

**GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT VETSCHAU/ SPREEWALD, OT LAASOW,  
EINSCHLIESSLICH DER BEWOHNTE GEMEINDETEILE  
TORNITZ, BRIESEN UND WÜSTENHAIN**



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Vetschau/ Spreewald

**Planungsgemeinschaft**

**Lange + Kirchbichler**

Dipl.-Ing. Michael Lange

Karl-Marx-Straße 56

03222 Lübbenau

Tel./Fax: 03542 – 422 40 / 477 91

Dipl.-Ing. Uwe Kirchbichler

Leipziger Straße 43

03048 Cottbus

Tel./Fax 0355 – 430 32 80 / 81

**Satzungsfassung zur Bekanntmachung – Stand 04/ 2005  
(Plot 08.04.2005)**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
Bürgerbeteiligung	4
<b>VORBEMERKUNGEN/ HINTERGRUND DER SATZUNG</b>	<b>5</b>
Regionale und administrative Einordnung	5
Verkehrsräumliche Lage	5
Landschaftsraum	6
Historische Entwicklung der Kulturlandschaft und der Siedlungen	7
Laasow	8
Tornitz	10
Briesen	11
Wüstenhain	12
<b>ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG VON SATZUNGSFESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>SATZUNGSTEXT</b>	<b>18</b>
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	18
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	18
§ 3 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	18
§ 4 Fassaden einschließlich Fenster und Türen	18
§ 5 Vordächer, Sonnenschutz	23
§ 6 Dächer	23
§ 7 Anbauten	26
§ 8 Antennen und Satellitenanlagen	26
§ 9 Zufahrten und Hofflächen	26
§ 10 Einfriedungen und Außenanlagen	26
§ 11 Werbeanlagen	27
§ 12 Abweichungen und Befreiungen/ Geltungsdauer	27
§ 13 Ordnungswidrigkeiten	28
§ 14 Gebühren	28
§ 15 Inkrafttreten	28
Anlage 1: Geltungsbereich nach § 1 (1) der Gestaltungssatzung (Blatt 1-5)	29
Anlage 2: Gesetzliche Grundlagen	30

## PRÄAMBEL

Die Aufstellung der Satzung erfolgt in Übereinstimmung mit den Inhalten der „Verordnung über den **Landesentwicklungsplan** für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg (LEP- GR)“. Sie trägt der Wahrung regionaltypischer Qualitäten im äußeren Entwicklungsraum Rechnung (Punkt G 1.1.2 LEP- GR).

**Ziel der Stadt Vetschau/ Spreewald** als Gemeinde ist es, den Ortsteil Laasow einschließlich der Gemeindeteile Tornitz, Briesen und Wüstenhain weiterzuentwickeln. Insbesondere die spreewaldnahe Lage, die Lage am Gräbendorfer See, die Einbindung in IBA- Projekte und die Potenziale hinsichtlich Tourismus bieten dem Ortsteil Laasow Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Chancen einer Ansiedlung von touristischen und Freizeitangeboten, aber auch tourismusnahem Gewerbe und Dienstleistungen sind eng an ein entsprechendes Ortsbild gebunden.

Die **Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes** ist dabei unbedingte Voraussetzung. Das angenehme Erscheinungsbild, das alte Siedlungen und Gebäude oft haben, beruht zu einem großen Teil auf ihrer Einfachheit und Geschlossenheit. Die früher begrenzte Auswahl an Baumaterialien (Holz, Stein, Ziegel, Klinker) führte zu einem gestalterischen Zusammenhang des Ortes, den wir bei neu errichteten Wohnsiedlungen heute oft vermissen.

Elemente des **städtischen Erscheinungsbildes** (Gestaltung von Neubau- Einfamilienhausgebieten) sind zu vermeiden. Der „Verstädterung“ wird z.B. entgegengewirkt durch:

- vielfarbige Fassaden (Weiß-, Gelb-, Ocker-, Braun- und Rot- Töne) anstelle bunter Häuser ( in intensiv blauen, grünen, grauen oder grellen Farbtönen)
- abgestimmte Fassadenfarben benachbarter Gebäude anstelle konkurrierender Farbkonzepte
- Verwendung von typisch dörflichen Baumaterialien (Holz, Putz, Ziegel, Klinker, Feld- und Naturstein)
- Verzicht auf „moderne“ Glasfassaden, spiegelnde Dachflächen mit glasierten Dachziegeln, überdimensionierte Wintergärten mit Kunststoffprofilen, Atelierfenster usw.
- Vermeidung bunter Dachflächen mit unzähligen verschiedenen Dachformen und Dachneigungen
- Gestaltung dörflicher Baustrukturen mit straßenbegleitender Bebauung anstelle von rasterartig und „vermessungsgünstig“ gegliederten Wohnsiedlungen
- Pflege von Gebäuden des dörflichen und traditionellen Handwerks anstelle von Möbelmarkt-Hallen und gewerblichen Glasfassaden in „Autohausmentalität“

**Ziel der Satzung ist es**, die Ergebnisse baukultureller Vergangenheit zu sichern und zu pflegen sowie in der Zukunft dörfliche und bauliche Qualität zu fördern und zu entwickeln.

Durch unsachgemäß ausgeführte Arbeiten an Gebäuden und deren Fassaden können irreparable Schäden und gestalterische Verluste auftreten, die das Erscheinungsbild des Gebäudes und damit auch des Ortes negativ beeinflussen und zu einem Gestaltverlust führen.

Bauliche Einzelmaßnahmen sollen daher in einen gemeinschaftlichen Zusammenhang gestellt werden. Die Satzung soll nicht nur gestalterische Fehlentwicklungen verhindern helfen, sondern zu einer positiven Gestaltungspflege beitragen, die dem menschlichen Grundbedürfnis nach Harmonie, Ästhetik und Ordnung gerecht wird.

Das Ortsbild verlangt für eine zeitgemäße Weiterentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf ortstypische Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsregeln, die das Wesen und die Atmosphäre dieses Ortes ursprünglich geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollen moderne Erfordernisse angemessen berücksichtigt, aber auch bereits entstandene Mängel beseitigt werden.

Hierbei ist eine Differenzierung von Festsetzungen nach Altbauten und Neubauten nicht möglich, da eine räumliche Trennung und unterschiedliche Festsetzungen aufgrund der Durchmischung von alten und neuen Gebäuden in der Ortslage nicht dem Ziel der Satzung zur Erreichung eines Ortsbildes entsprechen.

**Es geht nicht darum**, historische Bedingungen und Zustände vollständig wiederherzustellen oder neue Gebäude im Detail an historische Bauweisen anzupassen. Es geht auch nicht um die Aufstellung eines umfassenden Dorfentwicklungsplanes mit detaillierter Untersuchung aller einzelnen Gebäude auf geschichtliche Entwicklung, Nutzung, Zustand und Umgestaltungspotenzial.

Ziel der Satzung ist ein **Gestaltungsrahmen** für das gesamte Ortsbild, in den sich alte Gebäude und auch Neubauten einfügen können. Dabei ist es durchaus legitim, dass Neubauten in Form, Material und Gliederung als solche erkennbar sind.

Mit dieser Gestaltungssatzung sollen dem Bürger bei der Sanierung und Modernisierung seines Wohngebäudes und bei Neu- und Umbaumaßnahmen **Entscheidungshilfen** gegeben werden.

Dabei werden Festlegungen für die **Gestaltung von Gebäuden, baulichen und sonstigen Anlagen** getroffen. Dies ist notwendig, da durch bisher fehlende Regelungen bereits ein Substanzverlust an wichtigen gestalterischen Details aufgetreten ist. Das breitgefächerte Angebot der Baumärkte und der Baumaterialindustrie verdrängt dorf- und regionaltypische Baumaterialien. Dies und die teilweise vorhandene Unsicherheit von Bauherren und Bauausführenden bei umfassenden Umgestaltungen ohne die Beteiligung von Planern und Architekten in dörflicher Lage lässt ohne Gestaltungsfestsetzungen in Zukunft um die Erhaltung unserer Dörfer bangen.

**Die Gestaltungssatzung ist anzuwenden** auf Maßnahmen wie Anbauten, Neubauten, Wiederaufbauten anstelle abgebrochener Gebäude, umfassende Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Definition „umfassend“ siehe Seite 13).

**Die Festsetzungen gelten nicht** für Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an einzelnen Elementen (z.B. einzelne Fenster, Zaunfelder oder Teile von Toren) sowie an Teilflächen von Fassaden und Dächern (Definition „Teilflächen“ siehe Seite 13).

**Abweichungen** von den getroffenen Festsetzungen bzw. **Befreiungen** sind dabei insbesondere im nicht einsehbaren Hofraum sowie dann zulässig, wenn andere Gestaltungen historisch nachweisbar sind.

Natürlich ist nicht an jedem Gebäude die Erhaltung des Bestandes in allen Details möglich und finanziell machbar. Aber oft sind die Alternativen zu einer „modernen“ Umgestaltung nicht teurer als diese selbst. Mit gutem Willen und handwerklichem anstelle von industriellem Können ist eine dörfliche Gestaltung auch kostengünstig zu realisieren.

## **Bürgerbeteiligung**

Gemäß § 81 (8) BbgBO wird die Satzung unter Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger aufgestellt.

Dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Zeitraum vom 02.08.2004 bis einschließlich 06.09.2004 erfolgte die Offenlage des 1. Satzungsentwurfes (Stand 10.06.2004). Innerhalb dieses Zeitraumes, am 18.08.2004, wurde unter reger Teilnahme der Bürger eine Bürgeranhörung zu den Satzungsinhalten durchgeführt. Während der Offenlage und der Anhörung gingen seitens der Bürger viele Hinweise, Anregungen und Bedenken ein.

Bei der Erarbeitung der Abwägungsvorschläge und des 2. Satzungsentwurfes wurde daher in Beratungen am 14.10.2004 und am 03.11.2004 zusätzlich die „Bürgerinitiative Gestaltungssatzung“ beteiligt.

Die Abwägung der von TÖB und Bürgern zur Offenlage des 1. Satzungsentwurfes vorgebrachten Einwände, Anregungen und Hinweise erfolgte dann per Abwägungsbeschluss der Stadtverordneten am 16.02.2005. Der auf der Grundlage der Abwägungsvorschläge ergänzte und geänderte 2. Satzungsentwurf (Stand 08.11.2004) wurde am gleichen Tage bestätigt und erneut zur Offenlage bestimmt.

Die Offenlage des 2. Satzungsentwurfes erfolgte vom 31.01.2005 bis einschließlich 01.03.2005. Während der Offenlage gingen seitens der Bürger Hinweise, Anregungen und Bedenken ein.

Bei der Erarbeitung der Abwägungsvorschläge wurde am 21.02.2005 und am 06.04.2005 wiederum die „Bürgerinitiative Gestaltungssatzung“ beteiligt.

Die Abwägung der von TÖB und Bürgern zur Offenlage des 2. Satzungsentwurfes vorgebrachten Einwände, Anregungen und Hinweise erfolgte dann per Abwägungsbeschluss der Stadtverordneten am 26.05.2005. Die auf der Grundlage der Abwägungsvorschläge ergänzte und geänderte Satzungsfassung (Stand 04/ 2005) wurde am gleichen Tage bestätigt und als Satzung nach § 81 (1) Nr. 1 BbgBO beschlossen.

## VORBEMERKUNGEN/ HINTERGRUND DER SATZUNG

### Regionale und administrative Einordnung

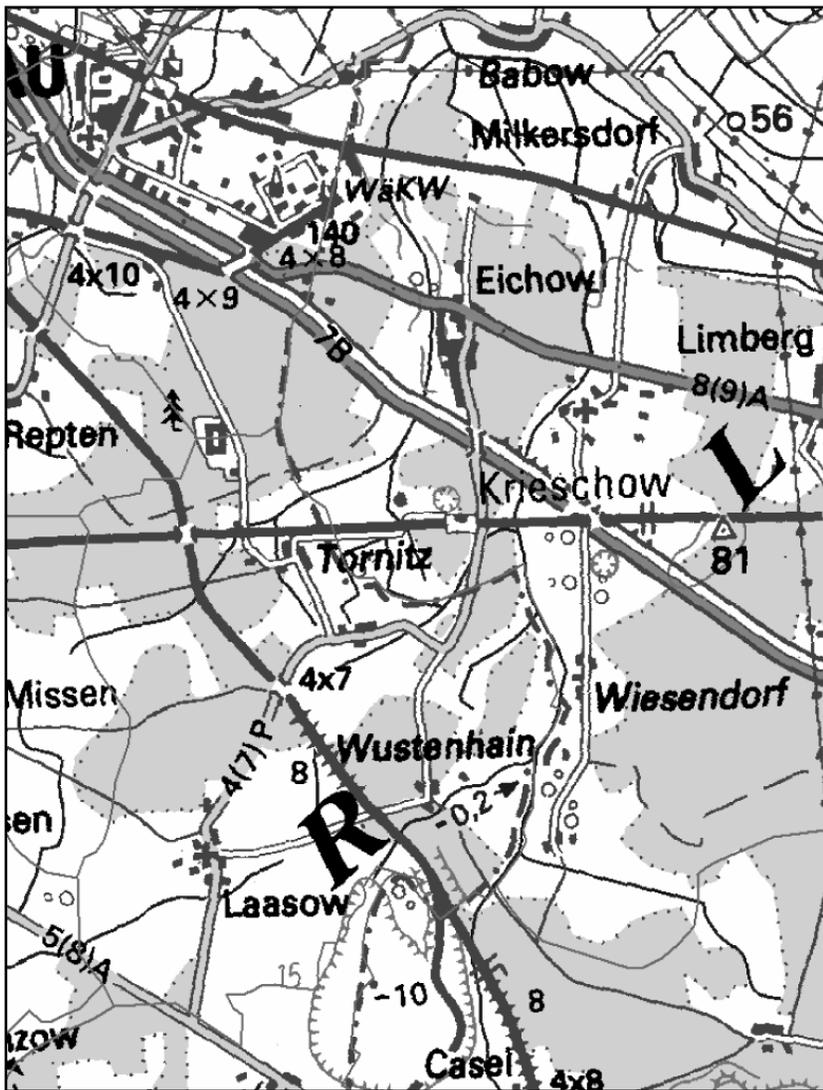
Laasow gehört mit seinen Siedlungsteilen Laasow, Tornitz, Briesen und Wüstenhain seit dem 26.10.2003 als Ortsteil zur Stadt Vetschau/ Spreewald und liegt im östlichen Teil des südbrandenburger Landkreises Oberspreewald- Lausitz an der Grenze zum Landkreis Spree-Neiße. Die unmittelbaren Nachbarortsteile bzw. -gemeinden sind Ogrosen, Missen, Repten und Lobendorf der eigentlichen Stadt Vetschau/ Spreewald, Reddern und Ranzow der Stadt Altdöbern, Casel der Stadt Drebkau / Niederlausitz, sowie die Amtsgemeinde Kolkwitz.

Laasow befindet sich ca. 20 km westlich des Oberzentrums Cottbus, 13 km südöstlich des Mittelzentrums Lübbenau, 10 km östlich des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Calau, 8 km südlich des Grundzentrums Vetschau/ Spreewald und 10 km nördlich des Grundzentrums Altdöbern entfernt.

Es liegt gleichzeitig im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und in der Nähe der überregionalen Entwicklungsachse (im Ausbau) Cottbus- Finsterwalde- Herzberg / Elster- Leipzig. Der engere Raum Casel- Reddern- Laasow ist als Ort mit überörtlich bedeutsamer Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion (in der Entwicklung) definiert.

Laasow liegt regionalplanerisch in einem Raum mit Braunkohlen- und Sanierungsplanung, dem Sanierungsgebiet Gräbendorf.

### Verkehrsräumliche Lage



Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erhält Laasow über die im Schwerpunkt liegende Landesstraße L 524, die bei Eichow mit der Landesstraße L 49 (ehem. Bundesstraße 115) und bei Gräbendorf / Reddern mit der L 52 (Luckau / Spremberg) verbunden ist.

Die zweite wichtige Erschließungsstraße ist die Kreisstraße K 6623 von Laasow über Wüstenhain und Lobendorf zur L 525 (Vetschau / Ogrosen).

Über diese Verbindungen besteht Anschluss an die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A15 Vetschau und weiter zum Spreewalddreieck A15 / A13.

Ortsverbindungswege bestehen von Laasow nach Missen und Ogrosen, von Tornitz nach Jehschen / Bolschwitz, von Wüstenhain nach Wiesendorf, Brodkowitz, Briesen / Eichow und Illmersdorf / Casel, sowie von Briesen nach Wiesendorf. Der Ortsverbindungswege Laasow – Ranzow wurde unterbrochen. Seine Wiederherstellung wäre

wünschenswert. Laasow und Wüstenhain sind Knoten des überörtlichen Rad- und Wanderwegenetzes.

## Landschaftsraum

Der Landschaftsraum wird geprägt durch die Oberflächenformen im Ergebnis der vorletzten Vereisung Norddeutschlands (Warthe- Stadium der Saale- Eiszeit).

Großräumig wird das Gebiet zwischen Spreewald und Lausitzer Grenzwall (bei Altdöbern/Greifenhain) als Luckau-Calauer Becken bezeichnet.

Der flachwellige, zu fast 50 % bewaldete Landschaftsraum weist Höhenunterschiede zwischen 62 m ü. NN bei Briesen und 78 m ü. NN nördlich Tornitz auf.

Kleine Grundmoränenschollen befinden sich als weitere Formation nordwestlich von Laasow und südlich von Wüstenhain, die wegen ihrer ungünstigen Bodenverhältnisse ebenfalls forstwirtschaftlich genutzt werden.

