

## Vorwort zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung für den Ortskern „Dorf Wandlitz“

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das charakteristische Dorfbild und die gestalterischen Eigenarten in seinen Grundzügen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Regelungen sollen bewirken, dass sich Erhaltungsmaßnahmen, Um-, An- und Neubauten in die historische Umgebung einfügen und das historische Dorf Wandlitz in seinem unverwechselbaren Charakter für Bewohner und Besucher erhalten bleibt.

Die Gestaltungssatzung hat passiven Charakter und wirkt nur für künftige Vorhaben. Dies bedeutet, dass kein Eigentümer, dessen Gebäude den Regelungen dieser Satzung nicht entspricht, dazu verpflichtet ist, sein Gebäude umzugestalten, da alle vorhandenen Um-, An- und Neubauten Bestandsschutz genießen.

Die Gestaltungssatzung trat am 26.03.2002 in Kraft.

Die Anwendung der Satzung in der Praxis machte deutlich, dass eine Überarbeitung insbesondere vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit erforderlich ist. So wurden einzelne Begriffe und Bestimmungen klarer formuliert und definiert sowie die gesetzlichen Grundlagen aktualisiert. Der Satzungstext wurde insgesamt neu gegliedert und strukturiert, um eine bessere Übersichtlichkeit gewährleisten zu können.

Regelungen, die sich unmittelbar auf Grund und Boden beziehen (Firstrichtung, Gestaltung von Vorgärten, etc.) wurden aus dem Satzungstext gestrichen (§ 12 der ursprünglichen Fassung). Eine Regelung entsprechender Inhalte ist über eine Gestaltungssatzung nicht möglich. Regelungsinstrument wäre ein Bebauungsplan.

Gestrichen wurden auch die § 14 – 16 der ursprünglichen Fassung der Gestaltungssatzung. Aussagen zur Beurteilungsgrundlage, zum Genehmigungsverfahren, zu Ausnahmen und Befreiungen werden in den jeweiligen Fachgesetzen getroffen, so dass eine Regelung dieser Inhalte durch eine Gestaltungssatzung nicht notwendig ist.

Zentraler Aspekt der 1. Änderung der Gestaltungssatzung ist die Änderung des Geltungsbereiches.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ursprüngliche Geltungsbereich war relativ weit gefasst und schloss sowohl unbebaute Bereiche als auch Bereiche außerhalb des historischen Dorfkernes mit ein. Regelungen zu unbebauten Flächen können jedoch nicht Gegenstand einer Gestaltungssatzung sein.

Der geänderte Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den historisch bedeutsamen Bereich des alten Dorfkernes. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist auf die bebauten Bereiche begrenzt.

Neben einigen Einzeldenkmälern ist der Dorfkern Wandlitz als „Denkmal mit Gebietscharakter“ in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Denkmals mit Gebietscharakter „Wandlitz, Historischer Dorfkern“ gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Die Regelungen der Gestaltungssatzung den denkmalrechtlichen Bestimmungen nachgeordnet.

Das Barnim-Panorama in der Breitscheidstraße 9 (Flur 6, Flurstück 52) befindet sich unmittelbar im historisch gewachsenen Dorfkern von Wandlitz, jedoch nimmt der Neubau aufgrund der öffentlichen Nutzung eine Sonderstellung ein.

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich bezieht ausdrücklich auch alle nach § 55 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien baulichen Vorhaben ein (Abs. 1).

Absatz 2 wurde umformuliert und die unspezifischen Begriffe wie „öffentlicher Raum“, „Ortsrand“ und „sichtbar“ wurden gestrichen. Oft ist nicht abschätzbar, wie „sichtbar“ definiert wird. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Gebäude in zweiter Reihe errichtet wird, aber die vordere Reihe erst später bebaut werden soll. Auch eine Heckenpflanzung oder eine Einfriedung kann die Sicht einschränken, so dass in diesem Fall von der Einhaltung der Gestaltungssatzung abgesehen werden könnte. „Sichtbar“ hängt zudem vom Sichtwinkel, der Entfernung und der Höhe des Betrachtens ab.

