

Gestaltungssatzung für das Gebiet der „Waldsiedlung“

Vorwort

Die Gemeinde Wildau ist wegen ihrer Nähe zur Hauptstadt Berlin, zum Flughafen Berlin-Brandenburg und ihrer Lage direkt an der S-Bahn als Wohn- und Erholungsstandort besonders gut geeignet. Aber nicht nur die Lage sondern auch als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Schönefeld, als Kommune im regionalen Wachstumskern (RWK) „Schönefelder Kreuz“ und im engeren Verflechtungsraum von Berlin-Brandenburg nimmt Wildau eine Vielzahl gemeindlicher, regionaler und überregionaler Aufgaben und Funktionen wahr. Wildau ist eine sehr vielfältige Gemeinde, der es gelungen ist, den technischen Fortschritt und die wissenschaftliche Ausrichtung in Einklang mit der schönen Natur zu bringen und somit die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen.

Besonders die **Waldsiedlung** besitzt aufgrund der einheitlichen großzügigen Parzellierung und des Baumbestandes einen hohen Wohnwert, den es gilt zu schützen und zu erhalten.

Im Gebiet der Waldsiedlung findet man hauptsächlich Einfamilienhäuser (1- bis 2-geschossig) aber auch Mehrfamilienhäuser und Wochenendhäuser. Anders als 1997, mit erstmaligem Inkrafttreten der Gestaltungssatzung, gibt es nicht mehr so viele unbebaute Grundstücke in der Waldsiedlung.

Aktuelle Bauanträge und auch Bauvoranfragen zeigen deutlich, dass die Nachfrage nach ökologischem Bauen, wie z.B. nach einer Dachbegrünung oder der Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Fotovoltaikanlagen, immer mehr zunehmen.

Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung im November 2008 wird auch eine Anpassung der Gestaltungssatzung Waldsiedlung an das geltende Baurecht notwendig.

In der Gestaltungssatzung werden Festlegungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen für das Gebiet der Waldsiedlung getroffen, die das Ortsbild und die Funktion der Siedlung bewahren, pflegen und weiterentwickeln sollen. Bei der „äußeren Gestaltung“ geht es um Vorgaben, die für nach außen in Erscheinung tretende Bauteile der Anlage oder Einrichtung konkrete Anforderungen enthalten. Damit werden die harmonische Einordnung von Neubau, Umbau und Ausbau gesichert und günstige Bedingungen für die verträgliche Innenentwicklung geschaffen. Die Gestaltungssatzung hat das Ziel, die regionstypischen Bauweisen zu fördern und so zu einer stärkeren Verbundenheit und Identifizierung der Bewohner mit der Waldsiedlung beizutragen.

Dabei ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten, denn Gestaltungsregeln sind in der Regel immer mit einem Eingriff in die Baufreiheit des Bauherrn verbunden.

Der Baumbestand, hauptsächlich Kiefern, ist ein wichtiges Merkmal der Waldsiedlung, das es gilt zu schützen und zu erhalten. Hier muss die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wildau speziell für den Bereich der Waldsiedlung entsprechende Regelungen treffen, da notwendige Fällungen und Ersatzpflanzungen nicht Regelungsinhalt einer Gestaltungssatzung ist. Dazu bedarf es einer strengen Kontrolle und Umsetzung der Baumschutzsatzung.

Die vorliegende Gestaltungssatzung ist mit Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung ein **Gesetz der Gemeinde**.

Verstöße gegen die Regelungen dieser Satzung werden nach § 9 geahndet, wobei die jeweiligen Bußgeldtatbestände den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren müssen. Die Zuständigkeit für Verstöße gegen die Gestaltungssatzung für genehmigungspflichtige Vorhaben liegt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme Spreewald, für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde Wildau zuständig.

