Metall auszuführen.	keine Regelung	keine Regelung

§ 9 Material, Farbe

	1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung	2. Stahlhaussiedlung	3. Siedlung Priort	4. Alte Siedlung Wustermark
(1)	<p>Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude sind nur glatte, fein- oder mittelkörnige Putze mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur zulässig.</p> <p>Sockel, Treppen, Treppenwangen, Schächte, Gesimse und andere untergeordnete Bauteile, untergeordnete Vorbauten, die bei der Bemessung der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich nicht berücksichtigt werden sowie einzelne Fassadenbereiche, soweit sie nicht eine vollständige Fassadenseite des Gebäudes umfassen, können mit Mauerziegeln ausgeführt oder mit Riemchen verkleidet werden.</p> <p>Verkleidungen oder Verblendungen mit glasierter Keramik, Kunststoff und Glas sind unzulässig.</p>	<p>Die verputzten Fassadenflächen der Hauptgebäude sind in weiß, hellgelb bis hellgelb auszuführen. Der Gebäudesockel ist in anthrazitgrauer Farbgebung auszuführen. Die Farbe der giebelseitigen Holzverkleidung ist in dunkelrot bis rotbraun oder naturbelegen auszuführen.</p>	<p>Für die Fassadenoberflächen sind folgende Materialien zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- glatte, fein- oder mittelkörnige Putze mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur- Sicht- oder Verblendmauerwerk aus unglasierten Mauerziegeln, Steinen oder Riemchen- Sichtbeton- Naturstein- Holz- und Faserwerkstoffverkleidungen, ausgenommen Fassaden, die aus Blockbohlen, runden oder halbrunden Stämmen sowie aus Holzschindeln bestehen. <p>Verkleidungen oder Verblendungen mit glasierter Keramik, Kunststoff und Glas sind unzulässig.</p>	
(2)	<p>Die geputzten Fassaden von Hauptgebäuden sind mit einer beigen, sandgelben, perlweißen, elfen- oder hellelfenbeinartigen, lichtgrauen, seidengrauen, creme-, grau-, signal-, rein-, verkehrs- oder papyrusweißen Farbgebung zu versehen.</p>	<p>Die Fenster sind in weißer, die Hauseingangstür in rotbrauner oder weißer Farbgebung auszuführen.</p>	<p>keine Regelung</p>	<p>keine Regelung</p>

§ 10 Einfriedungen

Die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu errichtenden Einfriedungen eines Grundstückes sind mit Ausnahme von Türen und Toren in der gleichen Höhe auszubilden. Diese Einfriedungen sind im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung und in der Stahlhaussiedlung bis zu einer Höhe von 1,20 m, in der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem natürlichen Geländeniveau an der einzufriedenden Stelle zulässig. Die Tragkonstruktion von Einfriedungen darf die Höhe der Einfriedungsfelder höchstens um 10 cm, bei Pfeilern aus Mauerwerk oder Beton höchstens um 20 cm überschreiten. Geschnittene Hecken sind von den Regelungen des Satzes 2 und freiwachsende Hecken von den Regelungen der Sätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 11 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach § 60 und 61 BbgBO.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

1. § 5 Abs. 2 und 3 einen größeren Dachüberstand anbringt,
2. § 5 Abs. 5 eine andere Dacheindeckung und -farbe verwendet,
3. § 6 Abs. 3 in der Stahlhaussiedlung die Regelungen zu den Dachflächenfenstern verletzt,
4. § 7 in der Stahlhaussiedlung die Fassaden anders ausführt, verkleidet oder anbaut,
5. § 8 in der Stahlhaussiedlung die Regelungen zu Fenstern, Türen und sonstigen Öffnungen nicht einhält,
6. § 9 andere Fassadenoberflächen ausbildet und andere Farben verwendet,
7. § 10 Einfriedungen anders ausbildet

kann gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro belegt werden.

§ 13 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten folgende Satzungen außer Kraft:

1. Gemeinde Elstal - Örtliche Bauvorschrift nach § 89 Abs. 1 BbgBO - Gestaltungssatzung "Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung"
2. Gemeinde Elstal - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Stahlhaussiedlung
3. Gemeinde Priort - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Ortsteiles Siedlung - Gestaltungssatzung "Priort - Siedlung"
4. Gemeinde Wustermark - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Ortsteiles Siedlung - Gestaltungssatzung "Wustermark - Siedlung"

Wustermark, den 22.12.2010

gez. H. Schreiber
Bürgermeister

G E S T A L T U N G S S A T Z U N G D E R G E M E I N D E W U S T E R M A R K

BEGRÜNDUNG
JUNI 2010

Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T Ü B E R D I E G E S T A L T U N G

ORTSTEIL ELSTAL

- 1. BEREICH ZWISCHEN EISENBÄHNER- UND STAHLHAUSSIEDLUNG**
- 2. STAHLHAUSSIEDLUNG**

ORTSTEIL PRIORT

- 3. SIEDLUNG PRIORT**

ORTSTEIL WUSTERMARK

- 4. ALTE SIEDLUNG WUSTERMARK**

Erfordernis der Gestaltungssatzung Wustermark

Den Gemeinden im Land Brandenburg ist mit § 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) die Möglichkeit gegeben worden, örtliche Bauvorschriften über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen zu erlassen. Bevor sich die Gemeinde Gedanken über die Inhalte einer Gestaltungssatzung und die notwendigen Verfahrensschritte macht, sollte zunächst in einem ersten Schritt sorgfältig geprüft werden, ob der Erlass einer Gestaltungssatzung überhaupt sinnvoll ist. Der Gesetzgeber hat dies der Entscheidung der Gemeinde überlassen. Sie kann eine Gestaltungssatzung erlassen, muss dieses aber nicht.

In der Gemeinde Wustermark sind zur Zeit fünf Gestaltungssatzungen als selbständige örtliche Bauvorschriften rechtsverbindlich. Darüber hinaus beinhalten eine Reihe von gemeindlichen Bebauungsplänen Gestaltungsregelungen. Für das übrige Gemeindegebiet gehen die Gestaltungsziele der Gemeinde Wustermark derzeit nicht über die in den §§ 8 und 9 BbgBO enthaltenen Regelungen zum Schutz vor Verunstaltungen hinaus, so dass es hierfür keiner weiteren Gestaltungssatzung bedarf.

Der Vollzug der Gestaltungssatzungen verursacht einen Sach- und Kostenaufwand. Dieser sollte in einem angemessenen Verhältnis zum Regelungsergebnis jeder Satzung stehen. Die Gestaltungssatzungen unterliegen seit ihrem Erlass der ständigen Kontrolle, ob die Gestaltungsregelungen den Vorgaben des Übermaßverbotes noch gerecht werden. Hinzu kommt die Vollzugskontrolle, für die die Gemeinde ebenfalls zuständig ist. Dabei ist deutlich geworden, dass der Vollzugaufwand massiv steigt, je umfangreicher und tiefer der Regelungsinhalt der Satzungen ausgefallen ist. Mit steigenden Gestaltungsanforderungen bedurfte es zunehmend an Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, um atypische Situationen sachgerecht erfassen zu können.

Die vier rechtskräftigen, einzelne Gemeindegebiete besonderer baugestalterischer Prägung betreffenden Gestaltungssatzungen

1. Gemeinde Elstal - Örtliche Bauvorschrift nach § 89 Abs. 1 BbgBO - Gestaltungssatzung "Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung"
2. Gemeinde Elstal - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Stahlhaussiedlung
3. Gemeinde Priort - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Ortsteiles Siedlung - Gestaltungssatzung "Priort - Siedlung"
4. Gemeinde Wustermark - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Ortsteiles Siedlung - Gestaltungssatzung "Wustermark - Siedlung"

sind der Kontrolle unterzogen worden, ob ihre Regelungen den Vorgaben des Übermaßverbotes noch gerecht werden. Die Gemeinde Wustermark führt die zuvor genannten vier Gestaltungssatzungen in einer Satzung zusammen. Die Gestaltungsregelungen sind auf ihre Erforderlichkeit, als auch beim unmittelbaren Bezug auf den Grund und Boden auf die Ermächtigung im Baugesetzbuch hin geprüft worden. Der Erlass der Gestaltungssatzung Wustermark dient nur zur Durchführung baugestalterischer Absichten. Auf der Grundlage der Ermächtigungsvorschrift (§ 81 Abs. 1 BbgBO) dürfen keine planungsrechtlichen Vorschriften erlassen werden.

Auch wenn in den unter § 2 beschriebenen Geltungsbereichen eine erstmalige Neubebauung von Grundstücken größtenteils nicht mehr zu erwarten oder möglich ist, besitzt die Gestaltungssatzung dennoch ihre Berechtigung, da ihre Regelungen auch für Veränderungen an Grundstücken und Gebäuden gelten.

Die Gestaltungssatzung Wustermark für die Gemeindegebiete der bisher vier o. g. selbständigen Satzungen gilt bei der Errichtung und Änderung baugenehmigungspflichtiger und baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen und Einfriedungen. Sie kann allerdings nicht "rückwirkend" dazu zwingen, vorhandene oder gerade entstandene gestalterische Mängel nur mit dieser Begründung zu korrigieren. Die Satzung kann ebenso wenig durch Gebot und Verbot allein gute Gestaltung erzeugen und den Architekten ersetzen. Sie möchte aber für ihre Zielstellung Verständnis bei allen bauwilligen Bürgern erwecken, als wünschenswerte Voraussetzung ihrer Wirksamkeit. Diesem Zwecke dient diese erläuternde Begründung mit ihren Abbildungen. Regelungen zu den Werbeanlagen und zu Warenautomaten sind nicht mehr in der Gestaltungssatzung enthalten. Sollte hierzu Regelungsbedarf bestehen, sind Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen zum Gegenstand einer eigenständigen Werbesatzung zu machen. Warenautomaten waren bisher in § 9 Abs. 2 Satz 5 BgbBO 2003 den Werbeanlagen gleichgestellt. Diese Regelung wurde durch Art. 2 Nr. 3 des Ersten Brandenburgischen Bürokratieabbaugesetzes aufgehoben. Für Warenautomaten, die bauliche Anlagen sind, gelten damit die allgemeinen baurechtlichen Vorschriften. Somit auch der, die Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen beinhaltende § 8 BbgBO.

zu § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Wustermark ist hinreichend bestimmt festgelegt worden. Er umfasst vier Teilbereiche des Gemeindegebietes deren Abgrenzung unter Verwendung von Straßennamen, durch örtlich bekannte Punkte, mittels maßstabsgetreuer Flurkartenausschnitte und zeichnerischer Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche sowie im Einzelfall auch durch Benennung von Flurstücken genau beschrieben wird. Die folgenden vier Siedlungsbereiche stehen für die Teilbereiche des Gemeindegebietes, die in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einbezogen worden sind:

1. im Ortsteil Elstal der Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung mit seinen Siedlungserweiterungen im Übergang zweier bauhistorisch bedeutender Siedlungen. Das traditionell und kulturell bedeutende Ortsbild von Elstal soll hier durch Gestaltungsregelungen aufgegriffen werden.
2. im Ortsteil Elstal die Stahlhaussiedlung mit seinen 32 freistehenden, eingeschossigen mit zum Teil unausgebauten Satteldächern versehenen Doppelhäusern in Montage-Mischbauweise aus Stahlblech, Mauerwerk und Holz.
Die Stahlhaussiedlung Elstal ist ein Ergebnis der Entwicklung rationalisierter Baumethoden in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts u.a. mit dem Ziel, typisierte, rationell herstellbare und kostengünstige Kleinsiedlungshäuser zu errichten. Die Besonderheit der 1935/36 errichteten Siedlung besteht in der Verwendung des Materials Stahl als Außenwandkonstruktion. Die Form der Gebäudekonstruktion geht auf H. Blecken zurück, der Patente auf die Stahllamellenbauweise erhielt.
Für die Längsfassaden wurden vorgefertigte tragende Stahlblechpaneele und für die Dachdeckung profilierte, großformatige Stahlblechplatten auf Holzsparren verwendet. An den Giebelseiten ist das Mauerwerk vollständig durch eine Holzverschalung verkleidet gewesen. Die Fenster in den Blechpaneelen wurden in Stahl, die an den Giebelseiten in Holz ausgeführt und mit hölzernen Klappläden versehen. Die Hauseingangstür ist ebenfalls in Holz mit kleinem Sichtfenster und schmiedeeisernem Gitter ausgeführt worden. An der Giebelseite befand sich ein zweiflügeliges Tor, das sich in die Holzverschalung unauffällig einfügte. Der Hauseingang befindet sich jeweils bei den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen an der Nordseite und bei den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen an der Westseite der Doppelhäuser, so dass ein Wechsel im Straßenraum auftritt.