Klar geregelt ist jetzt, dass die Gestaltungssatzung alle Maßnahmen an baulichen Anlagen und Einrichtungen betrifft, soweit es sich um die straßenseitige Fassade handelt.

Die straßenseitige Fassade ist die Hauptansichtsseite oder Schauseite eines Gebäudes einschließlich der Dachflächen. Die straßenseitige Fassade ist die Seite, die der öffentlichen Straße zugewandt ist. Dies gilt auch für ein Gebäude, das in zweiter Reihe errichtet wird. Ein Eckgrundstück, das von zwei Straßen erschlossen werden kann, hat zwei Schauseiten.

Die Satzung betrifft auch Einfriedungen, soweit diese an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

## § 3 Gestaltungsgrundsatz

Als Gestaltungsgrundsatz gilt die Orientierung am Bestand der alten dörflichen Bebauung, deren Bauten überwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammen und den mittelalterlichen Siedlungsgrundriss nachzeichnen.

Aus § 3 Abs. 1 der alten Fassung gestrichen wurden die Begriffe Lage (Bauflucht), Ausrichtung (Firstrichtung) und Maßstäblichkeit (Länge, Breite, Höhe) von Baukörpern. Entsprechende Regelungen beziehen sich unmittelbar auf Grund und Boden. Ihr Erlass bedarf einer Ermächtigung im Baugesetzbuch (BauGB), so dass sie lediglich Inhalt eines Bebauungsplanes, nicht aber einer Gestaltungssatzung sein können.

Vor diesem Hintergrund entfällt der § 4 (Gebäudestellung) der alten Fassung.

## § 4 Dächer

Der Absatz 1 der alten Fassung (§ 5 Dächer) wurde gestrichen. Dieser Passus enthielt allgemeine Regelungen zu Dächern, die in den folgenden Absätzen konkretisiert werden.

Die in Wandlitz überwiegend vorhandenen, symmetrischen Satteldächer prägen das Ortsbild in besonderem Maß. Asymmetrische Satteldächer oder Flachdächer, wie bei einigen Neubauten anzutreffen, entsprechen nicht dem alten Dorfbild.

Gestrichen wird der Passus, dass „vorhandene historisch bedingte Abweichungen auf den Grundstücken mit anderen Bauformen (z.B. Krüppelwalm- oder Mansarddächer)“ eine Ausnahme bilden. Der Begriff „vorhandene historisch bedingte Abweichungen“ ist nicht klar definiert und führt daher zu Unsicherheiten in der Rechtsanwendung. § 5 Abs. 2 Satz 2 der alten Fassung wird gestrichen. Aussagen zu Abweichungen werden in § 61 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) getroffen. Auch hat die Gestaltungssatzung einen passiven Charakter und greift lediglich bei Neubaumaßnahmen. Eine ausdrückliche Regelung in der Gestaltungssatzung ist somit nicht notwendig.

Ein traufständiger Anbau, der in die Statik des Hauptgebäudes eingreift und dem Hauptgebäude zuzuordnen ist, darf eine abweichende Dachform gem. § 4 Abs. 3 haben. Der Anbau

muss dann dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Untergeordnet sind Anbauten, wenn der First des Anbaues mindestens 1,00 m tiefer als der First des Hauptkörpers liegt und wenn sie allein oder in der Gesamtheit nicht mehr als 1/5 der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers (gerechnet ohne Anbauten) ausmachen (Abs. 2).

Nebengebäude dürfen unter bestimmten Voraussetzungen auch Pult- oder Flachdächer haben (Abs. 3). Um Unsicherheiten mit dem Begriff „Nebengebäude“ zu vermeiden, wird der Satzungstext um eine entsprechende Definition ergänzt. So sind „Nebengebäude“ Gebäude im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die historischen Dacheindeckungen (Biberschwanzziegel und Tondachpfannen) der Wohngebäude und der größeren landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude (Ställe, Scheunen) sind nur noch vereinzelt vorhanden, da sie vielfach im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen in den 70er Jahren durch Betondachsteine ersetzt wurden. Ziel dieser Satzung ist es, auf den Erhalt und die Wiederherstellung der ursprünglichen Dacheindeckungen hinzuwirken.

