

**Örtliche Bauvorschrift**  
**"Gestaltungssatzung Neubaugebiet -TG II und TG III -**  
**entlang der Luckenwalder Straße in Königs Wusterhausen"**

**Inhalt der Satzung**

- § 1 Ziel und Zweck
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Begriffe
- § 4 Städtebauliches Leitbild
- § 5 Grundlegendes Ordnungsprinzip
- § 6 Horizontalgliederung
- § 7 Vertikalgliederung
- § 8 Wandflächen
- § 9 Fugenbild
- § 10 Dächer
- § 11 Fenster / Türen
- § 12 Schmuckelemente
- § 13 Besondere Bauteile, veränderliche Elemente
- § 14 Material
- § 15 Farbe
- § 16 Abweichungen
- § 17 Ordnungswidrigkeiten
- § 18 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
- § 19 Inkrafttreten

**Anlagen**

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Plan der Block - und Verbinderverdefinition
- Anlage 3: Fondtöne
- Anlage 4: Zusatzfarben

Auf der Grundlage der §§ 5 und 35 Absatz 2 Nr. 10 des Artikels 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg - Gemeindeordnung - vom 15.10.1993 (GVBl. I, S. 398) in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126, berichtigt S. 404) in seiner gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen in ihren Sitzungen am 03. Februar 1997 und 29. September 1997 (Beitrittsbeschuß zu den Maßgaben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen) (Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen "rathaus aktuell" Sonderausgabe Nr.8 vom 27.11.1997) folgende Gestaltungssatzung Neubaugebiet TG II+III beschlossen.

**§ 1**

**Ziel und Zweck**

- (1) Die Festsetzungen der Rechtsverordnung bilden den Rahmen für die Abwehr von Verunstaltungen und die Möglichkeit positiver Gestaltung außerhalb des Bestandsschutzes bei einem möglichst geringfügigen Eingriff in die Baufreiheit.

**§ 2****Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die gesamte nordwestlich der Luckenwalder Straße - TG III - sowie die gesamte südöstlich der Luckenwalder Straße - TG II - gelegene Neubausiedlung in Plattenbauweise. Zum Geltungsbereich gehören alle Flächen der Wohngebäude und Wohnbaulandflächen.  
Für die Punkthäuser an der Heinrich-von-Kleist-Straße (TG III) sowie die Punkthäuser am Fontaneplatz (TG II) gelten gesonderte Gestaltungsregeln außerhalb dieser Festsetzungen. Nicht zum Geltungsbereich gehören die gewerblichen und öffentlichen Flächen des Gebietes.  
Das Gebiet (TG II + III) ist in dem in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan eingetragen.
- (2) Der inhaltliche (sachliche) Geltungsbereich beschränkt sich auf die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Hüllen der Wohngebäude. Die Wohnumfeldgestaltung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.

**§ 3****Begriffe**

- (1) "Block" : Hiermit sind hochbauliche Anlagen bezeichnet, die zum Zwecke der Anwendung von Gestaltungsregeln zur Durchsetzung von Gestaltungszielen als planerische Einheit definiert sind.
- (2) "Verbinder" : Als Verbinder sind die (verbindenden) hochbaulichen Anlagen geringerer Tiefe zwischen den Blöcken bezeichnet, die i.d.R. im Erdgeschoß einen Durchgang gewähren.
- (3) "Erschließungsbereich": Dieser Bereich beschreibt die gesamte Fläche zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche.

Anlage 2: Plan der Block - und Verbinderdefinition

**§ 4****Städtebauliches Leitbild**

- (1) Das städtebauliche Leitbild ist begründet in der Anerkennung der geschichtlichen Bedeutung des Planens und Bauens der 70er / 80er Jahre als eine abgeschlossene Kulturepoche mit der Konsequenz, dass das Gebiet in seiner historischen Tiefe erkennbar bleibt.
- (2) Die Stadtentwicklung besteht in der Anpassung an die derzeitigen Nutzungsvorstellungen. Eine untypische Überformung des Gebietes ist auszuschließen.

## § 5

### Grundlegendes Ordnungsprinzip

- (1) Die einzelnen Blöcke sind grundsätzlich ganzheitlich in ihrer Kubatur zu gestalten. Die getrennte gestalterische Behandlung der einzelnen Fassaden von Straßen -, Giebel - und Wohnhofansicht ist unzulässig.  
Eine gestalterische Überformung der Gebietscharakteristik und / oder der Charakteristik der Einzelbaukörper durch Prinzipien und Elemente anderer Typik ist auszuschließen.
- (2) Grundlegendes Ordnungsprinzip für die Blöcke ist die Überlagerung vertikaler und horizontaler Gliederungselemente vor der aufgehenden Wand bei Übernahme oder Neuinterpretation der Fugencharakteristik der Plattenbauten (Erläuterungen Anlagen 1 und 2).
- (3) Die Verbinder sind als homogene Fassaden, d.h. ohne orientierte Ordnungselemente zu gestalten.