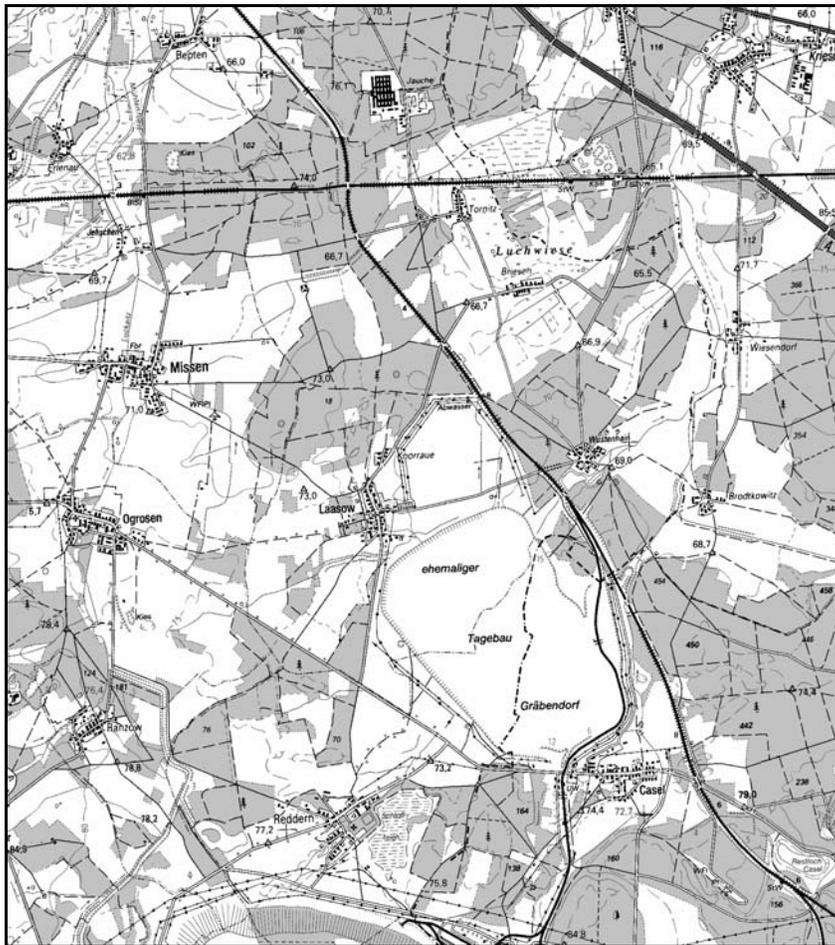
Hydrologisch liegt das Gebiet nördlich der Wasserscheide des Niederlausitzer Landrückens und entwässert über das Greifenhainer Mühlenfließ nach Norden in den Spreewald.

An tiefen Stellen bei Briesen und Tornitz haben sich über den holozänen Sanden Niedermoore von bis zu 2 m Mächtigkeit gebildet, die jedoch durch die Grundwasserabsenkungen des Braunkohletagebaus Gräbendorf stark degradiert wurden.

Unter diesen Voraussetzungen kann vereinfacht gesagt werden, dass der Landschaftsraum von Dörfern in Gewässernähe (Niederungsrand), bewaldeten Höhen und dazwischen liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ist.

*Bis auf das Dorf Wüstenhain („Dorf im Wald“) sind von den höher gelegenen Waldrändern weite Sichten auf die baulichen Silhouetten der Dörfer möglich.*

*Diese Tatsache ist auch angesichts des in letzter Zeit stark ausgebauten Wanderwegenetzes (Tourismus) für die bauliche Gestaltung und ihre Fernwirkung von allergrößter Bedeutung.*



## Historische Entwicklung der Kulturlandschaft und der Siedlungen

Archäologische Funde weisen in der Mittel- und Jungsteinzeit (8000-1700 v.u.Z.) für den Raum erste Siedlungsspuren nach und während der Lausitzer Kultur (Bronzezeit) konnte bereits eine dichte Besiedlung festgestellt werden.

Nach dem Abzug der germanischen Burgunder zwischen 400-800 rückte von Osten der slawische Stamm der Lusici nach, der im 9. und 10. Jahrhundert zahlreiche Burgwallanlagen am Rande des Spreewaldes (Raddusch, Stradow, Repten) errichtete.



Raum Laasow um 1875

Bereits ab 930 setzte unter Markgraf Gero die deutsche Ostexpansion ein, die jedoch das Brauchtum der dörflichen Bevölkerung wenig berührte, da sie sich überwiegend in den Städtegründungen niederschlug. Die letzten Jahrhunderte prägten den Planungsraum sehr stark durch die danach in allen Ortsteilen entstandenen Gutshöfe (Rittergüter) mit ihren schlossähnlichen Herrschaftsgebäuden, Speichern und Landarbeiterhäusern (Katen). Die Hofstellen der Bauern waren in der Regel als Dreiseitenhöfe mit weiten Gärten zur Feldmark hin (Gartenkranz) ausgebildet.

Bauliche Einschnitte brachte im Jahre 1871 der Bau der Bahnstrecke Leipzig-Cottbus im Norden und ca. hundert Jahre später der Bau der Kohlebahn, die das Gemeindegebiet von Nordwest nach Südost teilte. Durch diese Bahnbauten wurden zahlreiche Veränderungen des ursprünglichen Wegesystems (z.B. frühere Direktverbindung Lobendorf – Wüstenhain) ausgelöst.

Seit 1979 wurde der Tagebau Gräbendorf aufgeschlossen, wo zwischen 1981 und 1992 36,4 Mio. Tonnen Kohle gefördert wurden und besonders für Laasow und Wüstenhain eine starke Belastung mit sich brachte.

Nach der Beendigung des Braunkohletagebaus wird das Restloch seit 1994 geflutet und gewinnt zunehmende Attraktivität als Touristenziel.

Aufgrund der aufgehobenen Baubeschränkungen im Zuge der nachbergbaulichen Entwicklung ist in Laasow innerhalb der Stadt Vetschau ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (1991 - 2003: + 37 %).

## Laasow

Der Ort wurde 930 erstmals urkundlich in einer Cottbuser Chronik erwähnt.

Laasows sprachliche Herkunft ist niedersorbisch und bezeichnet eine Siedlung auf Rodungsland (nso. Laz = Neubruch, Rodung, 1346/1495 Laes, Lass, 1527 Laasow, 1570 zum Loße, 1761 Lahs, 1843 Laz, die Endung -ow beruht auf deutschen Einfluß).

Ursprünglich war Laasow als Breitgassendorf / Straßendorf angelegt, an den später im Süden der Gutshof angegliedert wurde. Der älteste Ortsteil befindet sich somit nördlich der sehenswerten Backsteinkirche (Mitte 15.Jht.) und rund um den Anger.

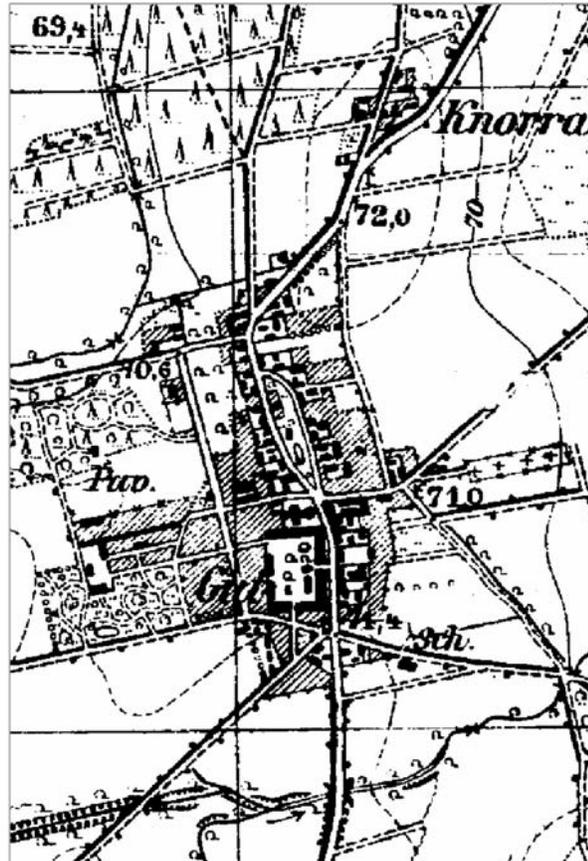
Weitere Siedlungskerne waren der Bereich Herrenhaus und die Splittersiedlung Knorraue.

Jüngeren Datums sind die baulichen Entwicklungen in der Nähe des Friedhofs, zwischen Herrenhaus und Gutshof sowie allgemein im Süden.

*Die Ortssilhouette wird besonders von Osten durch die harmonische Wechselwirkung der dominanten Dorfkirche mit der niedrigeren Dachlandschaft aus ziegelgedeckten Satteldächern und in die Landschaft auslaufenden Hausgärten bestimmt. Aus allen Richtungen markiert sich die einrahmende Baumkulisse des Gutsparks im Hintergrund, der ein gewisses Gegenstück mit dem Großbaumbestand des Friedhofs im Osten hat.*



Luftbild mit Geltungsbereich der Satzung



Messstischblatt von 1936

*Ein interessanter Weitblick eröffnet sich südlich der Knorraue auf Ogrosen in Richtung Calauer Schweiz.*

Strukturell prägend ist die große Nord-Süd-Ausdehnung des Ortes auf einer Länge von über 1 km mit mehreren kleinen Aufweitungen entlang der Landesstraße L 524.

Von hier zum Herrenhaus mit umliegendem Park entstanden mehrere Querverbindungen, die das Grundgerüst der Erschließung darstellen.