Konkretisiert wird in Absatz 4 die Regelung zu ortstypischen Dachüberständen. Ortstypisch sind Dachüberstände ohne sparrensichtigen Dachüberstand mit einer horizontalen Entfernung von den Traufwänden von 0,20 m bis 0,50 m. Die horizontale Entfernung von den Giebelwänden (Ortgang) darf 0,25 m nicht überschreiten. Die geringen Dachüberstände an Traufen und Giebeln (Ortgang) sind charakteristische Details, die das alte Dorfbild in seiner Geschlossenheit prägen.

Geändert wird auch die Regelung zur Drenpelhöhe in Absatz 5. Die ursprüngliche Formulierung suggeriert, dass die Gestaltungssatzung eingeschossige Gebäude vorschreibt. Dies ist jedoch nicht Planungswille, im alten Dorfkern sind auch Gebäude mit einem Geschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (= Zweigeschoss) zu finden. Durch die ursprüngliche Festsetzung sollte verhindert werden, dass der Drenpel im zweiten Geschoss zu hoch wird. Geregelt ist jetzt, dass Drenpel oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Ein Drenpel darf generell nicht höher als ein Meter sein.

Um Missverständnisse zu vermeiden wird der hinsichtlich der Dachfarben der Begriff „naturfarbenen“ durch „natürlich“ ersetzt (§ 4 Absatz 6). Der Begriff „naturfarbene“ wurde in der Praxis oftmals mit hellen bzw. sandfarbenen Tönen gleich gesetzt. Diese Farben sind jedoch nicht ortstypisch. Ortstypisch hingegen sind auch anthrazitfarbene und schiefer-schwarze Ziegel, Pfannen oder Betondachsteine. Dies wird in der neuen Fassung der Satzung ergänzt. Die Formulierung „rot bis rotbraun“ ist nicht hinreichend bestimmt. Die üblichen Farbsysteme (RAL, NCS) sind zur Bestimmung der Farbgebung von Dachsteinen wenig geeignet, da diese nicht durch ein Farbmischungsverhältnis genau definiert werden kann. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist die Formulierung „rot“ jedoch ausreichend und schließt auch rotbraune Farbtöne mit ein. „rotbraun“ wird daher gestrichen. Zulässig sind natürliche oder durchgefärbte rote oder anthrazitfarbene bis schiefer-schwarze Ziegel, Pfannen oder durchgefärbte Betondachsteine.

Generelles Ziel soll sein, auf den Erhalt und die Wiederherstellung der ursprünglichen Dacheindeckungen einzuwirken. Unabhängig von den aufgeführten Materialien sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig, sofern sie kompatibler für die Bausubstanz sind.

Gestrichen wird der Satz 2 in Absatz 6 § 5 der alten Fassung der Gestaltungssatzung, dass in begründeten Fällen (Denkmalschutz) Schieferplatten und dunkle sowie glasierte Dachziegel zugelassen sind. Regelungen der Gestaltungssatzung sind dem Denkmalrecht nachgeordnet. Die ausdrückliche Zulassung einer Abweichung ist hier nicht notwendig, so dass der Passus gestrichen werden kann.

Gestrichen wird auch der Absatz 7, dass für Dächer von Nebengebäuden auch andere Materialien wie z.B. Bekiesungen oder extensive Begrünungen zulässig sind. Diese Aufzählung wirkte verunsichernd und ist überflüssig. Nebengebäude müssen nicht mit Ziegeln, Pfannen und Betondachsteinen gedeckt werden. Auch davon abweichende Materialien sind zulässig.