Diese Konstruktionen und die gleichförmige Gliederung der Parzellen prägen entscheidend das Erscheinungsbild der Siedlung. Dieser Charakter soll auch bei der künftigen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Stahlhaussiedlung bestimmend sein.

Einzelne Gebäude bzw. Haushälften in der Stahlhaussiedlung unterliegen den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Das Verhältnis zum Denkmalrecht wird in der Gestaltungssatzung geregelt.

3. im Ortsteil Priort die Siedlung Priort, die auf eine Parzellierung in den 30er Jahren zurückzuführen ist. Die Siedlung ist von einer geringen Bebauungsdichte und einer damit verbundenen starken Durchgrünung geprägt. Schlichte Wohnhäuser aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts sowie Wochenendhäuser der Nachkriegszeit, einzelne, zu Zeiten der ehemaligen DDR errichtete bzw. zu Wohngebäuden aus- und umgebaute Bauten bestimmten Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts das Ortsbild. Seit dem sind eine Vielzahl von Einfamilienhäusern unterschiedlichster Architektur hinzugekommen. Der damit einhergegangene Wechsel unterschiedlicher Baugestaltungen erfordert für das Ortsbild eine ordnende Regelung.
4. im Ortsteil Wustermark der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Alten Siedlung Wustermark, die ähnlich wie die Siedlung Priort strukturiert ist. Auch hier gilt es mit ordnenden Regelungen das Ortsbild zu harmonisieren.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die Errichtung und Änderung baugenehmigungspflichtiger und baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen in den bestimmten Gemeindegebieten. Eine Rückbau- oder Änderungsgebot bestehender baulicher Anlagen ist nicht Gegenstand der Regelungen.

zu § 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen und zum Denkmalschutzrecht

Die Regelung des Verhältnisses zu Bebauungsplänen verhindert Kollisionen zu den Regelungen rechtskräftiger und aufzustellender Bebauungspläne. Aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzung - im Denkmalschutzrecht: historische Bedeutung, im Gestaltungsrecht: Bauästhetik - können die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Anforderungen kumulativ zu den denkmalschutzrechtlichen Satzungen oder den Vorbehalten aus dem Denkmalschutzrecht hinzutreten. Für den Widerspruchsfall wird dem Denkmalrecht gegenüber den Regelungen der Gestaltungssatzung Vorrang eingeräumt.

zu § 3 Doppel- und Reihenhausregelung

Die unterschiedliche, oft auch gegensätzliche Ausbildung baugestalterischer Details der Dächer und Fassaden von Doppel- und Reihenhäusern führt zu einer ortsgestalterisch nicht hinnehmbaren Verunstaltung. Doppel- und Reihenhäuser werden von der konstruktiven und gestalterischen Einheit geprägt. Dieses führt nicht zur Monotonie, sondern in erster Linie zu einer, die vielen Gestaltungselemente des Gebäudes und des Grundstückes miteinander verbindenden Harmonie. Damit wird Ruhe erzeugt, trotz der vielen anderen und individuell ausgeprägten Gebäudeteile und Gartengestaltungen.

Um dieses zu erreichen, sollen die Dachform, die Dachneigung, die Drepelausbildung und die Dacheindeckung von Doppel- und Reihenhäusern einheitlich ausgebildet werden. Gleiches trifft auf die baugestalterische Ausführung von Dachaufbauten zu. Somit kann beispielsweise vermieden werden, dass auf einer Dachfläche eines Doppelhauses auf der einen Haushälfte eine Dachgaube angeordnet wird und auf der anderen ein Zwerggiebel. Die ge-

stalterische Einheit ist für jede Dachfläche einzeln anzuwenden. Auf dem (gesamten) Dach eines Gebäudes sind danach verschiedene Dachaufbauten zulässig. In der Stahlhaussiedlung erstreckt sich die Regelung zur einheitlichen Anwendung auch auf die Dachflächenfenster. Der ursprünglich klaren und einfachen Dach- und Fassadengliederung der Stahldoppelhäuser steht eine Überbetonung mit ungleich großen Öffnungen verunstaltend entgegen. Trotz der Überformungen und Veränderungen gegenüber der bauhistorisch überlieferten äußeren Gestalt der Stahldoppelhäuser bewirkt die bei den Dachfenstern anzuwendende Vereinheitlichungsregel eine ausgleichende Harmonie im Dachbereich, die auch auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes ausstrahlt.

Aus ähnlichen Gründen sind in der Stahlhaussiedlung die Regelungen zur Fassadengestaltung einheitlich anzuwenden. Sie berücksichtigen sowohl die noch vorhandenen baugestalterischen Details und Gliederungen der traufständigen straßenseitigen Fassaden, als auch die Orientierung auf die Beibehaltung der für ein Doppelhaus typischen symmetrischen Fassadengliederung. Die Stahldoppelhäuser haben immer noch eine sehr prägnante Ausstrahlung auf das Ortsbild, so dass hier Ungleichheiten am Gebäude stärker verunstaltend wirken als anderswo. Gleich so sind die Regelungen zur Unzulässigkeit von Vor- und Rücksprünge in der Fassade zu verstehen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Wärmedämmmaßnahmen die Fassadenoberfläche einer Haushälfte gegen über der anderen voroder zurückspringt. Eine einheitliche Material- und Farbgebung trägt wesentlich für ein harmonisches Erscheinungsbild eines Doppel- und oft auch eines Reihenhauses bei.

Zur Wahrung des einheitlichen Gestaltcharakters von Doppel- und Reihenhäusern ist eine Regelung aufgenommen worden, die eine einheitliche Ausführung bzw. Anordnung folgender Gestaltungselemente für den Fall bestimmt, wenn für Teile der unter § 1 bestimmten räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung keine Regelungen zu diesen getroffen worden sind:

- Dacheindeckungsart und -farbe,
- Drempehhöhe,
- Dachaufbauten sowie
- Größe, Zahl und Anordnung von Dachflächenfenstern sowie
- Material- und Farbgebung.

Da die zeitgeistige Ausdruckskraft moderner Architektur bei Reihenhäusern nicht zwingend einer Einheitlichkeit bedarf, enthält die Gestaltungssatzung eine Bestimmung, die bezüglich der Dachaufbauten und der Material- und Farbgebung Abweichungen von den Regelungen der Absätze 1 und 2 ermöglicht, wenn damit nicht eine verunstaltende Wirkung im Sinne des § 8 BbgBO verbunden ist. Danach dürfen bauliche Anlagen weder selbst verunstaltet sein (§ 8 Abs. 1 BbgBO) noch dürfen sie die Umgebung verunstalten (§ 8 Abs. 2 BbgBO). Was das nun im Wesentlichen bedeutet, wird nachfolgend dargelegt.

Grundlegend hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 28.6.1955 - 1 C 146.53 -, BVerwGE 2, 172 = NJW 1955, 1647 = DVBl. 1955, 640 = Buchholz 406.41 § 1 Nr. 1) zur Definition der Verunstaltung darauf abgestellt, dass "nicht bereits jede Störung der architektonischen Harmonie, also die bloße Unschönheit, sondern nur die Verunstaltung verhindert werden soll, also ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand". Dabei "kann nicht auf den ästhetisch besonders empfindsamen oder geschulten Betrachter abgestellt werden, ... es muss vielmehr das Empfinden jedes für ästhetische Eindrücke offenen Betrachters maßgebend sein, also des so genannten gebildeten Durchschnittsmenschen" (BVerwG, a.a.O.). Diese Rechtsprechung ist auch mit dem Grundgesetz, insbesondere mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Berechenbarkeit des Rechts, der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit vereinbar (BVerfG, Beschl. v. 20.6.1985 - 1 BvR 588/84 -, NVwZ 1985, 819). Wann die Schwelle der Verunstaltung

überschritten ist, hängt von der jeweiligen Situation ab, wobei in exponierter (z. B. Außenbereichslage) ein schärferer Maßstab angebracht sein mag (BVerwG, Urt. v. 15.5.1997 - 4C..23/95 - NVwZ 1998, 58 = ZfBR 1997, 322 = BauR 1997, 988 = BRS 59 Nr. 90 = DÖV 1998, 74).

Verallgemeinernd kann man immerhin festhalten, dass die optische Belastung von einigem Gewicht sein muss, eben nicht nur eine bloße Unschönheit, und über eine bloße Beeinträchtigung hinausgehen muss. Es kommt auch nicht auf den Geschmack, z. B. eines künstlerisch besonders veranlagten Architekten, sondern auf den eines fiktiven durchschnittlichen Betrachters an, der weder besonders hohe Anforderungen an bauliche und gestalterische Schönheit stellt, noch für diese Belange vollkommen unempfindsam ist. Deshalb kann auch kein Gutachten die Frage klären, ob eine Verunstaltung vorliegt (BayVGH, Urt. v. 9.6.2000 - 2 B 96.2571 -, BayVBl. 2001, 211). Trotz dieser Definitionen bleibt es jedoch immer bei einer reinen Einzelfallentscheidung der Behörde mit einem stark subjektiven Einschlag. Diese ist allerdings, da es sich nicht um eine Ermessensentscheidung handelt, gerichtlich voll überprüfbar. Den Behörden steht kein gerichtlich nicht überprüfbarer Beurteilungsspielraum zu (Koch/Molodovsky/Famers, BayBO, Art. 11 Nr. 2) Gerade in Anbetracht der allgemeinen, für den Einzelfall wenig bestimmten Rechtsfrage, ob eine Verunstaltung vorliegt, ist aufseiten der Behörden große Zurückhaltung geboten. Insbesondere sind schematische Beurteilungskriterien fehl am Platze. Das Schwergewicht des Schutzes vor Verunstaltungen liegt in der Abwehr negativer Auswirkungen. Das Streben nach einer positiven Gestaltung im Sinne einer Durchsetzung von als besonders "schön" empfundenen Gestaltungselementen findet keine Grundlage in dieser Vorschrift; positive Gestaltungsvorschriften kann die Gemeinde aber in örtlichen Bauvorschriften nach § 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BbgBO durchsetzen. Im Zweifel ist der Grundsatz der Baufreiheit vorrangig (OVG Berlin, Urt. v. 19.2.1971 - II B 102.68 -, OVG 11, 178). Auch die Verwendung neuer Bauformen durch Ausnutzung moderner technischer Mittel darf nicht grundsätzlich verhindert werden, nicht einmal, wenn sich viele Betrachter an ihnen wegen der ungewohnten Form stoßen (OVG NRW, Urt. v. 12.9.1960 - VII A 157/59 -, OVG 16, 75).