Aufgrund des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, GVBl. I S. 286, in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildau am 19.04.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung gilt für das Gebiet der Waldsiedlung. Das Gebiet wird im Norden und Westen durch die Gemeindegrenze zu Zeuthen und das Regenrückhaltebecken im Röthegrund II, im Süden durch den Straßenzug der Wildbahn und im Osten durch die Fontaneallee begrenzt. Der Geltungsbereich ist im Planausschnitt gekennzeichnet, der als Anlage 1 dieser Satzung beigefügt ist.

§ 2 Regelungen zu anderen Rechtsvorschriften

(1) Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Festsetzungen im Bebauungsplan, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung Rechtskraft besitzen, gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.

(2) Im Räumlichen Geltungsbereich gelten folgende Satzungen:

- Textbebauungsplan „Waldsiedlung Südost“ vom 24.12.2003
- Textbebauungsplan „Wildau Südwest“ vom 13.04.2005
- Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundungssatzung vom 7. März 1995
- Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung
- Stellplatzsatzung vom 15.11.2007
- Stellplatzablösesatzung vom 15.02.2005
- Werbeschildsatzung vom 24.10.1994

§ 3 Fassaden und Fassadenöffnungen

3.1. Fassadengliederung

Die Summe aller Öffnungsflächen in der straßenseitigen Gebäudefassade (alle Fenster, Türen, Tore) muß kleiner sein als der geschlossene Wandflächenanteil.

3.2. Fassadenöffnungen

- (1) Für Fenster, Türen und Tore sind metallisch glänzende Oberflächen nicht zulässig, außer Fenster mit mattierten, metallischen versehenen Fensterrahmen.
- (2) Fensterläden sind erwünscht.
- (3) Fenster-, Tür- und Toröffnungen sind mit einer Leibungstiefe von mind. 12 cm auszuführen.

3.3. Fassadengestaltung

- (1) Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Materialien wie z.Bsp. Blechen, Kunststoffen und eloxierten Leichtmetallen sind nicht zulässig.
- (2) Zur Gestaltung der Fassade zum öffentlichen Straßenraum hin sind die ortsüblichen Materialien, wie Kratz-, Glatt und Spritzputze entsprechend der Farbgestaltung in § 7 zu verwenden. Zulässig sind auch Fassaden aus Vormauerwerk (Klinker, Backstein, geschlammtes Ziegelmauerwerk) in ortstypischen Formaten und natürlichen Farbtönen (rotbunte und gelbbunte Klinker oder Ziegel, weißgeschlammte Ziegel oder Kalksandsteine).
- (3) Holz ist als Baumaterial als Holzverkleidung in Giebelbereichen zulässig.
- (4) Häuser in Holzbauweise (sog. Schwedenhäuser) mit entsprechender Farbgebung (siehe § 7 Farbgestaltung) sind zulässig, Häuser in Holzblockbauweise sind zulässig.
- (5) Es sind Gebäudesockel als Putzsockel, Klinkersockel, Natursteinsockel oder als Sockel mit steinmässig bearbeitetem, feinkörnigem Betonmaterial auszuführen, wobei die Sockelhöhe mindestens 20 cm haben muss. Sockel sind farblich von der Fassade abzusetzen.
- (6) Die Farbe ist ein wesentliches Gestaltungselement einer Fassade und ist mit der Bauverwaltung der Gemeinde Wildau abzustimmen, siehe auch § 7 Farbgestaltung.

§ 4 Dächer

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 45° auszubilden. Pultdächer, die einseitig geneigt sind, sind nur als Gründächer zulässig.
- (2) Dachüberstände sind bis maximal 0,80 m (in der Horizontalen gemessen) zulässig.
- (3) Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder Betondachsteine oder Schiefer in den Farben gem. § 7 Abs. 2 zulässig.
- (4) Doppelhäuser sind in ihrer Dacheindeckung einheitlich herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.
- (5) Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel, Spitz-, Fledermaus- und Walmgauben, als Zwerchgiebel und – häuser sowie in Form von Dacherkern zulässig.
- (6) Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten und analog dem Hauptdach oder in Blech einzudecken. Der Dachüberstand ist unterhalb der Gaube weiterzuführen.
- (7) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- (8) Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen sind auf Dächern zulässig.