Neben dieser Relation bildete sich in den letzten Jahrzehnten eine zusätzliche bauliche Achse zur L 524 in Form des Schlossweges, dessen Bebauung laut Flächennutzungsplan nach Norden fortgesetzt werden wird. Dieser Standort ist wegen seiner Einbettung zwischen Park und alter historischer Ortslage hinsichtlich Fernwirkung der Gebäude unproblematisch. Trotzdem sollten bei der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung einschränkende Festsetzungen zur Firsthöhe gemacht werden.

Sensible Bereiche stellen hinsichtlich Fernwirkung die nördliche und südliche Ortszufahrt sowie die Ansicht vom See bzw. Wüstenhain dar.

Innerorts sind das Umfeld von Anger, Kirche und Gutskomplex von besonderer baulicher Wertigkeit.

Die Laasower Kirche entstand im frühen 14. Jahrhundert aus glasierten Backsteinen im spätgotischen Stil, wobei das Süd- und Nordportal noch original erhalten sind. Die Kirche ist als **Einzeldenkmal** in die Denkmalliste des Landkreises Oberspreewald- Lausitz eingetragen. Es gelten daher die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

1773 wurde der achtseitige Dachturm mit Haube, Laterne und Spitze aufgesetzt.

Die ursprünglichen Holzschindeln wurden 1892 durch Schieferplatten ersetzt.

Beim Umbau 1985-94 wurden der südliche Fachwerkanbau und die beiden Patronatslogen wegen Baufälligkeit entfernt.

Im Innenraum finden wir eine flache Putzdecke und eine Hufeisenempore.

Der Kanzelaltar mit der sechsseitigen Kanzel stammt aus dem späten 18. Jahrhundert und ist mit einem goldenen Herzen verziert.

An der Brüstungswand im Osten sind Landschaftsbilder aus der Mitte des 18. Jahrhunderts angebracht.

Aus dem 16. Jahrhundert stammen der mehrstufig in Ziegelmauerwerk ausgeführte, rustikale Altar und eine Schnitzfigur (Pieta) an der südlichen Emporenbrüstung.

Das in den ehemaligen Gutsark eingebettete Herrenhaus ist wegen der flachen Dachneigung eine Ausnahme im Ortsbild, da es um 1850 bewusst im „Schweizer Stil“ errichtet wurde.

1856 ließ Graf Jacques Alfred von Pourtalés in Laasow ein neues Gutshaus erbauen. Der "Schweizerstil" des Herrenhauses mit dem flachen Satteldach und der teilweisen Fachwerksichtigkeit lässt sich auf familiäre Verbindungen des Bauherren in die Schweiz zurückführen.

Portalés ließ auch einen Park anlegen, von dem ein beeindruckender alter Baumbestand die letzten 140 Jahre überdauert hat.

In das Parkkonzept gehörte ein Bach mit einem kleinen Teich. Der historische Stich von 1875/77 vermittelt die malerische Wirkung des durch Fach- und Schnitzwerk dekorierten Gutshauses im Zusammenklang mit der Parkbepflanzung. Das Fachwerk im Dachgeschoß und das Motiv der Loggia wurden in dem um 1900 an das Herrenhaus angefügten Anbau wieder aufgenommen.

Neben der baulichen Sanierung ist hier eine Umfeldverbesserung im Sinne der historischen Parkgestaltung auch für den nördlichen Parkteil dringend erforderlich.

Das Herrenhaus und der anschließende Park mit Erbbegräbnis sollen als **Einzeldenkmal** in die Denkmalliste des Landkreises Oberspreewald- Lausitz aufgenommen werden. Das Verfahren zur Unterschutzstellung des Herrenhauses mit Park und Erbbegräbnis ist derzeit anhängig. Nach erfolgter Unterschutzstellung nach § 3 und § 4 BbgDSchG gelten auch hier die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Bodendenkmale außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung werden hier nicht beschrieben.

## Tornitz

Der Name des Ortes ist ebenfalls sorbischen Ursprungs (1438 Tonuwicz, 1761 Tarnojk, 1843 Tarnojc, 1843 Tornojsk, 1880 Tarnojk) und stellt die Bezeichnung für Dorngebüsch dar.

Tornitz wurde im nördlichen Teil als Sackgassendorf / Gutweiler angelegt und entwickelte sich damit zunächst nur nach Süden zum Gutskomplex.

Die Bebauung am Anger ist durch Dreiseitenhöfe geprägt.

Den gestalterischen Mittelpunkt bildet heute noch der Anger, der zusammen mit den Gutsgebäuden eine neue Gestaltung erfahren sollte.

Das Gutshaus, welches direkt in der Achse der Straße steht, wird von dem Rest des noch erhaltenen Baumbestandes des Gutsparks umgeben, in dessen Freiraum in den letzten Jahrzehnten Provisorien eingebaut wurden, die die Parkstrukturen stark beeinträchtigen.

Die gegenüber dem ehem. Konsum liegende Grünanlage wird für Dorffeste genutzt und bietet einen guten Ansatz, die mangelhafte Ortsrandgestaltung an dieser Stelle durch eine Windschutzpflanzung zu verbessern.

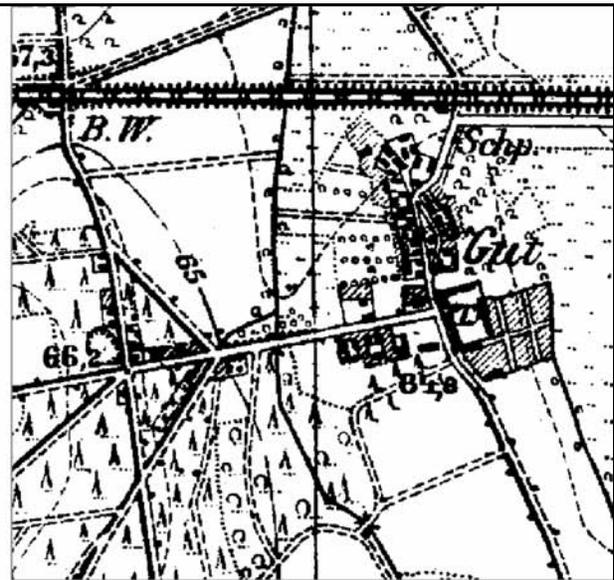
Ursprünglich führte die Ortsverbindungsstraße Lobendorf – Wüstenhain weit westlich an Tornitz und Briesen vorbei (siehe Karte von 1875). Die jetzige Lindenstraße führte von dieser schnurgerade auf das Gut und bildet heute eine rechtwinklig zum Anger stehende zweite Entwicklungsachse.

Die scharfwinklige Abzweigung am Gasthof wurde durch eine Straßenspange entschärft und begradigt und bildet mit dem alten Ortskern das neue Grundgerüst der Ortslage.

Auf halber Höhe zwischen Gutskomplex und Gasthof quert ein breiter Grünzug die Lindenstraße. Dieser Grünzug wurde im Flächennutzungsplan planerisch gesichert und bildet neben dem straßenbegleitenden Grün eine angenehme Zäsur in der langen, linearen Straßenflucht.



Luftbild mit Geltungsbereich der Satzung



Messtischblatt von 1936

Im Gemeindeteil Tornitz sind derzeit **keine Einzeldenkmale** in die Denkmalliste des Landkreises Oberspreewald- Lausitz eingetragen. Bodendenkmale außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung werden hier nicht beschrieben.

## Briesen

Briesen (1427 Bresin, 1761 Brase, 1880 Brjase) stammt von niedersorbisch Brjazina und bezeichnet den Ort eines Birkenhains.

Das sehr kleine Dorf liegt auf einem von feuchten, moorigen Niederungen umgebenen Geländesporn. Es entwickelte sich historisch von einem Gutsweiler (Siedlung aus Einzelgehöften um den Gutskomplex) zu einem Straßendorf mit einer Ost-West-Ausdehnung von derzeit ca. 500 m, wobei der Kernbereich zwischen nordwestlichem Gutskomplex und östlicher, raumbildender Straßenverschwenkung nach Eichow liegt.



Luftbild mit Geltungsbereich der Satzung

Messtischblatt von 1936

Das noch erkennbare Gutsquartier ordnet sich in das Fluchtlinienprinzip der Straße ein und tritt daher wenig dominant in Erscheinung. Das barocke Herrenhaus mit breitem Zwerchgiebel und abgewalmten Mansarddach ist von teilweise sehr auffälligen Nebengebäuden umgeben, so dass sich diese historische Struktur bald auflösen dürfte. Hinter der Gutsmauer haben sich in östlicher Richtung neue Eigenheimstrukturen gebildet, die dem Prinzip des Straßendorfes folgen.

Gegenüber dem Gut zweigt ein Nebenweg nach Süden in die Feldmark, an dessen Einmündung zur Dorfstraße sich eine kleine platzartige Erweiterung befindet. Diese Fläche wurde für Dorffeste genutzt und wird im FNP durch eine Grünfläche gesichert.

Briesen liegt nach allen Himmelsrichtungen sehr frei einsehbar im Landschaftsraum, wodurch sich gestalterische Mängel schwer verbergen lassen.

Ähnlich der nördlichen Eingrünung des Dorfes durch Hausgärten und den Baumbestand des ehem. Gutsark sollte dieses Prinzip analog im Süden ergänzt werden. Besonders die geplante Baufläche an der östlichen Dorfstraße ist bewusst zum geschützten Landschaftsbestandteil „Niedermoor Briesen“, der hier auch am dichtesten an die Ortslage heranreicht, durch eine Pufferpflanzung zu fassen.