Wenn eine Verunstaltung an einer baulichen Anlage oder Einrichtung besteht und diese unter baurechtlichem Bestandsschutz steht, kann die Behörde keine Beseitigung verlangen. Das Gleiche gilt für bestehende bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die eine beabsichtigte Gestaltung stören. Die Vorschriften über die Gestaltung, auch soweit diese in einem Bebauungsplan oder in einer Gestaltungssatzung konkretisiert sind, haben ihre rechtliche Bedeutung bei der Errichtung oder Änderung bestehender baulicher und sonstiger Anlagen und Einrichtungen.¹

Zu beachten ist, dass es bei der Frage einer Verunstaltung immer um Einzelfälle geht, die nur anhand des konkreten Umfeldes der jeweiligen baulichen Anlage beurteilt werden können. Das gleiche Gestaltungselement kann an einer Stelle verunstaltend, an einer anderen hinnehmbar und an einer dritten erwünscht sein.²

Erläuterungen zur Verunstaltung einer baulichen Anlage (§ 8 Abs. 1 BbgBO)

Dem Absatz 1 des § 8 BbgBO zu Folge muss die bauliche Anlage nach mehreren Kriterien (Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe) so gestaltet sein, dass sie selbst nicht verunstaltet wird. Die Aufzählung der Kriterien in Abs.

¹ Thomas Michel in Jäde / Dirnberger / Reimus, Bauordnungsrecht Brandenburg - Kommentar mit Ergänzenden Vorschriften, Kommentar § 8 Rn 2
Verlagsgruppe Hüthig, Jehle, rehm GmbH, Stand Januar 2010

² ebenda, Rn 3

1 ist der Versuch, die Fülle der zur Beurteilung heranzuziehenden Merkmale jeder Baugestaltung zu beschreiben. Dabei kann es im Einzelfall durchaus so sein, dass ein Verstoß nur gegen eines dieser Merkmale zur Verunstaltung führt, etwa ein farblich völlig misslungenes Bauwerk. In der Regel wird jedoch eine Kombination dieser Elemente vorliegen. ... Ein Dachaufbau der den First eines Satteldaches auf mehr als der Hälfte seiner Breite erheblich überragt, ist verunstaltend (VG Würzburg, Urt. v. 5.4.2005 - W 4 K 05.40 -; Bay VGH, Beschl. v. 26.6.2006 - 25 ZB 05.1336 -, Juris).³

Der Werkstoff kann dann zur Verunstaltung des Gebäudes führen, wenn das Gebäude von seiner Erscheinungsweise abstoßend wirkt. Hier sind die Fälle denkbar, die auch bei der Farbgestaltung einschlägig sind: grelle, leuchtende, reflektierende, hochglänzende oder gar blendende Außen- oder Dachflächen. Bei entsprechender Größe und Bedeutung reicht es aus, wenn sich das nur auf einzelne Bauteile bezieht.⁴

Erläuterungen zur Verunstaltung durch eine bauliche Anlage (§ 8 Abs. 2 BbgBO)

Bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften liegt der Akzent - auch nach ihrem systematischen Zusammenhang - auf der Gestaltung des Bauwerks; das Bauwerk selbst soll nicht un schön sein, und es soll auch nicht durch Unschönheit seine Umgebung stören. Ferner ist die Umgebung grundsätzlich potenziell kleiner gedacht; darauf deutet die Erwähnung des „Straßen“-Bildes hin. Andererseits genügt eine bloße Beeinträchtigung nicht; es muss der Grad der Verunstaltung erreicht werden. Maßstab des § 34 Abs. 1 Satz 2 2. Halbs. BauGB ist dagegen der Ort; es kommt auf das „Orts“-Bild, also auf das Erscheinungsbild zumindest eines größeren Bereichs der Gemeinde an. Entscheidend ist, ob sich das Vorhaben in diese weite Umgebung einpasst.⁵

Unter "Straßenbild" ist dem Wortsinn nach die äußere Erscheinungsweise des gesamten Baubestandes an einer Straße, bei längeren Straßen auch eines Straßenabschnittes zu verstehen. Der Begriff ist nicht straßenverkehrsrechtlich zu sehen. Maßgeblich ist allein, was nach der Verkehrsauffassung als Straße hinsichtlich eines möglichen Einflusses eines Gebäudes in gestalterischer Hinsicht verstanden werden kann. Gebäude, die sich im Kreuzungsbereich mehrerer Straßen befinden, sind allen diesen Straßen zuzuordnen. Erfasst ist von dem Begriff des Straßenbildes alles, was das Umgebungsbild prägt oder doch mitprägt (OVG NRW, Urt. v. 11.9.1997 - 11 A 5797/95 - BauR 1998, 113 = BRS 59 Nr. 137).⁶

Die bauliche Anlage darf nicht nur die Umgebung nicht verunstalten, das Gesetz schützt auch die beabsichtigte Gestaltung. Damit ist zunächst klargestellt, dass nicht nur die tatsächlich vorhandene Umgebung vor Verunstaltung geschützt werden soll, auch eine positive zukünftige Entwicklung eines Gebietes soll gesichert werden. Würde man nämlich in einem durch hässliche, heruntergekommene Bebauung geprägten Gebiet nur einen Schutz vor Verunstaltung sichern, wäre möglicherweise eine Verbesserung nicht erreichbar. Allerdings setzt der Begriff der "beabsichtigten" Gestaltung tatsächlich eine irgendwie geartete planerische Betätigung voraus: Die Absicht muss konkretisiert sein.⁷

Aus den einleitend angeführten Gründen umfasst die Gestaltungssatzung eine Bestimmung, die bezüglich der Dachaufbauten und der Material- und Farbgebung Abweichungen von den

3 ebenda, Rn 16, 18

4 ebenda, Rn 19

5 ebenda, Rn 20

6 ebenda, Rn 21

7 ebenda, Rn 24

Regelungen der Absätze 1 und 2 ermöglicht, wenn damit nicht eine verunstaltende Wirkung im Sinne des § 8 BbgBO verbunden ist. Bei Reihenhäusern kann eine Verunstaltung darin gesehen werden, dass eines der Häuser anders als die anderen Reihenhäuser, und zwar in erheblichem Widerspruch zu diesen, gestaltet wird. Es ist allerdings darauf zu achten, dass nicht jede Form der individuellen Baugestaltung durch einen übertriebenen Zwang zur Konformität unterdrückt wird.

Beispiel Dachaufbauten: Mehrere Reihenhäuser besitzen als Dachaufbau jeweils eine Gaube. Bei einem Reihnhaus besteht die Absicht eine zweite Gaube gleichen Typs zu errichten. Dieses lässt die Regelung des § 3 Abs. 3 der Gestaltungssatzung zu. Allerdings soll diese zusätzliche Gaube in ihrer Größe wesentlich von den vorhandenen Gauben abweichen. Mit dem Einfügen einer zusätzlichen Gaube auf einem Reihnhaus wird zwar vom Grundprinzip der Dachgestaltung in der Reihnhauszeile abgewichen, wenn diese aber die Gestaltung und Größe der anderen Gauben der Reihnhauszeile aufgreift wäre dieses noch hinnehmbar und nicht erheblich störend. Mit der geplanten, wesentlich größeren Gaube, auch wenn sie gleichen Typs sein soll, würde die alle Reihenhäuser verbindende gleiche Typik der Dachaufbauten auffallend gestört werden. Eine Verunstaltung der Reihnhauszeile wäre die Folge. Anders würde es sich verhalten, wenn schon weitere Dachgaubengrößen ursprünglich geplant und auch umgesetzt wären; dann würde keine Verunstaltung vorliegen.

Beispiel Material- und Farbgebung: Die Reihenhäuser einer Reihnhauszeile haben eine Klinkervorsatzschale in einer ganz bestimmten, bisher einheitlich angewandten glatten Materialoberfläche und ziegelroten Farbgebung. Aufgrund einer energetischen Baumaßnahme an der Außenfassade muss diese neu ausgebildet werden. Es besteht der Wunsch sich individuell herauszuheben. Zwar soll eine Klinkervorsatzschale wieder angebracht werden, jedoch mit einer gänzlich anderen, einer gebrochenen und gelben Oberfläche. Diese Material- und Farbgebung stört das verbindende Gestaltungselement "glatte und ziegelrote Klinkervorsatzschale" so erheblich, dass damit eine Verunstaltung der Reihnhauszeile eintreten würde.

Die Satzung gestattet von den Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern in dem Fall abzuweichen, wenn bei einer Bestandsänderung an einer Haushälfte bzw. -einheit die Bezugnahme auf die anderen Gebäudehälfte bzw. die anderen Gebäudeeinheiten den sonstigen Regelungen dieser Satzung oder nachweisbar dem historischen Ursprung widersprechen oder eine energetisch erforderliche Fassadendämmung verhindern würde. Damit können unzumutbaren Härten vermieden werden, die aus den in der Vergangenheit vorgenommenen, nicht den Regelungen dieser Satzung entsprechenden baulichen Veränderungen als auch aus ungünstigeren und kostenintensiveren bautechnischen Lösungen der energetischen Gebäudesanierung resultieren.

Die Anwendung der Doppel- und Reihnhausregelungen kann im Einzelfall zu nachbarschaftlich unterschiedlichen baugestalterischen und baukonstruktiven Auffassungen führen. Bei der Herbeiführung einer Lösung kann die Gemeinde den Bürgern beratend zur Seite stehen.

zu § 4 Gebäudestellung in der Stahlhaussiedlung

Die traufständige Anordnung der Doppelhäuser in der Stahlhaussiedlung ist der überlieferten Grundstückssituation geschuldet. Eine andere Stellung des Doppelhauses zur Straße bewirkt eine gestalterische Unzulänglichkeit in der Erschließung der hinten gelegenen Haushälfte sowie in der Anordnung von Nebenbauten. Die Ruhe, die von der traufständigen Anordnung ausgeht, wäre unterbrochen. Diese Gebäudestellung wirkt hier auf das Gebäude selbst verunstaltend.

zu § 5 Dachform und Dachneigung

Wegen der ordnenden Wirkung einheitlicher Dachdeckung sind für Hauptgebäude und vereinzelt auch für Nebengebäude Regelungen zur Dachform, Dachneigung und in den baugestalterisch sensibleren Siedlungsteilen "Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung" und "Stahlhaussiedlung" zum Dachdeckungsmaterial einschließlich der Farbgebung getroffen worden.