Gestrichen wird ebenfalls der Absatz 8 des § 5 der alten Fassung der Gestaltungssatzung, dass Dächer erhaltenswerter Gebäude mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen von den Regelungen (2), (4), (5) und (6) ausgenommen sind. In § 61 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) werden Aussagen zu Abweichungen getroffen. Darüber hinaus greift die Gestaltungssatzung nicht in den Bestand ein. Eine ausdrückliche Regelung zu baugeschichtlich begründeten Abweichungen ist somit nicht notwendig.

## § 5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Wandlitz als historische Bauform selten. Sie sind als Zwerchhäuser häufiger im Zentrum und bei Bauten aus der Gründerzeit anzutreffen. Bei den historischen Beispielen ist eine ansprechende Gestaltung, Einbindung in die Dächer, Aufnahme der Fassadengliederung und Verwendung passender Materialien zulässig.

In Verbindung mit zukünftigen Dachstuhl-sanierungen und Neubauten ist das Bedürfnis nach intensiver Nutzung des Dachraumes nicht auszuschließen.

Dabei muss der Grundsatz gelten, dass sich die für eine ausreichende Belichtung des Dachraumes erforderlichen Aufbauten in Anzahl, Maß und Gestaltung der dominierenden Form der Hauptfläche des Daches unterzuordnen haben. Eine Entwicklung in Richtung Vollgeschoss, die wenig von dem eigentlichen Dach übrig lässt, ist zu vermeiden.

Bei Neuaufbauten und Neubauten wird oft eine harmonische Gestaltung ökonomischen Gesichtspunkten geopfert. Unpassende Materialien (z.B. Dachpappe), Formen (Trapezgauben) und Größen (Breite und Höhe der Gauben) sowie Anordnungen außerhalb der Fassadensymmetrie sind anzutreffen und stören das Ortsbild zum Teil beträchtlich.

Die Regelung „nur in nicht einsehbaren Bereichen“ in Absatz 1 Satz 2 wurde durch die eindeutigere Formulierung „auf der straßenabgewandten Dachfläche“ ersetzt. Ergänzt wurde in Absatz 1 der Passus, dass Dachaufbauten in gleichem Material wie das Hauptdach zu decken sind.

Problematisch sind Regelungen zu Antennen, da diese in das Grundrecht der Bewohner auf Informationsfreiheit sowie Rundfunkfreiheit (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 2 Grundgesetz – GG) eingreifen. Die Absätze 7 und 8 der alten Fassung wurden vor diesem Hintergrund geändert.

Geändert wurde ebenfalls der Absatz 9, der die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen regelte (Abs. 9). Solaranlagen dürfen an der straßenseitigen Fassade nur dann errichtet werden, wenn die Anlagen in das Dach integriert werden und die Regelungen zur Farbigkeit nach § 4 Abs. 6 beachtet werden.

## § 6 Fassaden

Durch diese Bestimmungen soll erreicht werden, dass die kleinteilige, maßstäbliche dörfliche Bebauung mit Bezug zur historischen Parzelle erhalten wird.

Durch das Zusammenlegen von Grundstücken können sich Maßverhältnisse von Gebäuden ergeben, die den örtlichen Rahmen sprengen.

Daher soll die dörfliche Kleinteiligkeit durch die Bildung von Fassadenabschnitten zumindest optisch erhalten bleiben. Die Höhenentwicklung von Gebäuden wird durch die Festlegung eines maximalen Traufsprungs zum Nachbargebäude begrenzt.

Im historischen Dorfkern von Wandlitz sind überwiegend verputzte Gebäude, teilweise mit einfachen oder aufwendigen Schmuckelementen anzutreffen. Vereinzelt gibt es schlichte Gebäude mit sichtbarem, rotem Ziegelmauerwerk.

Gründerzeitliche Fassaden mit reichen Schmuckelementen sind am mittelalterlichen Rundlingsanger um die Kirche noch vorbildlich erhalten.

An vielen Gebäuden (vor allem außerhalb des Denkmalsbereiches) sind im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen Gliederungselemente entfernt und die Gebäude mit grobem Rauputz versehen worden.