Im Gemeindeteil Briesen sind derzeit **keine Einzeldenkmale** in die Denkmalliste des Landkreises Oberspreewald- Lausitz eingetragen.

## Wüstenhain

Der Name bezeichnet eine deutsche Rodungssiedlung im wüsten, unbebauten Wald (1377 Wustenhayn, 1447 Wüstenhagin, später sorabisiert zu Wustan/Hustan, 1761 Huschtan, 1843 Hustan). Der Ort wird oft als „Dorf im Wald“ bezeichnet und liegt an der Nahtstelle zwischen wasserreicher Niederung des Greifenhainer Mühlenfließes und dem höhergelegenen, rings umgebenden Wald. Ähnlich wie Tornitz wurde Wüstenhain als Sackgassendorf in Form eines Rundweilers angelegt, der sich aber hier fast ursprünglich erhalten hat.

Der älteste Teil dürfte dabei unmittelbar um die Kirche und den historischen Friedhof (Kirchhof) gelegen haben. Der gesamte historische Ortskern des Gemeindeteils Wüstenhain ist als mögliche Fundstätte für **Bodendenkmale** zu betrachten. Es gelten daher die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Im Jahre 1864 wurde die Wüstenhainer Kirche eingeweiht, nachdem der mittelalterliche Vorgängerbau samt hölzernem Glockenturm einer Brandstiftung zum Opfer fiel. Der derzeitige rechteckige Bau ist in Mischmauerwerk ausgeführt. Statt des Glockenturmes sitzt auf dem Westgiebel ein Dachreiter, in dem die Glocken frei schwingen und vom Boden aus durch Seilzug bedient werden. Die flache Putzdecke ist mit Stuckleisten verziert. Neben der Hufeisenempore besitzt der Innenraum einen Kanzelaltar und ein Orgeltorso.

Die Kirche ist als **Einzeldenkmal** in die Denkmalliste des Landkreises Oberspreewald- Lausitz eingetragen.

Bis auf einige Einzelhöfe entlang des Greifenhainer Fließes Richtung Wiesendorf folgt die Bebauungsstruktur des Ortes keiner bevorzugten Richtung.

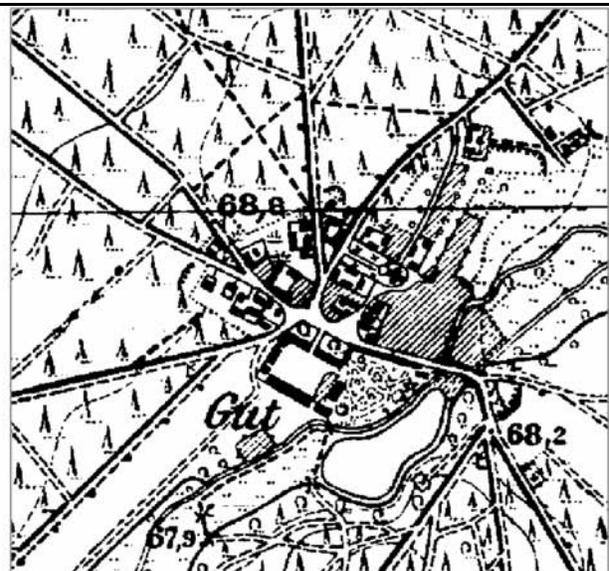
Im östlich des Gutes gelegenen, heute verwilderten Gutsпарк befand sich früher eine Wassermühle. Die spätere Abschnürung der Ortslage durch die Kohlebahn nach Südwesten brachte auch in der Folge keine nennenswerten Entwicklungsimpulse, so dass direkt im Kern der Siedlung noch zahlreiche Entwicklungspotentiale bestehen.

Städtebaulich interessante Ansätze für die Ortsgestaltung bestehen ausgehend vom Kirchhof, über den noch weiter zu gestaltenden Verkehrsplatz im Zentrum und das ehem. Mühlengrundstück flussaufwärts zum neu entstehenden See. Unter Einbeziehung der neu zu bewertenden Teichlandschaft sollte eine besonders landschaftsplanerische Gestaltung nach Südwesten erfolgen, da das frühere Hindernis Kohlebahn wegfällt und neue Möglichkeiten eröffnet werden.

Umgekehrt zieht sich ein interessanter Landschaftsraum das Greifenhainer Fließ abwärts Richtung Wiesendorf / Koselmühle, so dass Wüstenhain zunehmend in den Blickpunkt von Radwanderern gerät.



Luftbild mit Geltungsbereich der Satzung



Messtischblatt von 1936

# ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG VON SATZUNGSFESTSETZUNGEN

## §§ 1 und 2 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung orientiert sich

- für den Ortsteil Laasow am Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde (OT) Laasow vom 07.04.2000 (Inkrafttreten) und
- für die Gemeindeteile Tornitz, Briesen, Wüstenhain am Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 02.10.2003 (Inkrafttreten).

Zusätzlich einbezogen wurde der Bereich Herrenhaus Laasow und die angrenzenden Wohngebäude.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung orientiert sich somit nicht nur am jeweiligen Baubestand, sondern bezieht zielgerichtet auch die noch zu bebauenden Flächen von Baulücken, Abrundungs- und Ergänzungsflächen ein. So soll die harmonische und abgestimmte Gestaltung bestehender und geplanter Bebauungen insgesamt nach gleichen Grundsätzen verbindlich geregelt werden.

Die Einbeziehung von zukünftig zu bebauenden Flächen im Außenbereich (z.B. Sondergebiet am See) ist nicht sinnvoll. Hier müssen im aufzustellenden Bebauungsplan gebietsbezogene Festsetzungen getroffen werden.

**Die Gestaltungssatzung ist anzuwenden** auf Maßnahmen wie Anbauten, Neubauten, Wiederaufbauten anstelle abgebrochener Gebäude, umfassende Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Als umfassend ist eine Maßnahme dann zu verstehen, wenn Teile oder Teilflächen des Gebäudes bzw. der Anlage überwiegend erneuert oder ersetzt werden (z.B. Erneuerung des Fassadenputzes oder des Fassadenanstriches, Neueindeckung der Dachflächen, Ersatz der Mehrzahl der Fenster usw.). Dabei liegen überwiegende Maßnahmen dann vor, wenn mehr als 50 % der Einzelbauteile (z.B. Fenster) oder Einzelflächen (Dach, Fassade) innerhalb von vier Jahren verändert werden.

**Die Festsetzungen gelten nicht** für Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an einzelnen Elementen (z.B. einzelne Fenster, Zaunfelder oder Teile von Toren) sowie an Teilflächen von Fassaden und Dächern unter 50 % der Gesamtzahl bzw. Gesamtfläche. Dabei muss der Erhaltungs- und Instandsetzungscharakter der Maßnahme deutlich nachvollziehbar sein (z.B. keine Auswechslung von fünf Fenstern einer Fassade in fünf Jahren).

Rechtskonform errichtete Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen genießen Bestandsschutz, solange sie nicht umfassend verändert werden.

Für unter **Denkmalschutz** gestellte Gebäude und Anlagen nach § 3 und § 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) gelten vorrangig die Festsetzungen dieses Gesetzes vor den Festsetzungen der Gestaltungssatzung.

## § 4 Fassaden, Fenster und Türen

Die Häuserfassaden mit ihren Wandflächen, Öffnungen und der zugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft das wichtigste prägende Element des Ortsbildes. Die Fortführung der örtlichen handwerklichen Tradition soll durch die Gestaltungssatzung gewährleistet werden. Dieser gestalterische, historische Hintergrund bildet auch die Grundlage für alle übrigen, das Erscheinungsbild der Fassade prägenden Bauteile (Fenster, Türen, Sockel, Gesimse) und Gestaltungsgrundsätze (Gliederungen und Proportionen).

Stehende Fensterformate sind ein Merkmal traditioneller Bauweise und grundsätzlich zu fordern, während liegende Formate einer modernen Bauweise entsprechen. Zulässig sind (auch für zusätzliche Fensteröffnungen) liegende Fensterformate in Fassaden mit bereits vorhandenen liegenden Formaten bzw. mit **nicht mehr** vorhandenen liegenden Formaten, wenn diese historisch belegbar sind. Stichbögen als historisches Gestaltungselement über Öffnungen sind zu erhalten.

Faschen an Fenstern und Türen dienen oft der optischen Vergrößerung der (statisch bedingt) kleinen Öffnungen. Daher entspricht ein Absetzen der Faschen dem ursprünglichen Zweck. Sprossungen an Fenster- und Türverglasungen entsprechen der dörflichen Bauweise.

Die Fenster eines Gebäudes sollten in einer einheitlichen Farbe ausgeführt sein. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sollten die Türen in der Farbe der Fenster ausgeführt werden. An historischen Bauernhöfen ist eine unterschiedliche Farbgebung für Türen/ Tore gegenüber der Farbe der Fensterrahmen jedoch oft historisch belegbar.