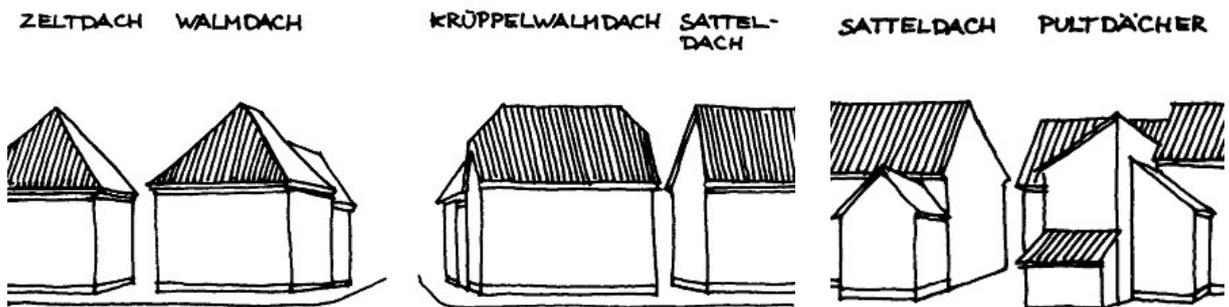


Abb. 1 Dachformen

Die Dachlandschaft der Stahlhaussiedlung ist gekennzeichnet durch die flächig geschlossene Dacheindeckung mit profilierten Stahldachplatten ohne Dachaufbauten. Die traufständige Satteldachausbildung stellt ein wesentliches Element der Stahldoppelhäuser dar.

Während in der Stahlhaussiedlung für die Hauptgebäude (Stahldoppelhäuser) die Regelungen zur Dachform, Dachneigung und zum Dachdeckungsmaterial einschließlich der Farbgebung sich weitgehend vom historischen Original ableiten lassen, sind diese in den drei anderen Siedlungen des Geltungsbereiches weiter gefasst. Aber auch dort nehmen sie Bezug auf die vorhandenen Dachgestaltungen. So spiegelt die Mindestdachneigung von 35 Grad im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung die gestalterisch aufzunehmende Bestandssituation wieder. In der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark wird die für Dachziegel bzw. Betondachsteine erforderliche Mindestdachneigung von 22 Grad als unterster Neigungswinkel bestimmt. Die Höchstdachneigung liegt mit Ausnahme der Stahlhaussiedlung bei 50 Grad. Ein höherer Winkel ist in der Region untypisch. Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal der Dachlandschaft soll das symmetrische gegliederte Dach sein.

Für Nebenbauten gibt es im Bereich zwischen der Eisenbahner- und der Stahlhaussiedlung, in der Siedlung Priort sowie in der Alten Siedlung Wustermark keine Regelungsbedürfnisse. In der Stahlhaussiedlung wird im Sinne eines Umgebungsschutzes der Stahlhäuser bei Nebengebäuden eine geringere Höchstbeschränkung als bei Hauptgebäuden bestimmt. Damit soll eine Überbetonung der Kubatur der Nebenbauten gegenüber den niedrigen, jedoch klar strukturierten Stahlhäusern unterbunden werden. Die Dächer der Nebengebäude in der Stahlhaussiedlung sollen mit Ihrer Dacheindeckung im Kontext zur denen der Stahldoppelhäuser stehen.

Die Zulässigkeit begrünter Dächer sowie von Dach- und Dichtungsbahnen mit integrierten Photovoltaikmodulen (in der Stahlhaussiedlung nur auf Nebengebäuden) resultiert aus den heutigen ökologischen und energetischen Anforderungen an die Baukonstruktionen.

Vorrangig in der Siedlung Priort besteht die Tendenz zur Umnutzung von Wochenendhäusern und Bungalows und der damit verbundenen baulichen Erweiterung zu dauerhaften Wohnstätten. Soziale und wohnungspolitische Ursachen sind hierfür maßgebend.

Um Härtefälle zu vermeiden, wird für die Änderung und Erweiterung bestehender Wochenendhäuser und Bungalows eine "Kappungsgrenze" für die Ausbildung bestimmter Dachformen und -neigungen bestimmt.

Die Beschränkung von Dachüberständen folgt den vorherrschenden Traufgesims- und Ortsgangausbildungen, berücksichtigt in einem noch vertretbarem Maß, die von der Bauindustrie unterschiedlich angebotenen und von einer Vielzahl von Bauwilligen gewünschten Dachausbildungen oder wie in der Stahlhaussiedlung das historische Vorbild, auch unter dem Aspekt nachträglich anzubringender Wärmedämmmaterialien.

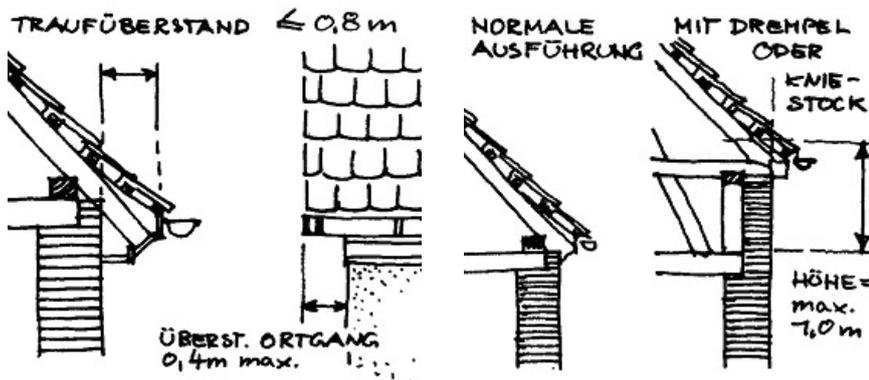


Abb. 2 Dachüberstand
 (einzelne Maße siehe
 Satzung)

Abb. 3 Drempel

Bei Rücksprüngen in der Außenwand ist es nicht immer funktional sowie baukonstruktiv erforderlich bzw. gewünscht den Dachüberstand ebenfalls aus der Außenwandflucht zurückzunehmen. Mit einer Regelung wird damit entgegengekommen, jedoch nur dann, wenn die Rücksprünge nicht länger als die Hälfte einer Gebäudeseite sind. Ansonsten würden die Dachüberstandsregelungen eher untergeordnet und ihre baugestalterische Zielstellung nicht mehr erreichen können. In der Stahlhaussiedlung gilt diese Regelung zum horizontalen Dachüberstand bei Rücksprüngen in der Außenwand nicht, da hier Vor- und Rücksprünge in der Fassade nicht zulässig sind.

Für die Siedlung Priort und die Alte Siedlung Wustermark wird eine Regelung zur Drempelembildung getroffen. Drempele erweitern die Nutzbarkeit des Dachraumes, können aber bei übermäßiger Ausbildung eine bauästhetische Verunstaltung des Gebäudes erzeugen. Das Verhältnis zwischen dem Normalgeschoss und der Drempelehöhe kann sich zugunsten eines zusätzlichen Normalgeschosses mit einer eher gedrungeneren senkrechten Außenwand verschieben. Das ist nicht gewollt.

zu § 6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind neben Dachflächenfenstern ein wesentliches äußerliches Merkmal eines Gebäudes, wenn dessen Dachraum genutzt wird. Aufenthaltsräumen bedingen eine ausreichende natürliche Belichtung. Wenn dieses nicht durch in der Ebene der Dachhaut liegende Dachflächenfenster erreicht werden kann oder soll, verbleibt die Anwendung der konstruktiv und gestalterisch vielfältigen Dachaufbauten. Darüber hinaus ermöglichen diese auch die Erweiterung der nutzbaren Grundfläche des Dachraumes.

Während im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung, in der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark Dachaufbauten zulässig sind, werden sie in der Stahlhaussiedlung bis auf technische Anlagen, Anlagen für die Solarenergiegewinnung sowie Satelliten- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen ausgeschlossen. Dachaufbauten,

die die Nutzbarkeit des Dachraumes für die Aufenthaltsfunktion unterstützen, sind bei den Stahldoppelhäusern untypisch. Sie würden die eher kleinen, zurückhaltend gestalteten Gebäude mit unproportioniert wirkenden Aufbauten überfrachten. Das steht im Widerspruch zu ihrer bau- und siedlungsgeschichtlichen Bedeutung. In den drei anderen Siedlungen des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind Dachgauben sowie Zwerggiebel- und -häuser erlaubt. Eine Gefahr der Verunstaltung ist hier nicht erkennbar. Die Siedlung Priort und die Alte Siedlung Wustermark sind so strukturiert, dass sich auch Dachaufbauten in Form versetzter Dachflächen für das Ortsbild nicht nachteilig auswirken. Dass auf einer Dachfläche nur ein Gaubentyp verwendet werden darf, ist dem Gestaltungsbedürfnis nach einer ordnenden, klaren und beruhigenden Gliederung in einer vielfältig sich artikulierenden Baugestaltung geschuldet.

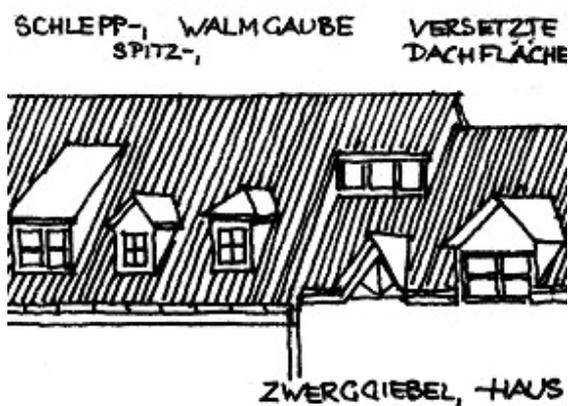


Abb. 4 Dachaufbauten

Die vier Siedlungsbereiche des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung werden von ein- und zweigeschossigen, meist Wohngebäuden geprägt. Die Proportionen des Dachraumes und des von diesem überdeckten übrigen Gebäudekörpers sind ausgewogen. Der Gebäudekörper, der sämtliche Vollgeschosse mit senkrechten Außenflächen umfasst, ist nicht übermäßig größer als der den Dachraum beinhaltenden Gebäudeteil. Diesen Baustrukturen sind eher kleine Grundflächen, kleine Bauvolumen und auch kleine Dachflächen eigen. Dacheinschnitte stellen aufgrund ihrer Dachterrassenartigen Grundfläche häufig einen stärkeren Eingriff in die Dachfläche eines Gebäudes dar, als es Dachaufbauten wie Gauben und Zwerggiebel bewirken. Das entstehende "Loch" in der Dachoberfläche ist fremd und bei kleinen und mittleren Gebäuden verunstaltend. Aus diesem Grund sind in allen vier Geltungsbereichen der Gestaltungssatzung Dacheinschnitte nicht zulässig.

Auch von Dachflächenfenstern geht eine Unterbrechung der homogenen Dachfläche aus. Ihre Anwendung, ihre Häufung, ihre bezugslose Anordnung und der Einsatz unterschiedlicher Formate und Größen kann sich störend, sogar verunstaltend auf das bauästhetische Erscheinungsbild des Daches und damit auch des gesamten Gebäudes auswirken. In der Stahlhaussiedlung werden zur Wahrung der baugestalterischen Eigenart und harmonischer Proportionen der einzelnen Doppelhäuser die Zahl, die Größe und die Anordnung der Dachflächenfenster genau bestimmt. Die dabei gewählten Blendrahmemaßen ermöglichen den Einbau gängiger Dachflächenfensterprodukte. Die Regelungen zur horizontalen und vertikalen Lageausrichtung von Dachflächenfenstern sollen eine gestalterische Klarheit und Ordnung bewirken. Eine gestalterische Unruhe, ausgelöst durch beziehungslos angeordnete Öffnungen in den kleinflächigen Satteldächern, kann somit vermieden werden, ohne dem Bedürfnis nach einer Wohnnutzung in den Dachgeschossen entgegenzustehen.