Teilweise werden auch heute noch Sichtmauerwerk überputzt oder gründerzeitliche Schmuckelemente entfernt. Einige Sockel sind ortsuntypischen Materialien (Kacheln etc.) verblendet oder mit bunten, hochglänzenden Lackfarben überstrichen. Derartige Umgestaltungen sollen zukünftig vermieden werden. Im Falle von Neugestaltungen soll eine Orientierung an historischen Oberflächen und Farbtönen erfolgen.

Um keine unnötigen Abgrenzungsprobleme hinsichtlich der Farbgebung aufzuwerfen, wird in der neuen Fassung der Begriff „hell“ in Absatz 8 konkretisiert. So darf ein Hellbezugswert von 55 % nicht unterschritten werden. Der Hellbezugswert ist eine Maßzahl für die Helligkeit von Farben und wird von Farbherstellern allgemein angewandt und anerkannt. Ein Hellbezugswert von 100 entspricht Reinweiß, ein Hellbezugswert von 0 entspricht Schwarz. Je niedriger der Hellbezugswert, umso dunkler die Farbe. Die Einhaltung des Hellbezugswertes von 55 muss in den Bauantragsunterlagen nachgewiesen werden.

## § 7 Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen

Einfache Gestaltungsprinzipien der Fassaden prägen noch überwiegend den historischen Siedlungsbereich von Wandlitz: Ordnung nach Fensterachsen, unterschiedliche Zahl der Achsen und unterschiedliche Abstände zwischen ihnen, relativ gleichmäßiges Maß der Öffnungsgrößen der Fenster und Türen und historisch vertikale Fensterformate. In Absatz 3 wird der Hinweis, dass baugeschichtlich andere Formate zulässig sind, gestrichen. Aussagen zu Abweichungen werden in § 61 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung getroffen, eine Regelung dieses Aspektes in der Gestaltungssatzung ist nicht notwendig. Durch den passiven Charakter der Gestaltungssatzung genießen vorhandene bauliche Anlagen Bestandsschutz.

In der Vergangenheit vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen führten jedoch zu gravierenden Fehlentwicklungen oder Veränderung der Fassadengliederung durch:

- Zumauern von Fassadenöffnungen,
- Ersetzen der historischen Eingangstür durch ein Fenster,
- Einbau von horizontalen Fensterformaten,
- Einbau von großflächigen Fensterscheiben ohne Gliederungselemente.

Alte Haus- und Ladentüren, alte Tore können Visitenkarten sein. Ihre Erhaltung, handwerkliche Rekonstruktion oder Neuanfertigung sind modernistischen Standardlösungen vorzuziehen.

In Anbetracht des räumlich begrenzten Dorfkerns und des an vielen Gebäuden anzutreffenden harmonischen Umgangs mit der Substanz führen Regelverstöße zu besonderen Verlusten an historischer Originalität und Geschlossenheit.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, historische Formen und Materialien zu erhalten und ein Bewusstsein dafür zu schaffen. Beim Umbau oder Neubau von Häusern soll eine Orientierung an den historischen Formen und Materialien erfolgen.

Die historischen Fenster- und Türformate sind grundsätzlich zu erhalten (Abs. 1).

Die Summe der Öffnungsflächen der Fassade muss deutlich kleiner sein als die geschlossene Fassade. Durch Angabe der Maßzahlen von 40 % bzw. 20 % und 10 % wird die Festsetzung konkretisiert. Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit extrem kleinen Öffnungsanteil sind straßenseitig nicht zulässig. Eine straßenseitige Fassade ohne Fenster ist unzulässig (Abs. 2).

Konkretisiert wird auch die Regelung zur Gliederung der Fenster (Abs. 6). So sind Fenster an der straßenseitigen Fassade mit einer Öffnungsfläche von mehr als 0,4 m<sup>2</sup> horizontal und/oder vertikal zu gliedern. Die Untergliederung kleiner Fenster ist nicht notwendig. Vermieden werden soll der Einbau großflächiger Fenster ohne Gliederungselemente.

Türe und Tore an der straßenseitigen Fassade sind in Holz auszuführen. (Abs. 8). Haus- und Ladentüren sowie Tore aus dem natürlichen Rohstoff Holz sind historisch vorherrschend.