§ 5 Vorbauten, Anbauten und Nebengebäude

- (1) Vor- und Anbauten sowie Nebengebäude sind bzgl. Materialauswahl, Farbgebung und Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen, dabei haben Haupt- und Nebengebäude ein harmonisches Ensemble zu bilden.

§ 6 Einfriedung der Grundstücke, Zufahrten

- (1) Grundstücke sind mindestens zum öffentlichen Straßenraum hin einzufrieden.
Der Bau von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ist zustimmungspflichtig durch die Bauverwaltung der Gemeinde Wildau.
- (2) Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Einfriedungen als Zäune aus Holz, Schmiedeeisen sowie Drahtzaungeflecht und natürliche Einfriedungen (einheimische Gehölze und Hecken) oder Mauern bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.
- (3) Sockel und Pfeiler sind aus Mauerziegeln (Klinkern), Sichtbeton oder Naturstein zu errichten.
- (4) Für Zufahrten auf dem Grundstück sind Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge oder wassergebundene Beläge, wie z.B. Kies, Riesel, Naturstein, Asphalt mit Pflasterstreifen oder Betonsteinpflaster zu verwenden. Pflaster ist nicht in Mörtel zu verlegen.

§ 7 Farbgestaltung

- (1) Die Farbgestaltung der Fassadenflächen ist mit der Gemeinde Wildau abzustimmen. Sockel und Gesimse sind von der Fassade abzusetzen.
- (2) Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind rote bis dunkelbraune Farbtöne zu verwenden, weiterhin sind grau, dunkelgrün, dunkelblau und anthrazit zulässig.
- (3) Hauseingangstüren und Garagentore sollen dunklere Farbtöne erhalten, welche mit dem Sockelbereich und dem Fassadenanstrich harmonisieren.
- (4) Zäune sind in lasierenden dunklen Farbtönen zu gestalten.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- (1) § 3 Nr. 3.2 Punkte (1) bis (3) andere als die festgesetzten Fassadenöffnungen herstellt,
- (2) § 3 Nr. 3.3 Punkte (1) bis (6) eine andere als festgesetzte Fassadengestaltung vornimmt,
- (3) § 4 Nr. (1) bis (6) eine andere als festgesetzte Dachgestaltung herstellt,
- (4) § 4 Nr. (7) Antennen und Satellitenempfangsanlagen so anbringt, dass sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind,
- (5) § 4 Nr. (8) Fotovoltaikanlagen an anderer Stelle anbringt,
- (6) § 5 Nr. (1) und (2) Vorbauten, Anbauten und Nebengebäude anders als hier festgesetzt errichtet,

- (6) § 5 Nr. (1) und (2) Vorbauten, Anbauten und Nebengebäude anders als hier festgesetzt errichtet,
- (7) § 6 Nr. (1) bis (4) eine andere Einfriedung und Zufahrt als festgesetzt herstellt,
- (8) § 7 Nr. 1 bis 4 eine andere als festgesetzte Farbgestaltung vornimmt

kann gemäß § 79 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10 T€ belegt werden.

Der satzungsgemäße Zustand muss in einer zumutbaren Frist hergestellt werden

§ 9 In-Kraft Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt an diesem Tag die „Gestaltungssatzung Waldsiedlung Wildau“ vom 22.04.1997 außer Kraft.

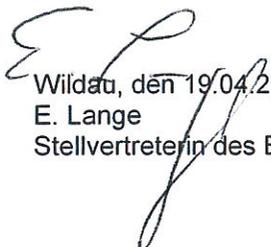
Wildau, den 19.04.2011


E. Lange
Stellvertreterin des Bürgermeisters



Bekanntmachungsanordnung

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung der Gestaltungssatzung für das Gebiet der Waldsiedlung der Gemeinde Wildau Beschluss G 17/301/11 der Gemeindevertretung vom 19.04.2011, ausgefertigt am 19.04.2011, im Amtsblatt der Gemeinde angeordnet.


Wildau, den 19.04.2011
E. Lange
Stellvertreterin des Bürgermeisters