In der Begründung zur einheitlichen Anwendung von Gestaltungsregelungen bei Doppel- und Reihenhäusern (§ 3) ist bereits auf die Gefahren einer Verunstaltung durch unterschiedliche, oft auch gegensätzliche Ausbildung baugestalterischer Details der Dächer und Fassaden eingegangen worden. Dachaufbauten können gliedernd und gestaltend wirken. Ihre Anordnung sollte jedoch durch Ruhe und Ordnung bestimmt sein. Aus diesen Gründen sind im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung, in der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark Dachgauben auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen. Diese Regelung findet ihre Anwendung jedoch nur bei einer Anordnung von mehr als einer Gaube. In diesem Anwendungsfall sollen die Gauben nicht wahllos, sondern

- untereinander,
- zu den Dachaufbauten "Zwerggiebel und Zwerghaus" und
- zu den Ortgängen, Dachgraten und Firstfalllinien

mit gleichen oder mit symmetrisch sich wiederholenden Abständen angeordnet werden. Dabei ist es nicht erforderlich, auf die konstruktive oder gestalterische Gliederung des Gebäudeteils unterhalb des Daches Bezug zuzunehmen. Wichtig allein ist die mit der Regelung verfolgte beruhigende und geordnete Wirkung im Dachbereich.

Für die anderen zulässigen Dachaufbauten wird dieses nicht gefordert. Deren Anordnung bezieht sich im allgemeinen schon aus konstruktiven Gründen auf darunter liegende Fassadenöffnungen oder Gestaltungselemente (Zwerggiebel, Zwerghäuser). Dachreiter wirken dagegen individuell, häufig aufgesetzt, bekrönend oder durch ihre möglichen Längen verbindend. Hier sollte in die Vielfalt der Anordnungsmöglichkeiten nicht regelnd eingegriffen werden. Eine Verunstaltung ist nicht zu befürchten.

Mit Ausnahme der Stahlhaussiedlung (in der Gauben nicht zulässig sind) soll die Anordnung der Gauben auf dem Dach und ihre summarische Länge anerkanntem Gestaltungsregeln folgen. Diese unterbindet ein die Gebäudeästhetik verunstaltendes Missverhältnis der gestalterischen Bezüge auf Kanten, Linien und Abstände. Bei der Ermittlung der Summe aller Gaubenbreiten wird der Schnittpunkt des jeweils äußersten Gaubenfußpunktes mit der Dachhaut als Messpunkt bestimmt.

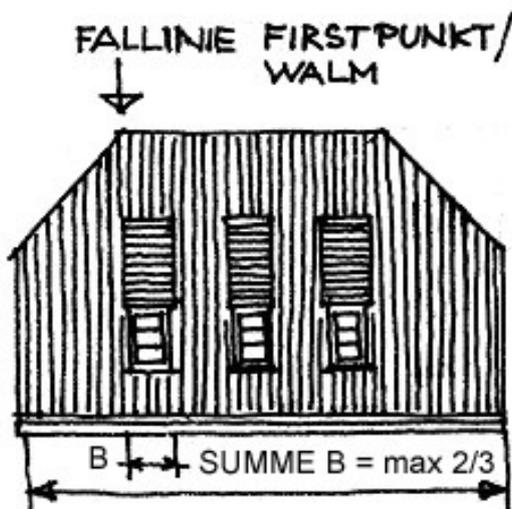


Abb. 5 Summe der Breiten von Dachaufbauten

Die Regelung zu den Schornsteinen in der Stahlhaussiedlung nimmt Bezug auf das Vorhandensein von drei Schornsteinen auf den Stahldoppelhäusern. Die Schornsteinköpfe und auch ihre Anzahl gehören zum äußeren, diesen Gebäudetyp prägenden Erscheinungsbild.

Das Entfernen oder eine andere, als in der Satzung geregelte Ausbildung eines Schornsteinkopfes würde die zur Verdeutlichung der Baugeschichte beizubehaltende Silhouette des Stahldoppelhauses empfindlich stören.

Dachflächen werden nicht nur durch Dachflächenfenster, Dachgauben, Zwerggiebel-/häuser u. ä., sondern auch durch andere, allerdings notwendige Aufbauten wie Steigleitern, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für die Solarenergiegewinnung und Satelliten- und Parabolantennen in ihrer Homogenität unterbrochen. Dieses ist sowohl aus technischen, als auch aus Gründen der Informations- und Rundfunkfreiheit nicht vermeidbar. Die in der Gestaltungssatzung vorgenommene Beschränkung auf die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseite soll die Verunstaltung der dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden und Dächer weitgehend unterbinden. Abweichungen sind dann zulässig, wenn aus technischen Gründen eine gleichwertige Nutzung (z. B. Rundfunkempfang) nicht möglich ist.

zu § 7 Fassaden in der Stahlhaussiedlung

Die Zahl und Größe der Öffnungen in der traufständigen Fassade begründet sich mit der Stahlkonstruktion dieser Außenwände. Lediglich im Giebel ist aufgrund stark veränderter Grundrissgestaltungen (Wegfall der Unterstellmöglichkeit für den Volkswagen bzw. der Wirtschaftsräume im Erdgeschoss) und der zunehmenden Nutzung des Dachgeschosses der Einbau weiterer Fenster funktional erforderlich.

Die Regelung zur zulässigen Zahl von bis zu vier Fenstern auf der Giebelseite unterhalb der Traufe berücksichtigt die bisher vorgenommenen baulichen und funktionalen Änderungen.

Zur Wahrung des Charakters des Stahldoppelhauses sollen die Formate der Fensteröffnungen mit denen der traufständigen straßenseitigen Fassade übereinstimmen. Das betrifft sowohl die dort typischen größeren und senkrecht gliederten Fenster, als auch die kleineren quadratischen und ungegliederten. Da nicht immer die kleineren quadratischen Fenster in jeder straßenseitigen Fassade vorhanden sind (aufgrund der bauhistorisch bedingten Lage der Hauseingänge - siehe Begründung zu § 1) wird diese Regelung auf mindestens zwei Fenster beschränkt, um historisch überlieferte und noch vorhandene andere (kleine quadratische oder auch einzelne liegende und höher gelegene) Giebelfensterformate zuzulassen. Um erhaltene, andere historisch überlieferte Fensteröffnungsanordnungen / -ausbildungen weiterhin zuzulassen, kann bei Nachweis der bauhistorischen Ursprungsstruktur von der Übereinstimmung der Fensterformate abgewichen werden.

Auch die Regelung zu den Fassaden in der Stahlhaussiedlung oberhalb der Traufe nimmt Rücksicht auf die veränderten Nutzungsbedürfnisse. Auch in diesem Bereich der Fassade soll mit der Anordnung eines einzelnen oder zweier gleich großer quadratischer Fenster der Charakter des Stahldoppelhauses weiter erkennbar bleiben.

Wintergärten sind Anbauten, die dem ursprünglichen Stahldoppelhaus fremd sind. Um das Erscheinungsbild des Stahldoppelhauses nicht durch solche baulichen Anlagen zu beeinträchtigen, aber auch den Bedürfnissen der Bewohner entgegenzukommen, sind sie nur an der straßenabgewandten Fassade zulässig. Ähnlich verhält es sich mit den sonstigen Anbauten, die jedoch unter bestimmten Voraussetzungen wie der Einhaltung eines die durchgängige Vorgartensituation respektierenden Abstandes zur Grundstücksgrenze der Straße auch an der traufständigen straßenseitigen Fassade zulässig sind. Zur Betonung des klar gegliederten und einfach konstruierten Stahldoppelhauses dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nicht mit diesem verbunden werden.

Aus bauästhetischen Gründen sollen die Stürze der Fensteröffnungen eines Geschosses auf einer Höhe liegen. Ausgenommen sind solche baulichen Situationen, die noch auf den bauhistorischen Ursprung verweisen. In solchen, nachzuweisenden Einzelfällen der Fassadengestaltung müssen die Stürze der Fensteröffnungen eines Geschosses nicht auf einer Höhe liegen. Dem Wunsch der Bauherren sowie den Forderungen der Politik nach einer energetischen Gebäudesanierung soll diese Satzung nicht entgegenstehen. In dem Fall der ausschließlichen energetischen Erneuerung von Fenstern, ohne in zeitlicher und konstruktiver Verbindung zu anderen energetischen Maßnahmen der jeweiligen Fassade stehend, ist eine Abweichung von den Regelungen zu den Fensterformaten und Stürzen in den Giebelseiten eingeräumt worden. Als weitere Abweichungsvoraussetzung gilt dabei zu berücksichtigen, dass die energetische Verbesserung des Bauelements sich ausschließlich auf die Auswechslung von Fenstern bezieht. Werden die Fensterteilung oder andere konstruktive und gestalterische Elemente geändert ist die Abweichungsregelung zu den Fensterformaten und Stürzen in der Giebelseite nicht anwendbar.

Die Regelungen zur Oberflächenstruktur aller Außenwandflächen des Stahldoppelhauses nehmen Bezug auf die vielfach noch vorhandene und historisch überlieferte Gestaltung der Fassaden. Hiervon betroffen ist auch die Fassadenausbildung der Giebelseite oberhalb der Traufe jeder Doppelhaushälfte. Die geforderte Verkleidung mit einer senkrechten Holzverschalung soll zur Verbreitung und Festigung eines wesentlichen Gestaltungselementes der Stahlhaussiedlung beitragen. Um bei der Durchsetzung der Regelungsinhalte Härten zu vermeiden, ist eine Abweichung von der Forderung nach einer senkrechten Holzverschalung an der Giebelseite oberhalb der Traufe bei ausschließlicher Instandsetzung der Fassadenoberflächen der Giebelseiten, ohne dabei in zeitlicher und konstruktiver Verbindung zu anderen Maßnahmen der energetische Fassadensanierung zu stehen, zulässig.

Um die ursprüngliche glatte Fassadenoberfläche der Stahlhaut auch künftig nachvollziehbar zu machen, ist als Oberflächen der Fassaden sowie im Sockelbereich ausschließlich Glattputz zu verwenden.

Vor- oder Rücksprünge in der Fassadenoberfläche sind mit Bezug auf den bauhistorischen überlieferten Gestaltcharakter der Stahlhäuser zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind die nach dieser Satzung zulässigen Anbauten. Auch die Unzulässigkeit von vor die Fassade hinausreichenden Rollladenkastens und seiner Führungsschienen ist auf die bereits erwähnten vielfach noch vorhandene und historisch überlieferte Gestaltung der Fassaden zurückzuführen. Aus den gleichen Gründen bewirkt ein bündig in der Fassadenoberfläche angeordneter oder an den Fensterrahmenkonstruktion aufgesetzter oder in ihnen integrierter sichtbarer Rollladenkasten eine nicht zulässige Verunstaltung. Ist der Rollladenkasten allerdings nicht sichtbar und auch nicht vor die Fassade hinausreichend, also wie die unmittelbar anschließende Fassadenoberfläche verputzt oder verkleidet, steht seiner Zulässigkeit nach dieser Satzung nichts im Wege.

zu § 8 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

Gebäude mit völlig geschlossenen Fassaden erzeugen eine abweisende Wirkung. Gerade zu öffentlichen Bereichen sollte dieses vermieden werden. Fenster und Türen sind die prägnantesten Gestaltungsmittel einer Fassade. Ähnlich wie die Augen des Menschen öffnen und schließen sie sich. Sie geben Zeugnis ab, ob die Bewohner sich der Gemeinschaft zugehörig fühlen oder eher im Verborgenen leben wollen. Den vier Siedlungen sind völlig geschlossene Fassaden zu öffentlichen Räumen fremd. Dieses soll beibehalten werden. Um der Architektur eines Hauses jedoch nicht unnötig vorzugreifen, gilt die Geschlossenheit nur zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin orientierten Fassaden. Für die Stahlhaussiedlung erüb-

rigt sich diese Regelung. § 7 beinhaltet bereits die Anordnung von Fenstern an der traufständigen straßenseitigen Fassade.