In der Vergangenheit wurden im historischen Dorfkern Holztüren oftmals durch Kunststofftüren ersetzt, Neubauten weisen Kunststofftüren auf.

Der unspezifische Begriff „Holz-Latten-Konstruktion“ wurde durch die Forderung, dass Türen und Tore an der straßenseitigen Fassade in Holz auszuführen sind, ersetzt. Konkretisiert wurden auch die Forderungen „gedeckte, auf die Umgebung abgestimmte Farben“ und „matter, farblich auf die Umgebung abgestimmter Anstrich“. Klar geregelt ist jetzt, dass ein Anstrich der Türen und Tore in unbunten Farbtönen zwischen weiß und schwarz sowie in folgenden Farbtönen gemäß RAL<sup>1</sup> erfolgen muss (Abs. 8):

Farblinie gelb:	1001, 1002, 1011, 1019
Farblinie braun:	8003, 8004, 8005, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8019, 8022, 8028

Erker, Balkone, Loggien und Dachterrassen entsprechen nicht dem Dorfbild von Wandlitz. Der nachträgliche Anbau bzw. Ausbau führt zu Fehlentwicklungen, die vermieden werden sollen (Abs. 9). Balkone, Loggien und Dachterrassen sind daher an der straßenseitigen Fassade unzulässig.

§ 8 (Scheunen) der alten Fassung wurde gestrichen, da der Inhalt lediglich feststellenden bzw. erläuternden Charakter hat und sich nicht direkt auf die Gestaltung baulicher Anlagen bezieht.

## § 8 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind auskragende Bauelemente, die in den Straßenraum hineinragen und das geschlossene Erscheinungsbild der Fassaden vom Sockel bis zur Traufe beeinflussen. Andererseits ist Sonnenschutz für bestimmte Geschäfte und Schaufensterauslagen gerechtfertigt (verderbliche Waren, Ausbleichung von Auslagen).

Ausschließlich anzuwendende bewegliche Markisen sollen die Gebäudefassade nicht durch große Breiten optisch zerschneiden und die vorhandenen Fensterachsen einzeln betonen.

Modische Markisenformen mit grellen, glänzenden Farben widersprechen den Gestaltungszielen und sind eher Werbeträger als bauliches Schutzelement.

Im Erdgeschoss sind bewegliche Rollmarkisen als Sonnen- und Wetterschutz zulässig. Ergänzt wurde, dass diese die Breite eines Schaufensters bzw. Einganges zur Ermöglichung einer Befestigung um 0,5 m überschreiten dürfen. Im Allgemeinen darf ihre Ausprägung einschließlich Befestigung 2 m nicht überschreiten. Eine vergleichbare Regelung wird in Abs. 3 für Vordächer getroffen.

Vordächer sollen nur dort angebracht werden, wo vertieft liegende Eingänge als ausreichender Wetterschutz fehlen.

Gestrichen wurden die Absätze 5 und 6 der alten Fassung. Es handelt sich hier um Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.

---

<sup>1</sup> RAL-Farben sind eine deutsche Farbmustersammlung, die als Vergleichsbasis angewandt wird. Sie ist als nummeriertes, 208 Farbtöne umfassendes Farbregister mit Farbmustern erhältlich. Das Register kann im Bauamt, Sachgebiet Bauleitplanung, Zimmer 2124, Prenzlauer Chaussee 157, 16348 Wandlitz, während der Sprechzeiten (dienstags 9 – 12 h u. 14 – 18 h, donnerstags 9 – 12 h) eingesehen werden.

## § 9 Außentreppen

Außentreppen kennzeichnen das Bild der Haus- und Ladeneingänge vieler Gebäude im historischen Zentrum von Wandlitz. In der Vergangenheit wurden durch Verlegung vieler Hauseingänge auch die Außentreppen funktionslos und vielfach entfernt, was zu einem Verlust an Originalität führte. Ziel dieser Satzung ist es, die Freitreppen mit den zugehörigen Eingangstüren zu erhalten, da diese die Gebäude und das Straßenbild prägen.