Durch zahlreiche Funde ist bewiesen, dass die Häuser früher zwar vielfältig farblich gefasst waren, dass sie dabei aber in keiner Weise "bunt" waren. Daher fordert die Satzung eine Abstimmung mit der umgebenden Bebauung im Sinne eines harmonischen Ortsbildes.

Modische und grobplastische Flächeneffekte (Strukturputze mit starker Strukturierung und Wandverkleidungen) sind deshalb auszuschließen. Das Aufbringen einer Wärmedämmung ist in Verbindung mit einem monolithischen Putzauftrag möglich.

Großer Wert wird auf die einheitliche harmonische Gestaltung von Erd- und Obergeschoss gelegt. Farbdifferenzierungen sollten sich auf untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Faschen und Sockel beschränken.

Die ursprünglich für Laasow typischen Gebäudefassaden weisen einen hohen Anteil an geschlossenen Wandflächen auf, was auf konstruktiv statische Gründe zurückzuführen ist, da die Lastabtragung früher nur flächig erfolgen konnte. Es entstanden so relativ gleichmäßig gegliederte Lochfassaden.

Heutige Baukonstruktionen erlauben dagegen völlig andere Möglichkeiten, so dass zur Wahrung der typischen Fassadencharakteristik, zu der auch in der Regel eine gleichmäßig rhythmische Fensteranordnung gehört, einige Grundsätze einzuhalten sind (Pfeilerbreiten, Breiten von Wandecken).

Die Verwendung von Buntsteinputzen für die Gestaltung der Sockelbereiche wird auf ausgewählte Farbtöne beschränkt. Dies geschieht, weil Buntsteinputze durch ihr materialbedingtes künstliches Erscheinungsbild in Körnung und Struktur sowie in den häufig verwendeten Farbanteilen (schwarz, weiß, grün, blau) für das dörfliche Erscheinungsbild untypisch und nicht geeignet sind.

## **§ 5 Vordächer**

Die Flächenfestsetzung für Vordächer von 4 m<sup>2</sup> Dachfläche orientiert sich an der genehmigungsfreien Größe nach § 55 (10) Nr. 11 BbgBO.

## **§ 6 (1) Dächer/ Dachform**

Neben der Fassade ist das Dach wichtigstes Gestaltungselement mit hoher Fernwirkung. Der Gestaltung der Dächer in Bezug auf Dachform, Dachmaterial und Aufbauten muss daher eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Dem Betrachter, welcher sich aus der freien Feldflur nähert, fallen an Laasow die ruhigen, einheitlichen Dachformen der Hauptbaukörper mit ihren traufständigen Satteldächern auf. Diese prägenden Dachformen und Dachneigungen werden in der Satzung als zulässig festgeschrieben.

Bereits vorhandene Dächer anderer Art unterliegen dem Bestandsschutz, solange sie nicht wesentlich verändert bzw. komplett erneuert werden.

Untergeordnete, eingeschossige Nebengebäude und Gewerbebauten bleiben ausgenommen. Es ist oft unpraktikabel, diese Gebäude mit steilen Dächern auszustatten. Insbesondere Gewerbebauten lassen sich mit steilen Dächern nicht wirtschaftlich errichten und könnten mit einem übermäßig hohen First zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

## **§ 6 (2) und (3) Dächer/ Dacheindeckung/ Schornsteinbekleidungen**

Da die historisch ehemals verwendete Deckung mit Biberschwanzziegeln nur noch sehr selten anzutreffen ist, werden auch andere Steinformate zugelassen.

Forderung nach roten bis rotbraunen Dachziegeln (und ausnahmsweise zulässigen Betondachsteinen) soll dazu führen, dass der Ort mittelfristig wieder eine farblich homogene Dachlandschaft aufweist. Die Zulässigkeit des Farbtones anthrazit trägt der technischen Entwicklung und der häufigen Verwendung Rechnung. Wichtig für das Erscheinungsbild ist dabei die Verwendung von möglichst kleinteiligen Dachsteinen, die aufgrund der auch mit zunehmenden Alter bleibenden optischen Qualität aus gebrannten Tonziegeln bestehen sollen. Da sich Material, Farbauswahl, Farbbeständigkeit und Oberflächengüte bei Betondachsteinen in den letzten Jahren wesentlich verbessert haben, können sie als Deckungsmaterial ausnahmsweise zulässig sein.

Glasierte Dachdeckungen sind aufgrund ihrer spiegelnden Wirkung unzulässig. Zulässig sind oberflächenvergütete Deckungen (Engobe, Edelengobe).

Untergeordnete Nebengebäude mit meist kleinen Dächern können mit anderen Dachdeckungen als das Hauptgebäude ausgeführt werden. Der Farbton ist dem des Hauptdaches jedoch anzupassen.

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Da sie als modernes Element jedoch nicht dorftypisch im Sinne der historischen Entwicklung sind, wird ihre Zulässigkeit an gestalterische Auflagen gebunden.

Schornsteinbekleidungen sind der Dachdeckung in Art und Farbe anzupassen.

## **§ 6 (4) Dächer/ Dachüberstände**

Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang hat einen großen Einfluss auf die Proportionen eines Gebäudes. Wird der Dachüberstand zu groß gewählt, wirkt das Gebäude wie vom Dach erdrückt. Große Dachüberstände kommen in der traditionellen Bauweise nicht vor. Anders als in Berg- und Küstenregionen, wo bedingt durch hohe Schnee- und Windlasten sowie strengen Frost im Winter die Dachanschlüsse an die Fassade und bedingt die Außenwände der Gebäude geschützt werden müssen, herrscht hier ein gemäßigtes Klima. Der Wind trocknet die Fassade nach einem Regen schnell ab, extreme Bewitterungen und Putzschäden durch Vereisungen sind kaum zu erwarten. Der Ortgangüberstand entspricht der handwerklich üblichen Ausführung des Überstandes ohne Pflugsparren (Deckung auf überstehender Lattung). Der Traufüberstand entspricht dem horizontalen Maß für eine Decklänge von 1 ½ Dachsteinen in der Dachfläche.

## **§ 6 (5) und (6) Dächer/ Dachaufbauten/ Dachflächenfenster**

Dachaufbauten sind bei den historischen Gebäuden nur im begrenzten Umfang anzutreffen, da der Dachraum weitgehend als Boden genutzt wurde. Zum Ausbau von Dachgeschossen kann jedoch für ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume der Einbau von Dachaufbauten (Gauben) erforderlich sein. Vorzugsweise sollten jedoch Dachflächenfenster verwendet werden.

Gauben gliedern die Dachfläche in starkem Maße und sind ein auf Fernwirkung angelegtes, prägendes Architekturelement. Aus diesem Grunde werden in der Gestaltungssatzung Festsetzungen zu Dachgauben getroffen.

Neben einer Beschränkung der Gesamtbreite von Dachaufbauten ist auch ein Mindestabstand zu Dachrändern notwendig. Ist dieser zu eng bemessen, wirken Gauben oft zu massiv und sie lösen die Geschlossenheit der Dachflächen auf. Dieses soll verhindert werden.

Dachflächenfenster als preisgünstigste Belichtungsmöglichkeit des Dachraums sind kein traditionelles Bauteil. Zum Ausbau von Dachgeschossen kann jedoch für ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume der Einbau von Dachflächenfenstern erforderlich sein. Aufgrund ihrer spiegelnden Glasflächen können sie einen Einfluss auf die Fernwirkung der Dachlandschaft haben. Aus diesem Grunde sind Dachflächenfenster in ihrer Größe und Anordnung eingeschränkt zu verwenden.

Die Größenfestsetzung ermöglicht dabei den Einbau von üblichen Einzelfenstern bis zu Abmessungen von 78x140 cm und 90x140 cm, die nebeneinander angeordnet werden können. Der Einbau von übereinanderliegenden Dachflächenfenstern wird ausgeschlossen, um die Entstehung von großflächigen Atelierfenstern mit starker Spiegelwirkung zu vermeiden.

## **§ 7 Anbauten**

Anbauten sind im ländlichen Raum üblich und oft wirtschaftlich bedingt, um Nutzflächen zu schaffen. Sie sollen jedoch die Hauptgebäude ergänzen und sich an deren Gestaltung anpassen. Dies betrifft auch und vor allem Wintergärten, die dem traditionellen Dorfbild nicht entsprechen. Da sie aber mittlerweile üblicher Standard an Wohnhäusern sind, ist ihr Ausschluss wenig sinnvoll. Dafür ist hier besonderes Augenmerk auf eine dem Ortsbild angemessene Gestaltung zu legen.

## **§ 8 Antennen**

Die in der Diskussion häufig kritisierten Parabolantennen (Satellitenschüsseln) lassen sich nicht ausschließen. Es muss an jedem Gebäude Anbringungsmöglichkeiten geben, da sonst das grundgesetzlich garantierte Recht auf Informationsfreiheit eingeschränkt werden würde. Sende- und Empfangsanlagen, insbesondere Parabolantennen, können je nach Größe die Wand- bzw. Dachgestaltung durch unpassende Farbgebung beeinträchtigen. Daher sind diese Anlagen in ihrer Farbgestaltung nach den vorhandenen technischen Möglichkeiten anzupassen (z.B. weiße Antenne an weißer Fassade, hellgraue Antenne an gelber Fassade, dunkelgraue Antenne auf Dachfläche anthrazit).