Um eine zu große "Lochwirkung" der Fassadenöffnungen an den kleinen Stahldoppelhäusern zu vermeiden sind die Fenster ab einer lichten Öffnungsbreite über 0,65 m - an den historischen sich annähernd - senkrecht zu gliedern. Die mit 0,65 m bestimmte lichte Öffnungsbreite, ab der eine Fenstergliederung zu erfolgen hat, resultiert aus der Harmonie des Verhältnisses von Glasflächenbreite und Rahmen- bzw. Sprossenanteil. Breitere und nicht unterteilte Fensterglasflächen führen wie bereits schon erwähnt zu einer der bauhistorischen Typik der kleinen Stahlhäuser widersprechenden ungewollten "Lochwirkung", schmalere zu einer störenden Zergliederung von Flächen. Bei der Wahl einer glasteilenden Sprosse ist diese aufzusiegeln, da diese am ehesten den gestalterisch wichtigen Wechsel von Glasfläche und Konstruktionsprofil unterstützt, wie es auch bei zweiflügeligen Fenstern der Fall ist. Da Dachflächenfenster im Regelfall ungegliedert sind und bei den Stahlhäusern auch bereits einer Größenregelung (§ 5 Abs. 3) unterworfen sind, gilt die Vorschrift zur Gliederung nicht für Dachflächenfenster.

Zur Beibehaltung der historischen Gliederung des Hauseinganges ist dessen Tür mit einem Oberlicht zu versehen. Gewölbtes Glas und bedampftes Glas mit spiegelnder Oberfläche in Fenstern und Türen bewirkt bei den Stahldoppelhäusern eine Verunstaltung und ist somit nicht zulässig. Die Ausführung der Fensterbänke in Metall nimmt Bezug auf die zurückhaltende Fassadengliederung.

§ 9 Material, Farbe

Die Betitelung des räumlichen Geltungsbereichsteils "Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung" beschreibt deutlich, dass es sich hier um einen Bereich handelt, der von zwei anderen Siedlungsbereichen mit ihren ortsgestalterischen Eigenheiten eingefasst wird. Beide angrenzenden Siedlungen sind weitgehend von geputzten Fassaden geprägt. Nur sehr vereinzelt sind untergeordnete Bauteile wie die erdgeschossigen Fassadenteile der denkmalgeschützten Bauten am Karl-Liebknecht-Platz in der Eisenbahnersiedlung mit hartgebrannten unverputzten Ziegeln versehen. Von diesen äußerst wenigen Ausnahmen kann jedoch nicht darauf geschlossen werden, dass neben den ortstypischen geputzten Fassaden auch Gebäude mit großflächigen Ziegelverblendungen als ein wesentliches Gestaltmerkmal in den drei aneinandergrenzenden Siedlungsbereichen (Eisenbahner-, "Zwischen-" und Stahlhaussiedlung) herzuleiten wäre. Die verbindenden Gestaltungselemente der drei Siedlungen sind neben den geneigten Dächern, der Geringgeschossigkeit auch die geputzten Fassaden, was mit den Regelungen der Gestaltungssatzung aufgegriffen werden soll.

Die Beschränkung der zulässigen Oberflächenmaterialien und -farben für die Fassaden der Hauptgebäude im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung auf glatte, fein- oder mittelkörnige Putze mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur wird sowohl aus der Fassadengestaltung der vorhandenen, zum Teil dicht stehenden Gebäude als auch aus den oben beschriebenen Fassadengestaltungen der angrenzenden Siedlungsbereiche abgeleitet. Die Bebauungsdichte als auch die Putzoberflächen an den vorhandenen, die Siedlung prägenden Einzelgebäuden erfordern im Hinblick auf ein harmonisches Ortsbild gestalterische Zurückhaltung. Ein häufiger Wechsel der Fassadenmaterialien erzeugt in dieser Situation Unruhe. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Sockel, Treppen, Treppenwangen, Schächte, Gesimse sowie untergeordnete Vorbauten, die bei der Bemessung der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich nicht berücksichtigt werden können allerdings mit Mauerziegeln ausgeführt oder mit Riemchen verkleidet werden. Auch die flächenhafte Gestaltung einzelner Fassadenbereiche, soweit sie nicht eine vollständige Fassadenseite des Gebäudes umfassen

und somit das Gebäude dominieren, mit unverputzten Mauerziegeln oder Riemchenverkleidungen wird nicht ausgeschlossen.

Nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieser Gestaltungssatzung zählen zu den untergeordneten Vorbauten, die bei der Bemessung der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich nicht berücksichtigt werden:

- a. Wintergärten mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 3 m vortreten,
- b. Balkone mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2 m vortreten,
- c. andere Vorbauten mit nicht mehr als 3 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 1 m vortreten.

Teilweise ist es aus konstruktiven Gründen unsinnig auf eine geputzte Oberfläche zu bestehen. Die vorgenannten Abweichungen von den sonst regional typischen Putzoberflächen beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht. Dagegen haben Verkleidungen oder Verblendungen mit glasierter Keramik, Kunststoff und Glas aus bauästhetischer Sicht eine verunstaltende Wirkung, weshalb sie auch unzulässig sind.

In der Stahlhaussiedlung lehnt sich die Material- und Farbwahl an die ursprüngliche Fassadengestaltung an. Zur konstruktiven Betonung ist der bauzeitlich in Beton ausgeführte Sockel farblich von der übrigen Fassade abzusetzen.

Die in der Siedlung Priort und der Alten Siedlung Wustermark zulässigen Fassadenoberflächen sind in ihrer Art und Konstruktion sehr vielfältig. Allerdings werden einige für diese beiden Siedlungen regional untypische und modische, das vorhandene Ortsbild verunstaltende Materialien ausgeschlossen. Das sind grobkörnige Putze und auch solche mit einer ungleichmäßigen Oberflächenstruktur, glasierte Ziegel bzw. Steine, Blockbohlen, runde und halbrunden Stämme, Holzschindeln, Verkleidungen oder Verblendungen mit glasierter Keramik, Kunststoff und Glas. Eine Beschränkung der Fassadenfarben ist in diesen beiden Siedlungen nicht erforderlich.

§ 10 Einfriedungen

Die Einfriedungen in den vier Siedlungen weisen eine Vielgestaltigkeit in Konstruktion, Material und Form auf. Dieses drückt zwar den realisierten Wunsch nach individueller Gestaltung aus, hat sich jedoch in unterschiedlicher Intensität nachteilig auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes ausgewirkt. Die Vielfalt soll auch künftig nicht eingeschränkt werden.

Zur Harmonisierung des Ortsbildes sind zumindest an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen die Einfriedungen eines Grundstückes in der gleichen Höhe auszubilden. Die getroffene Regelung zu gleich hohen Einfriedungen bezieht sich immer auf das jeweilig einzufriedende Grundstück. Die Formulierung lautet deshalb auch folgendermaßen: "Die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu errichtenden Einfriedungen eines Grundstückes sind ..." Die Betonung liegt dabei auf "eines Grundstückes". Die Einfriedungen anderer Grundstücke sind ebenfalls und jede für sich in gleicher Höhe auszubilden. Grundstückswise untereinander können die Höhen somit im Rahmen der sonstigen Höhenregelungen unterschiedlich sein. Mit Ausnahme der Regelungen für Tragkonstruktionen sind Höhensprünge in Einfriedungen in der Region untypisch. Ihre unruhige Wirkung steht einer harmonischen Straßenraumgestaltung entgegen. Die Bestimmung "gleiche Höhe" einer Grundstückseinfriedungsseite leitet sich aus dem Erfordernis einer beruhigenden, Grundstückabschnitte zusammenfassend betonenden ortsgestalterischen Wirkung ab.

Für die von geringgeschossigen Wohnhäusern geprägten Siedlungen sind weder wehrhafte, als auch auf den Menschen überdimensioniert wirkende Einfriedungen typisch und anstrengenswert. Deshalb wird deren Höhe auf 1,20 m beschränkt. In der Siedlung Priort gibt es bezüglich der Höhenbegrenzung von Einfriedungen auf 1,60 m eine andere Regelung, die aus einer erst vor wenigen Jahren vorgenommenen Änderung der dort bisher geltenden Gestaltungsregelungen resultiert. Hintergrund ist eine Schutzanforderung aus der Haustierhaltung. Bei den vorhandenen, großräumigeren Grundstücks- und Baustrukturen sowie Straßenraumbreiten ist eine Höhenbegrenzung von 1,60 m für Einfriedungen unbedenklich. Die geringe städtebauliche Dichte als auch die großen Vorgartentiefen bestärken diese Annahme. Ein gestalterischer Konflikt im Sinne einer bedrängenden, für die Siedlung untypischen Enge ist nicht auszumachen. Da die Alte Siedlung Wustermark ähnliche Grundstücks- und Baustrukturen sowie Straßenräume aufweist, wird für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auch hier eine Höhenbegrenzung von 1,60 m bestimmt.

Bezüglich der Anwendung der Höhenfestsetzungen für Einfriedungen ist eine pragmatische Herangehensweise erforderlich. Wenn es lediglich um gebräuchliche Zäune, Hecken, etc. geht, reicht der Bezug auf das "natürliche Geländeniveau" aus. Der z.B. durch mögliche Geländeänderungen bestehende Spielraum wird in der Regel gering sein, so dass diese Abweichung vom strengen Prinzip der 'Eindeutigkeit' in diesen einfach gelagerten Fällen zu vertreten ist. Es ist üblich, dass Einfriedungen dem grundsätzlichen Verlauf des vorhandenen Geländes folgen. Geringe Höhenunterschiede können dabei unberücksichtigt bleiben, größere müssen direkt aufgenommen oder mittels ein- oder mehrteiligem Höhenversatz in der Einfriedung berücksichtigt werden. Bei der höhenseitigen Einordnung der zu errichtenden Einfriedung ist zu gewährleisten, dass im Wesentlichen die Satzungsregelungen eingehalten werden. Im Verhältnis zur gesamten Einfriedung sind geringe und eine kleinteilig höhendifferenzierte Topografie vernachlässigende Überschreitungen der Höhe der Einfriedungen hinnehmbar. Die Durchsetzung der Höhenregelung soll sich im konkreten Fall vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit leiten lassen.

Die Alternative einer Höhenbestimmung der Einfriedungen auf nachvollziehbare Bezugspunkte im Straßenraum (Kanaldeckelhöhen, Bordsteinkanten) würde bezogen auf die Geltungsbereiche eine flächendeckende Bereitstellung von Höhenpunkten erfordern. Darüber hinaus liegen die einzufriedenden Grundstücksgrenzen häufig in einer anderen, wechselnden Höhe zur Straßenoberkante oder zu Kanaldeckeln. Da für Einfriedungen, insofern sie nach § 55 der Brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, kein Lage- und Höhenplan erforderlich ist, wäre der Aufwand für die Nachweiserbringung der einzuhaltenden Höhe, bezogen auf festgelegte Straßenoberflächen oder Kanaldeckel, unverhältnismäßig.