## § 6

### Horizontalgliederung

- (1) Eine Horizontalgliederung zum Zwecke der Raumführung des öffentlichen Straßenraumes ist mindestens an den straßenbegleitenden Fassaden vorzusehen, denen keine Loggien oder andere stark plastische Fassadenelemente vorgestellt sind. Davon ausgenommen sind Blöcke, die keine raumführende Bedeutung haben.
- (2) Die Horizontalgliederung ist prinzipiell durch Betonung der Sockelzone bis über max. 2 Geschosse vorzusehen. Ausnahmen bezüglich der Höhe sind aus besonderen städtebaulichen Gründen möglich (Erläuterungen Anlage 2).
- (3) Die Sockelzone ist als tragendes Ordnungselement des Nahbereiches auszubilden. Sie ist so zu gestalten, dass die Wirkung als horizontales Gliederungselement nicht überformt wird. Es sind alle Maßnahmen zulässig, die geeignet sind, eine positive funktionale und gestalterische Erlebbarkeit vorrangig des Erschließungsbereiches zu gewährleisten.  
Insbesondere:

Ausbildung von Plastizität durch bauliche Erweiterung  
intensive Farbgebung  
hochwertiger Materialeinsatz  
Einsatz hochwertiger raumausstattender Elemente  
Begrünung

- (4) Die Gliederung der Sockelzone erfolgt durch die rhythmische Wiederholung gleicher, gleichwertiger oder ähnlicher Elemente bzw. Elementegruppen. Der einheitliche Charakter des Blockes ist zu wahren.

### **§ 7**

#### **Vertikalgliederung**

- (1) Die Vertikalgliederung ist aus der vorhandenen oder neuer Plastizität und / oder der achsialen Zusammenfassung gleicher Elemente über die Geschosse zu entwickeln.
- (2) Die vertikalen Gliederungselemente sind max. zulässig bis zur Höhe der gedachten Schnittlinie von letzter Vollgeschoßdecke und aufgehender Wand. Ausnahmen bezüglich der Höhe des oberen Abschlusses sind aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig (Erläuterungen Anlage 2).
- (3) Die Vertikalgliederung kehrt als gleich bleibendes Element einer Fassade rhythmisch wieder. Ausnahmen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig.

### **§ 8**

#### **Wandflächen**

- (1) Die aufgehende Wand oberhalb der Sockelzone ist so zu gestalten, dass die Wirkung der horizontalen und vertikalen Gliederungselemente nicht verdrängt wird. Die Übernahme oder Neuinterpretation der Fugencharakteristik, die Behandlung der Wandöffnungen sowie die Farbgebung sind die bestimmenden Gestaltungselemente oberhalb der gestalterisch betonten Sockelzone.

### **§ 9**

#### **Fugenbild**

- (1) Die Übernahme bzw. Neuinterpretation der Fugencharakteristik ist an den Verbindern sowie an allen Ordnungselementen (§§ 6,7,8) der Blöcke insgesamt wie auch einzeln angewendet zulässig.
- (2) Das Fugenbild ist weitgehend aus gewählter Konstruktion und Material zu entwickeln. Ornamentbildung im Fugenbild, sowie untypische Fugenbilder sind auszuschließen. Fugenbild im Verband ist weitgehend auszuschließen und ausnahmsweise nur konstruktiv begründet zulässig. Fugenadaptionen sind nur plastisch oder durch Materialwechsel zulässig. Aufgemalte Fugen sind generell unzulässig.

### **§ 10**

#### **Dächer**

- (1) Die vorhandenen Dächer sind als Flachdächer zu erhalten und entsprechend darzustellen.
- (2) Bei Neubauten sind außerdem Pultdächer, Tonnendächer und deren Segmente ausnahmsweise zulässig. Alle Arten der klassischen Form von Steildächern und deren Adaptionen sind auszuschließen. Sichtbare - bezogen auf Fußgängerebene - Dachflächen von Neubauten - sind mit mittel- bis dunkelgrauer Bahnen- oder Tafeldeckung vorzusehen. Dachziegel und Schiefer sind unzulässig.

### **§ 11**

#### **Fenster / Türen**

- (1) Die Charakteristik der Lochfassade in den vorhandenen Wand-Öffnung-Verhältnissen ist im Gesamtbild zu erhalten.
- (2) In den Ordnungselementen zur vertikal- und Horizontalgliederung sind Format- und Gestaltänderungen im Sinne der gewollten Gliederung zulässig. Für den Gebietscharakter untypische Stilelemente sind ausgeschlossen.
- (3) Neue Fensterachsen an Blindgiebeln sind zulässig. Sie sind bezugnehmend auf die gesamte Gebäudefassade zu entwickeln.