## **§ 9 Befestigung von Höfen und Zufahrten**

Die Befestigung von Zufahrten soll mit Pflasterungen erfolgen. Mit umfangreichen öffentlichen Maßnahmen ausgebaute Straßen und Wege mit Pflasterungen werden so sinnvoll ergänzt.

Bei den Hofbefestigungen selbst sind Pflasterungen vorzuziehen. Aus Kostengründen können jedoch auch wasserdurchlässige Beläge genutzt werden. Flächige Beton- und Asphaltbeläge sind ökologisch schädlich, in keiner Weise dorftypisch und daher auszuschließen.

## **§ 10 Einfriedungen und Außenanlagen**

Einfriedungen sind das „Aushängeschild“ des Grundstückseigentümers. Eine Vielzahl von Materialien, industrielle Massenprodukte und verbaute „Restbauteile“ haben zu unterschiedlichsten Einfriedungen geführt, die dem Dorfbild abträglich sind. So werden durch die getroffenen Festsetzungen die ursprünglichen Materialien wieder primär einzusetzen sein (Pfeiler mit Putz und Sichtmauerwerk, Metallstabzäune und Holzlattenzäune, aber auch, unter bestimmten Voraussetzungen, Mauern).

Als Zugeständnis an langjährige Entwicklungen werden auch Hecken zugelassen, die jedoch aus einheimischen Pflanzenarten bestehen sollten. Auf Koniferen sollte verzichtet werden.

Tore in Einfriedungen sollten sich an der Einfriedung orientieren. Zaunpforten in Einfriedungen von Vorgärten (Lattenzaun) sollten zum Beispiel ebenfalls transparent und aus Holz gefertigt sein. In Hofzufahrten mit angrenzenden Mauern dagegen ist ein geschlossenes Metalltor durchaus „typisch“. Ein 2,00 m hohes Tor in einer Einfriedung aus 90 cm hohem Jägerzaun ist jedoch sicherlich nicht als „angepasst“ zu beurteilen.

Gerade im ländlichen Bereich gilt es, den Bestand an alten Bäumen und Gehölzen besonders zu schützen, da durch diese das Ortsbild wesentlich geprägt wird. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen in den Satzungstext aufgenommen.

Zum Umgang mit Bäumen und Gehölzen wird auf die Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung) vom 06.03.2001 und die geltende Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) des Landes Brandenburg verwiesen.

## **§ 11 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt sich vorrangig nach § 9 BbgBO. Die allgemeine Genehmigungspflicht von Werbeanlagen regelt sich nach § 55 (8) BbgBO.

Das derzeit vorherrschende Motto für Werbeanlagen - immer mehr, immer größer, immer greller - läuft allerorts Gefahr, das architektonisch vertretbare Maß zu überschreiten. Um das historisch gewachsene Ortsbild zu schützen, muss Qualität vor Quantität stehen.

Ziel dieser Satzung ist es, einerseits Umfang und Farben der Werbeanlagen auf ein vertretbares Maß zu beschränken und andererseits dem berechtigten Wunsch von Handel und Handwerk nachzukommen, Werbung betreiben zu dürfen. Hierzu muss das Bewusstsein geschaffen werden, dass schlichte und individuell gestaltete Werbeanlagen auf den Kunden einen größeren Anziehungseffekt haben, als die Reizüberflutung zahlloser Leuchtkästen. Werbeanlagen sollen nicht dominieren.

Vor allem in Bezug auf Werbeanlagen kann aufgrund der Vielzahl möglicher Lösungen auch mit vielen und detaillierten Gestaltungsfestsetzungen keine generell "gute" Gestaltung erreicht werden. Mit dem Engagement aller Gewerbetreibenden muss eine freiwillige Selbstbeschränkung angestrebt werden.

Daher wird auf detaillierte Festsetzungen zu Abmessungen, Arten, Materialien und Formen von Werbeanlagen verzichtet und auf die Regelungen der BbgBO verwiesen.

## **§ 12 Abweichungen, Befreiungen und Geltungsdauer**

Die Gestaltungssatzung kann nicht jeden Einzelfall regeln. Sie würde "überregelt" und in der Praxis nicht mehr anwendbar. Einzelfälle müssen daher auch im Einzelnen beurteilt werden. Sie sind gegenüber der Genehmigungsbehörde zu begründen. Diese kann entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung Abweichungen von dieser Gestaltungssatzung zulassen.

Abweichungen und Befreiungen, die sich auf genehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 BbgBO beziehen, unterliegen der Genehmigung durch die Stadt Vetschau/ Spreewald.

Genehmigungen, Zustimmungen und weitere Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, müssen unabhängig von der Stellungnahme der Stadt Vetschau/ Spreewald eingeholt werden.

Die Festlegung der Geltungsdauer orientiert sich an § 69 (1) und (2) BbgBO.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Die Einhaltung der Gestaltungssatzung wird durch die zuständige Gemeinde überwacht. Ordnungswidrig (im Sinne eines Tatbestandes nach § 79 (3) Nr. 2 BbgBO) handelt, wer einzelnen oder mehreren Festsetzungen der §§ 1 bis 12 der Satzung zuwiderhandelt. Hierbei ist der eigentliche Satzungstext verbindlich. Um Irritationen vorzubeugen, wird daher an dieser Stelle auf die Auflistung von beispielhaften Verstößen verzichtet.

Die Festsetzung der Höhe möglicher Geldbußen wird unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen trotz der ausdrücklich in § 79 (5) BbgBO eingeräumten Möglichkeit zu höheren Geldbußen (bis zu 10.000 Euro) auf maximal 5.000 Euro begrenzt.

In jedem Falle sind Art und Schwere des Verstoßes und die Vorsätzlichkeit des Verstoßes bei der Bemessung der Geldbuße zu berücksichtigen.

**GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT VETSCHAU/ SPREEWALD, OT LAASOW,  
EINSCHLIESSLICH DER BEWOHNTE GEMEINDETEILE  
TORNITZ, BRIESEN UND WÜSTENHAIN**

**SATZUNGSTEXT DER GESTALTUNGSSATZUNG**

Die Stadt Vetschau/ Spreewald erlässt auf der Grundlage des **§ 5 (1) der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg (Gemeindeordnung - GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S.154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I/04 S.59, 66) in Verbindung mit **§ 81 (1) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S.210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S.273) für den Ortsteil Laasow einschließlich der bewohnten Gemeindeteile Tornitz, Briesen und Wüstenhain die vorliegende Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für alle umrandeten Gebiete, die in Anlage 1 (Übersichtspläne Blatt 2 bis 5) dargestellt sind.

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Satzung **ist anzuwenden** bei baulichen Maßnahmen, wie

- Anbauten und Umbauten,
- Neubauten und Wiederaufbauten,
- Umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Dächern, Fenstern, Außentüren und Fassaden

für bauliche Anlagen und Gebäude, die Gestaltung von Einfriedungen und die Befestigung von Zufahrten und Höfen.

Die Satzung ist **nicht anzuwenden** bei Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an einzelnen Fenstern und Teilflächen von Dach, Fassade, Einfriedungen und Hofbefestigungen.

(2) Die Satzung gilt für genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 54 BbgBO sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 BbgBO.

(3) Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 BbgBO bedürfen auch keiner Genehmigung bzw. Anzeige im Sinne dieser Satzung. Genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 54 BbgBO sowie Abweichungen und Befreiungen nach § 12 dieser Satzung von Festsetzungen dieser Satzung bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

(4) Die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung bleiben für geschützte Gebäude und Anlagen nach § 3 und § 4 BbgDSchG innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung unberührt und gelten vorrangig vor den Festsetzungen dieser Satzung.

**§ 3 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

(1) Das ortsbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

(2) Ortsbildprägende Gebäude sind zu erhalten und zu pflegen.

(3) Änderungen an bestehenden Gebäuden und Neubaumaßnahmen sind mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen.

**§ 4 Fassaden einschließlich Fenster und Türen**

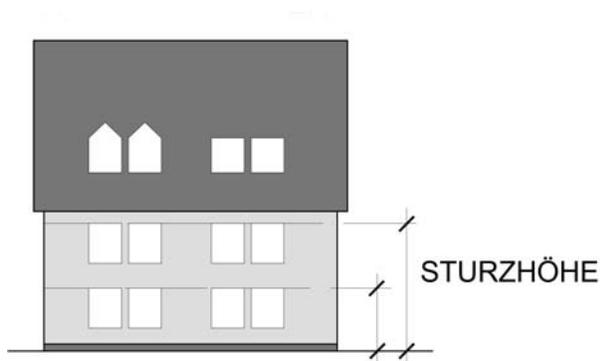
(1) Die Fassaden sind als **Lochfassaden** zu gestalten. Das heißt, Öffnungen sind in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen vorzusehen. Der Flächenanteil der geschlossenen Wandflächen muss gegenüber dem Flächenanteil der Öffnungen überwiegen. Abweichungen von Satz 3 sind bei Fassaden mit Schaufenstern zulässig.

(2) Die bestehenden **Proportionen** der historischen Fassaden sind beizubehalten.

(3) Gebäude sollen in den offenen und geschlossenen Teilen der Fassade **vertikal gegliedert** sein.