Aufgrund der vielfach vorhandenen und gewünschten Betonung von Einfriedungen durch eine besondere Gestaltung der Türen und Tore sind hierfür die getroffenen Höhenregelungen ausgenommen. Somit können Türen und Tore von Einfriedungen auch eine andere Höhe und damit die mit der örtlichen Bauvorschrift geregelte Einheitlichkeit der jeweiligen Einfriedung durchbrechen. Ebenso darf die Tragkonstruktion der Einfriedungen die Höhe der Einfriedungsfelder geringfügig überschreiten.

Wie bereits einleitend zu den Einfriedungen dargelegt, ist in den vier von der Gestaltungssatzung betroffenen Siedlungen eine Vielgestaltigkeit in Konstruktion, Material und Form vorzufinden. Diese soll auch künftig nicht eingeschränkt werden, was dazu geführt hat, auf Regelungen zu Konstruktionen und Materialien grundsätzlich zu verzichten. Neben der Einfriedung in baukonstruktiver Art ist auch die der natürlichen möglich und in unterschiedlicher Pflanzart und -form anzutreffen. Deshalb wird in der Gestaltungssatzung gesondert auf geschnittene und freiwachsende Hecken eingegangen. Bei beiden Heckenarten greifen die Regelungen zu den Höhen nicht. Bei der naturbezogenen, wenn auch durch Heckenschnitt

beeinflussten Einfriedungsart sollte im Geltungsbereich dieser Satzung nicht durch weitere, dem natürlichen Wuchs entgegenstehende Formalien eingegriffen werden. Es ist unerheblich, ob eine geschnittene Hecke exakt eine Höhenbegrenzung einhält. Ordnungsrechtlich wäre das nur mit unverhältnismäßigem Verwaltungsaufwand zu ahnden. Bei freiwachsenden Hecken erübrigt sich eine Regelung. Diese Vegetation kann nicht formiert werden, ohne dass sie ihren natürlichen Charakter verliert. Hecken, ob geschnitten oder freiwachsend, haben durch ihre Naturbezogenheit eine positive Wirkung auf den Menschen, als auch auf die bauliche Umgebung. Insofern ist in den vier Siedlungen dieser Satzung unerheblich, ob sie nun die begrenzte Höhe konstruktiver Einfriedungen überschreiten.

Allerdings sind auch die geschnittenen Hecken einer Grundstückseinfriedungsseite in gleicher Höhe zu halten, was sich aus dem Erfordernis einer beruhigenden, Grundstücksabschnitte zusammenfassend betonenden ortsgestalterischen Wirkung ableitet. Freiwachsende Hecken können, wie bereits oben beschrieben, jedoch nicht formiert werden.

§ 11 Abweichungen

Eine Abweichung muss dem Schutzziel der jeweiligen Anforderung entsprechen wie eine der materiellrechtlichen Norm entsprechende Ausführung. Dabei ist grundsätzlich zu fragen, ob das von der Norm abweichende Vorhaben dieses Ziel auf andere Weise ebenso gut oder besser erreicht, als auf dem durch die Norm vorgegebenen Weg.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

§ 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO sieht die Möglichkeit vor, Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Diese Regelungsmöglichkeit hat vor allem Bedeutung für genehmigungsfreie Bauvorhaben. Soweit das Bauvorhaben einer Baugenehmigung bedarf, ergibt sich vielfach die Möglichkeit zur Verhängung eines Bußgeldes bereits aus dem Gesetz (§ 79 Abs. 1 Nr. 3).

Voraussetzung für die Verhängung eines Bußgeldes ist, dass die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO verweist. Bereits aus der Ermächtigung für die Verhängung eines Bußgeldes sollen die Grenzen der Strafbarkeit sowie die Art und Höhe der Sanktion für den Bürger voraussehbar sein. Hieraus folgt, dass in der Gestaltungssatzung nicht pauschal jeder Verstoß gegen eine Gestaltungsregelung als Ordnungswidrigkeit behandelt werden kann. In differenzierter Weise wird auf die jeweilige Regelung Bezug genommen. So sollen die aufgeführten und vorsätzlich oder fahrlässig vorgenommenen Handlungen geahndet werden.

Bußgeldtatbestände müssen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren. Dafür muss die Höhe des Bußgeldes in einem angemessenen Verhältnis zum Verstoß gegen die materielle Gestaltungsvorschrift stehen. § 79 Abs. 5 BbgBO begrenzt die Maximalhöhe eines Bußgeldes auf 10.000 Euro. In dieser Satzung ist lediglich ein Bußgeldrahmen festgelegt worden. Die konkrete Festlegung der Bußgeldhöhe wird dem Vollzug überlassen.

§ 13 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

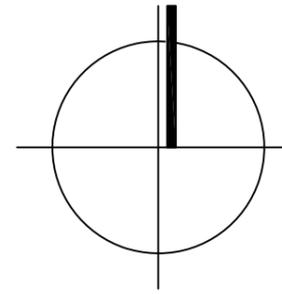
Hier wird die Rechtswirksamkeit dieser und der bisherigen Gestaltungssatzungen geregelt.

GEMEINDE WUSTERMARK
GESTALTUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE WUSTERMARK
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER DIE GESTALTUNG

ANLAGE 1

ORTSTEIL ELSTAL
BEREICH ZWISCHEN EISENBÄHNER-
UND STAHLHAUSSIEDLUNG

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
in der Fassung vom Juni 2010



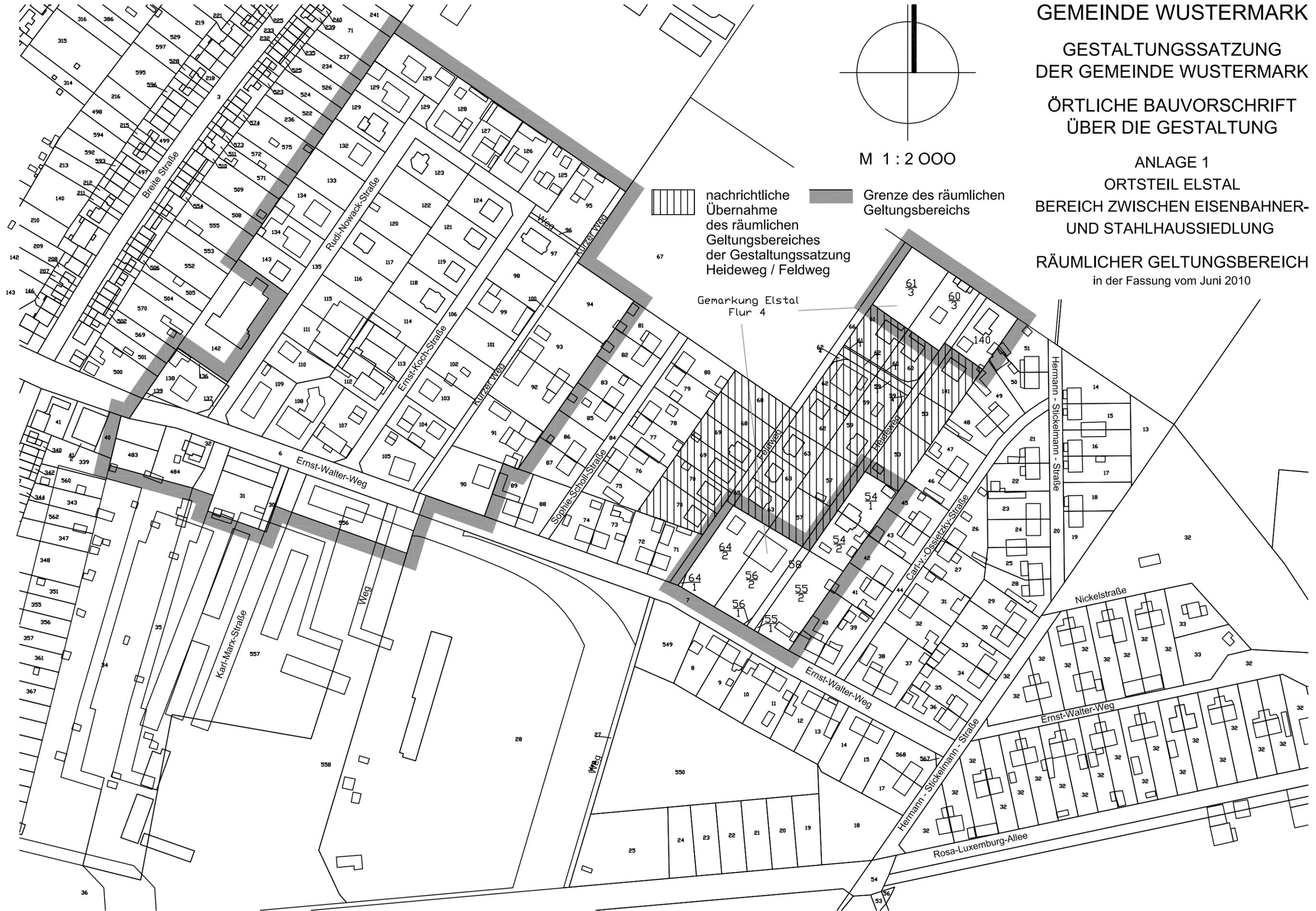
M 1 : 2 0 0 0



nachrichtliche
Übernahme
des räumlichen
Geltungsbereiches
der Gestaltungssatzung
Heideweg / Feldweg



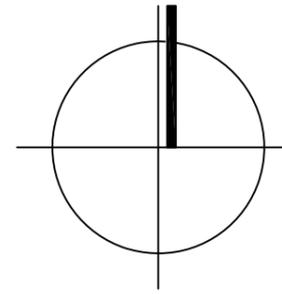
Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs



GEMEINDE WUSTERMARK
GESTALTUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE WUSTERMARK
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER DIE GESTALTUNG

ANLAGE 2
ORTSTEIL ELSTAL
STAHLHAUSSIEDLUNG

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
in der Fassung vom Juni 2010