Regelungen zu unbebauten Flächen bebauter Grundstücke oder zur gärtnerischen Gestaltung von Vorgärten beziehen sich unmittelbar auf Grund und Boden. Sie haben den Charakter bodenrechtlicher Vorschriften und können nicht Inhalt einer Gestaltungssatzung sein. Diese Festsetzungsinhalte (§ 12 der alten Fassung) werden gestrichen.

## § 10 Einfriedungen

Das Ortsbild von Wandlitz wird in hohem Maß durch die vorhandenen Einfriedungen, Zäune und Mauern geprägt. Das gilt besonders für die Bereiche mit Vorgärten, die sich in großen Teilen durch die gute Pflege auszeichnen. Dennoch entsteht durch das Verwenden bspw. industriell hergestellter Fertigprodukte, die sich in keiner Weise der Bebauung unterordnen bzw. anpassen eine starke Belastung des Ortsbildes. Daneben ist der schlechte Erhaltungszustand mancher alter Zäune für das negative Erscheinungsbild verantwortlich.

Im Zuge von Neueinfassungen sind die ortstypischen Formen (senkrechte, offene und geschlossene Verlattungen in differenzierten Höhen, verputzte Mauern und Backsteinmauern sowie filigrane, geschmiedete Metallzäune) wieder zu verbreitern. Hier besteht die Chance, mit verhältnismäßig geringem Mitteleinsatz zu einer deutlichen Verbesserung des Straßenbildes beizutragen. Einfriedungen aus Holz lassen sich besonders gut in den Landschaftsraum einfügen. Holzzäune mit Luftspalt geben den Blick auf Gebäude und Garten frei und ermöglichen eine gute Verbindung zwischen dem Grün und der Grundstücksfläche und dem sich anschließenden Landschaftsraum.

Jägerzäune sind in den Ortslagen brandenburgischer Dörfer keine historisch begründbaren Einfriedungen von Hofgrundstücken.

In der überarbeiteten Fassung entfällt Absatz 2 der alten Fassung. Hier wurden Regelungen zu Einfriedungen zum Außenbereich getroffen. Durch den geänderten Geltungsbereich entfällt diese Regelung zur Zaunhöhe zum Außenbereich (maximal 1,5 m). Generell betrifft die Satzung bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Einfriedungen, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hiervon ist bei Einfriedungen zum Außenbereich nicht auszugehen.

Ebenso entfällt der Absatz 3 der alten Fassung. Anpflanzungen können nicht Gegenstand einer Gestaltungssatzung sein.

Absatz 3 der neuen Fassung regelt die Farbgebung der Einfriedungen. Der unbestimmte Begriff „zurückhaltende, dorftypische Farbtöne“ wird durch „unbunte Farbtöne zwischen weiß und schwarz sowie folgenden Farbtönen gemäß RAL<sup>2</sup>“:

Farblinie gelb:	1001, 1002, 1011, 1019
Farblinie braun:	8003, 8004, 8005, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8019, 8022, 8028

ersetzt.

<sup>2</sup> RAL-Farben sind eine deutsche Farbmustersammlung, die als Vergleichsbasis angewandt wird. Sie ist als nummeriertes, 208 Farbtöne umfassendes Farbregister mit Farbmustern erhältlich. Das Register kann im Bauamt, Sachgebiet Bauleitplanung, Zimmer 2124, Prenzlauer Chaussee 157, 16348 Wandlitz, während der Sprechzeiten (dienstags 9 – 12 h u. 14 – 18 h, donnerstags 9 – 12 h) eingesehen werden.

Die Paragraphen 14 – 16 der ursprünglichen Fassung der Gestaltungssatzung entfallen. Aussagen zur Beurteilungsgrundlage, zum Genehmigungsverfahren und zu Ausnahmen und Befreiungen werden in den jeweiligen Fachgesetzen getroffen, so dass eine Regelung dieser Inhalte durch eine Gestaltungssatzung nicht notwendig ist.