### **§ 12**

#### **Schmuckelemente**

- (1) Reine Schmuckelemente, die der Orientierung, einer kleinteiligen Individualität und / oder rein dekorativen oder illusionistischen Zwecken dienen, sind ausschließlich in der Sockelzone zulässig und äußerst sparsam an akzentwürdigen Punkten anzuwenden.
- (2) Die Schmuckelemente sind in ihrem Erscheinungsbild den funktionsgebundenen Gestaltungselementen unterzuordnen.

### **§ 13**

#### **Besondere Bauteile, veränderliche Elemente**

- (1) Loggien sind als plastische Elemente der Fassade zu erhalten.
- (2) Die Brüstungen sind deutlich getrennt von den Loggiawangen zu gestalten. Eine geschoßweise Gestaltung im Bereich der Sockelzone mit Neuinterpretation ist zulässig. Ein Erhöhen der Brüstungen über die ursprüngliche Höhe hinaus ist nur mit zusätzlichem Geländer zulässig.
- (3) Trennende Sichtschutzwände sind zurückhaltend in die Fassadengestaltung einzufügen.
- (4) Außenjalousien sind nur zulässig, wenn sie in der Fensterlaibung angebracht sind und einheitlich über die gesamte Fassade eines Blockes gestaltet sind.
- (5) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich im Bereich der Sockelzone sowie im Erschließungsbereich zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Proportion, Farbe, Material und Form in die Fassadengestaltung einfügen. Leuchtkästen und Ausleger als Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **§ 14**

#### **Material**

- (1) Das Material an der Fassade soll das grundlegende Ordnungsprinzip unterstützen. Es ist auszuschließen, dass die Wirkung des Ordnungsprinzips durch die Wirkung der Materialien verdrängt wird.
- (2) Für die Ordnungselemente sind vorrangig solche Materialien zu verwenden, die durch ihre Materialtonigkeit polychrom zueinander stehen.

- (3) Illusionistische Oberflächenbehandlung von Materialien ist zugunsten der Erfahrbarkeit des Materials auszuschließen. Glänzende und spiegelnde Materialien sind für die 3 Ordnungselemente (gem. §§ 6 - 8) nicht zulässig.

### **§ 15**

#### **Farbe**

- (1) Die Farbe an der Fassade soll das grundlegende Ordnungsprinzip unterstützen. Es ist auszuschließen, dass die Wirkung des Ordnungsprinzips durch die Farbe verdrängt wird.
- (2) Für die Farbgebung der Wandflächen (§8) sind differenziert für die TG II und TG III die Fondtöne gemäß Anlage 3 anwendbar.
- (3) Für die vertikalen und horizontalen Gliederungselemente (§ 6, § 7) sind dem jeweiligen Fondton zugeordnete Zusatzfarben gemäß Anlage 4 anzuwenden.
- (4) Zum Zwecke der Akzentuierung kleinteiliger bzw. untergeordneter Fassadenelemente sind weitere Farben frei wählbar anwendbar.
- (5) Illusionsmalerei sowie von den Ordnungselementen gelöste dekorative Farbanwendung sind ausgeschlossen.
- (6) Ausnahmen aus besonderen städtebaulichen Gründen sind bei Nachweis eines geordneten Einfügens in Abstimmung mit den Ämtern der Stadtverwaltung zulässig.

### **§ 16**

#### **Abweichungen**

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

### **§ 17**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen das städtebauliche Leitbild, das grundlegende Ordnungsprinzip, die Horizontal- und Vertikalgliederung sowie die Gestaltungsprinzipien der Wandflächen und der Fugenbilder, der Fenster und Türen, der Schmuckelemente und Dächer verstößt, sowie wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsprinzipien der besonderen Bauteile und veränderlichen Elemente verstößt und die Festlegungen zur Materialwahl und den Farben missachtet.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten sind auf Kosten des Verursachers innerhalb von durch die Untere Bauaufsichtsbehörde festzusetzenden Fristen rückgängig zu machen oder so zu verändern, dass sie den Festsetzungen dieser Satzung bzw. dem ursprünglichen Zustand entsprechen.

- (3) Für das Ordnungswidrigkeitenverfahren gelten die Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweilig gültigen Fassung.
- (4) Zuwiderhandlungen gegen die in Abs. 1 genannten Tatbestände können gemäß § 87 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) v. 01.07.1994 mit einer Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM geahndet werden.

**§ 18**

**Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

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

**§ 19**

**In-Kraft-Treten**

Anlage 1: Geltungsbereich