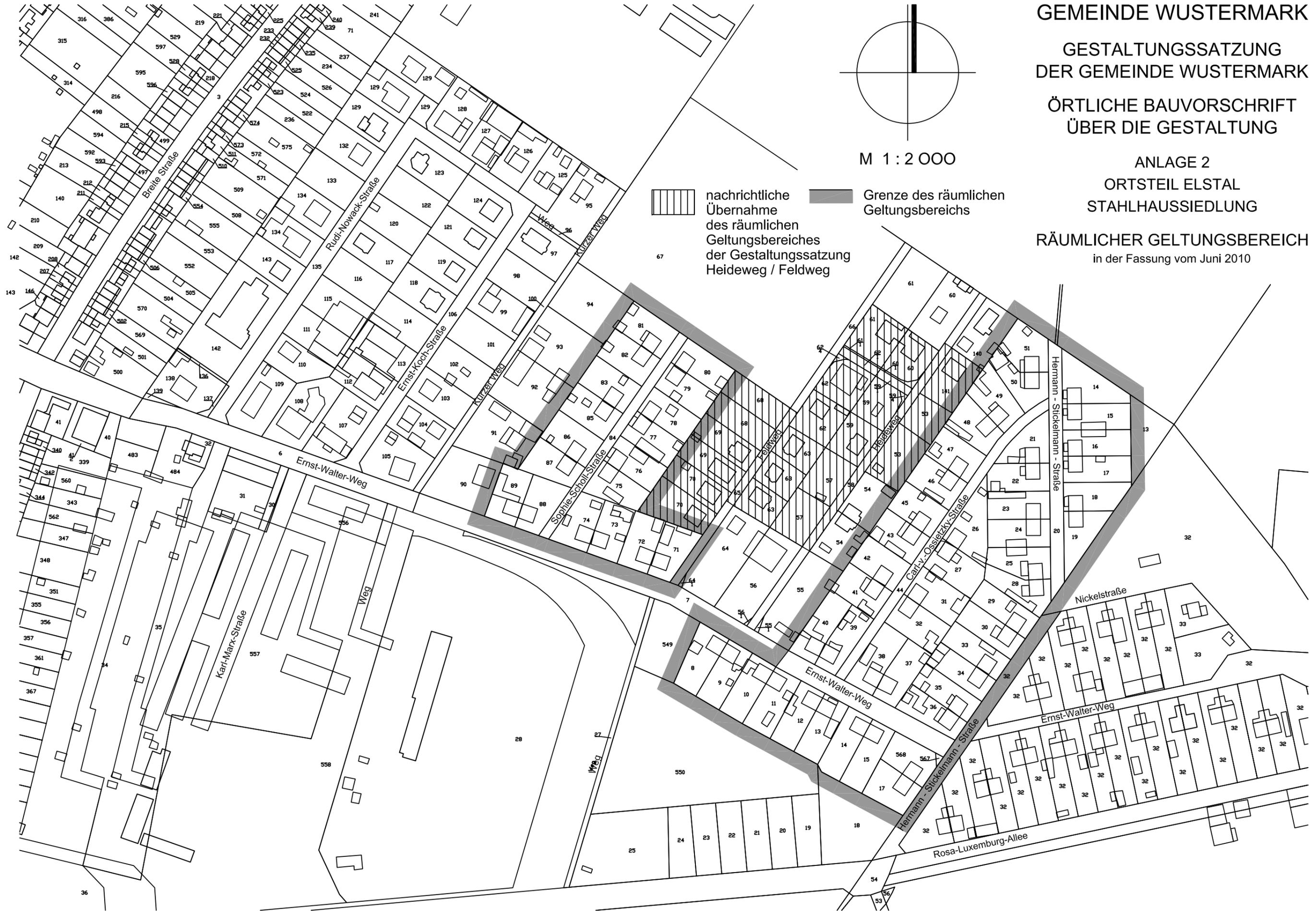
M 1 : 2 0 0 0

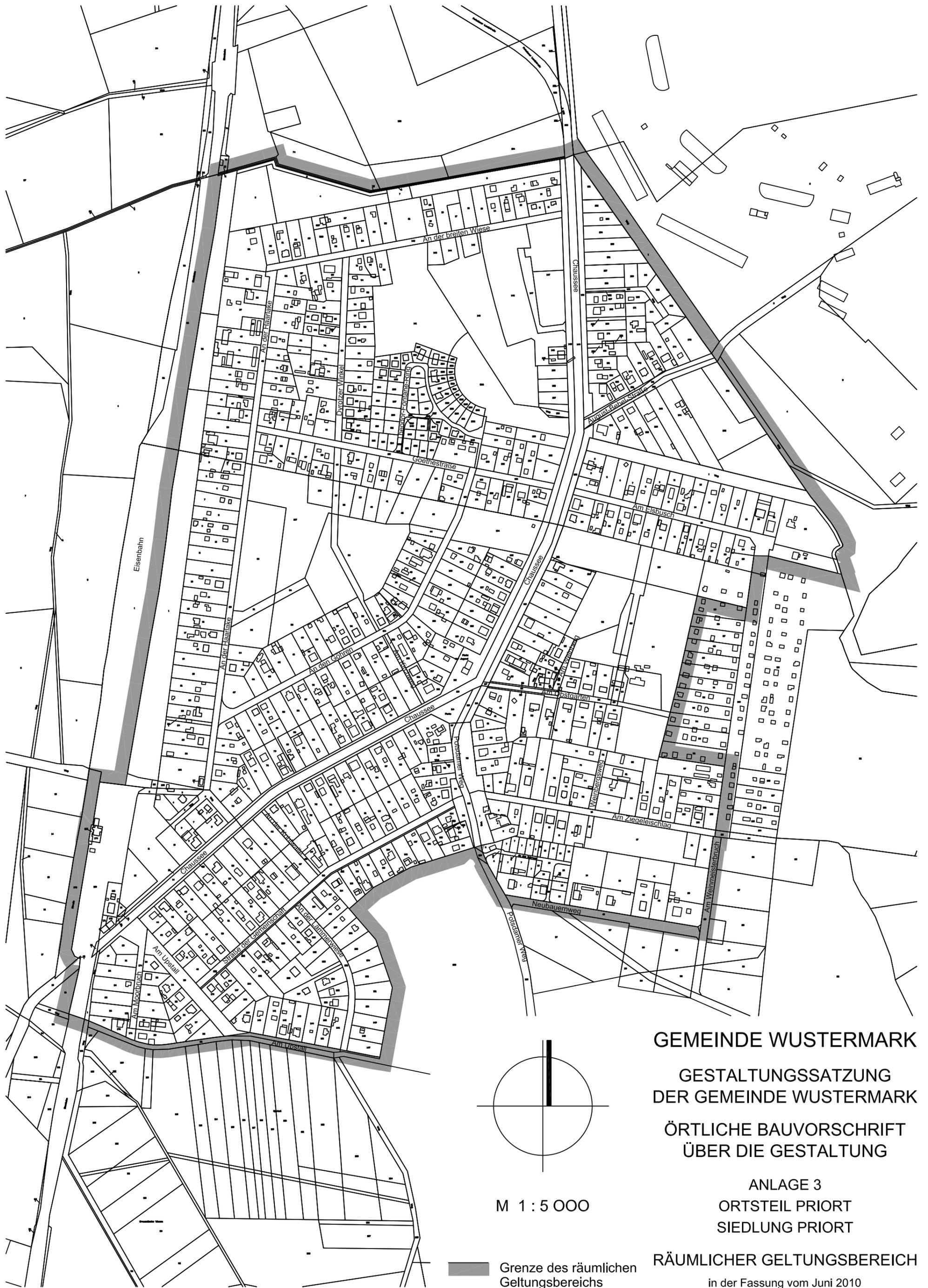


nachrichtliche
Übernahme
des räumlichen
Geltungsbereiches
der Gestaltungssatzung
Heideweg / Feldweg



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs





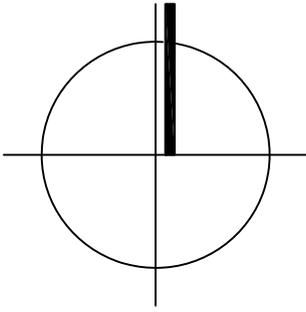
GEMEINDE WUSTERMARK
 GESTALTUNGSSATZUNG
 DER GEMEINDE WUSTERMARK
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 ÜBER DIE GESTALTUNG

ANLAGE 3
 ORTSTEIL PRIORT
 SIEDLUNG PRIORT

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 in der Fassung vom Juni 2010

M 1 : 5 000

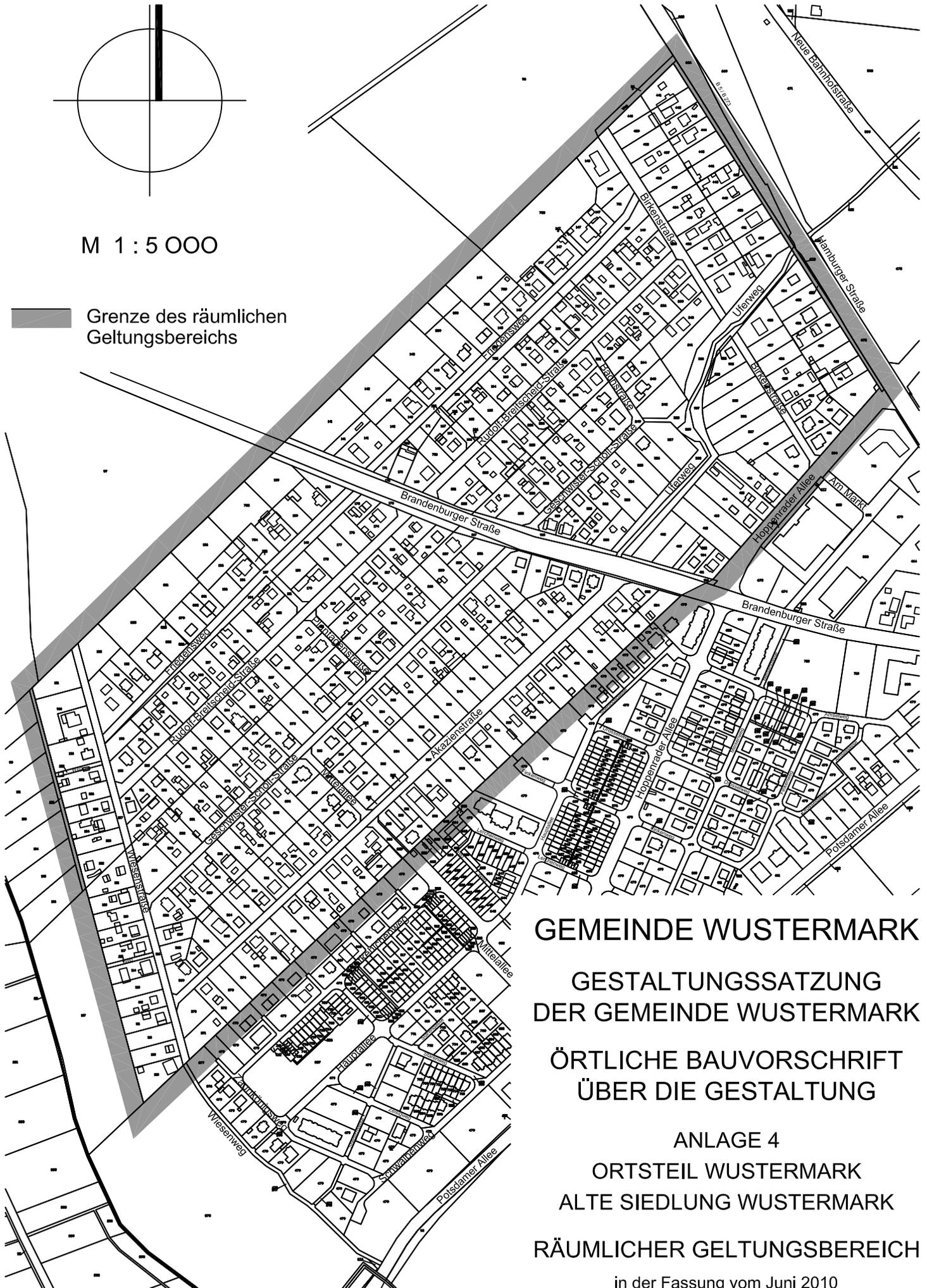
■ Grenze des räumlichen
 Geltungsbereichs



M 1 : 5 000



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs



GEMEINDE WUSTERMARK

GESTALTUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WUSTERMARK

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

ANLAGE 4

ORTSTEIL WUSTERMARK ALTE SIEDLUNG WUSTERMARK

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

in der Fassung vom Juni 2010