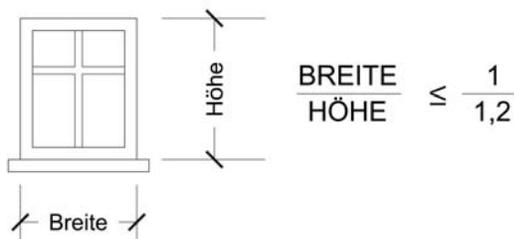
(4) Die **Stürze** der straßenseitigen Fensteröffnungen eines Geschosses müssen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein. Bestehende **Stichbögen** über Fenster- und Türöffnungen sind an straßenseitigen Fassaden zu erhalten.

Bild 1 § 4 (3) Fassadengliederung und § 4 (4) Fensteröffnungen gleicher Sturzhöhe



(5) Fensteröffnungen, ausgenommen Schaufenster, sind als **stehende Formate** auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe maximal 1:1,2 betragen soll. Abweichend von Satz 1 sind liegende Fensterformate zulässig in bestehenden Fassaden mit vorhandenen liegenden Fensterformaten und in Fassaden, wenn nicht mehr vorhandene liegende Fensterformate historisch belegt werden können.

Bild 2 § 4 (5) Stehende Fensterformate

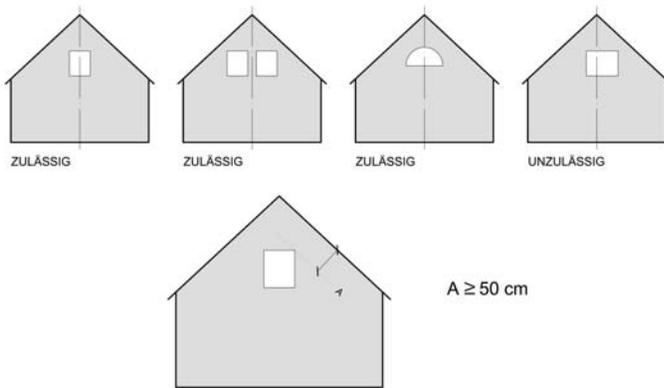


(6) Öffnungen und Bauteile der Fassade müssen auf **vertikalen Achsen** übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.

Bild 3 § 4 (6) Bezug der Fassadengliederung auf Fensterachsen

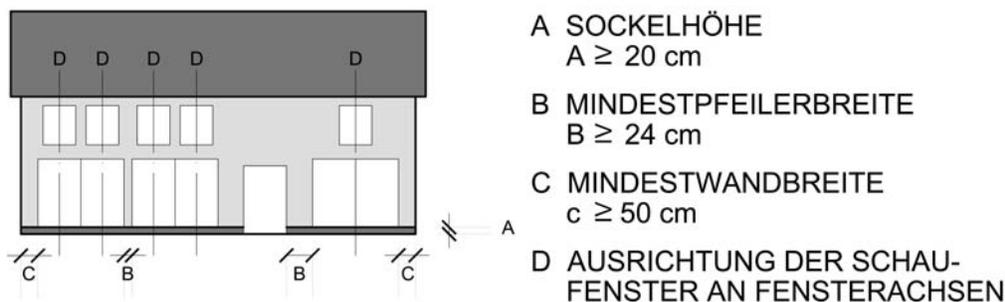


(7) **Giebelfenster** sind symmetrisch zum First auszuführen. Der Abstand zwischen oberer Fensterecke und Beginn der Ortgangkonstruktion muss mindestens 0,50 m betragen (gemessen rechtwinklig zum Ortgang).



(8) **Schaufenster** sind nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig. Die Schaufenster müssen sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen und Bezug auf Fensterachsen nehmen. Die Sockelzone unter Schaufenstern muss wenigstens 0,20 m betragen. Zu anderen Öffnungen (Fenster oder Türen) muss ein wenigstens 0,24 m breiter Mauerwerkspfeiler verbleiben. Zu Gebäudeecken sind Wandflächen von mindestens 0,50 m Breite vorzusehen.

Bild 5 § 4 (8) Schaufenster



(9) Fenster und Türöffnungen können mit **Faschen** versehen werden. Für Putzfassaden sind diese Putzfaschen zum Farbton der Fassade heller oder dunkler oder in Weiß abzusetzen. Für Klinker- und Feldsteinfassaden sind auch Faschen in Klinker oder Feldstein zulässig.

(10) **Türen und Tore** sind mit Farbbeschichtung, Farbanstrich oder Lasur auszuführen. Zulässig sind auch farbige oder weiße Kunststoffprofile bzw. Kunststoffoberflächen. Türformate sind an bestehende Sturzausbildungen mit Stichbogen anzupassen. Sofern das Glasscheibenmaß einer Türverglasung 60 cm (Breite) überschreitet, ist eine Gliederung der Glasfläche durch Sprossen erforderlich. Dies gilt nicht für Türen von Wintergärten.

Zwischen den Scheiben der Isolierverglasung liegende Sprossen (sogenannte Blindsprossen) sind zulässig in der Farbe der Tür. Unzulässig sind metallfarbene Sprossungen (chrom-, messing- oder kupferfarbene Sprossen).

(11) **Sonstige Fenster** sind in Holz mit Farbanstrich oder Lasur bzw. in Kunststoff mit Farbbeschichtung auszuführen. Zulässig sind auch farbige oder weiße Kunststoffprofile bzw. Kunststoffoberflächen. Fensterformate sind an bestehende Sturzausbildungen mit Stichbogen anzupassen. Sofern das Rohbaumaß eines Fensters 80 cm (Breite) überschreitet, ist eine Gliederung der Glasfläche durch Pfosten, Stulp oder Sprossen erforderlich. Dies gilt nicht für Verglasungen von Wintergärten.

Zwischen den Scheiben der Isolierverglasung liegende Sprossen (sogenannte Blindsprossen) sind zulässig in der Farbe der Fensterrahmen. Unzulässig sind metallfarbene Sprossungen (chrom-, messing- oder kupferfarbene Sprossen).

Bild 6a § 4 (10) und (11) Gliederung von Glasflächen durch Sprossen

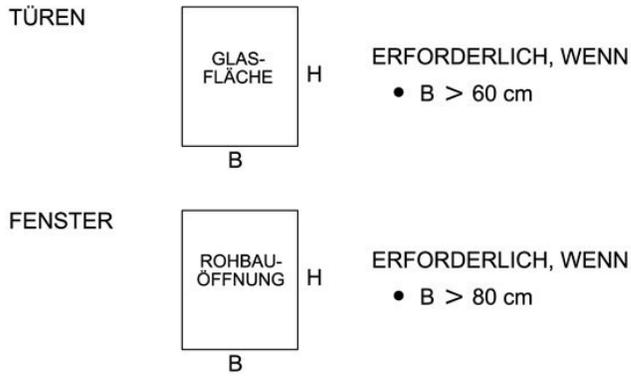


Bild 6b § 4 (10) und (11) Gliederung von Glasflächen durch Sprossen  
Sprossenarten

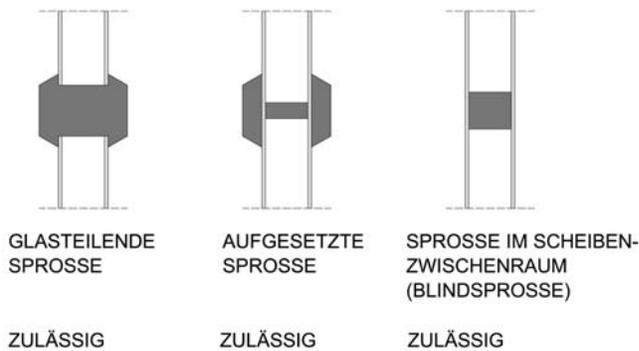
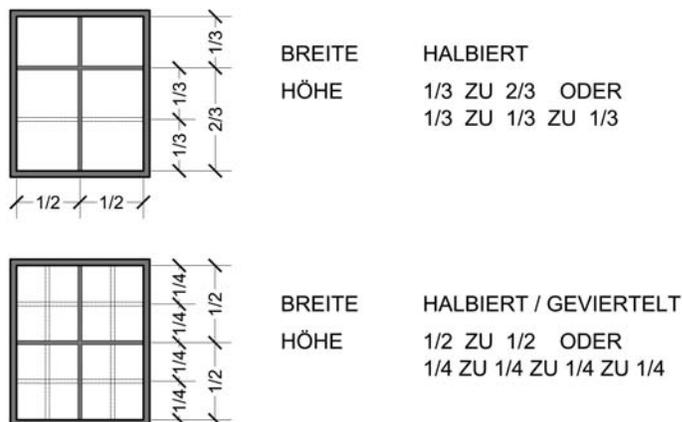


Bild 6c § 4 (10) und (11) Gliederung von Glasflächen durch Sprossen  
Zu bevorzugende Gliederungen



(12) **Metallfenster** sind nur mit beschichteter bzw. mit Anstrichen versehener Oberfläche der Profile zulässig. Blanke Metalloberflächen sind unzulässig.

(13) Aus der Fassade vorspringende, **vorgesetzte Jalousien/ Rollläden** sind **an straßenseitigen Fassaden unzulässig**. Sonstige Rollläden sind zulässig.

(14) Die Fassaden der straßenseitigen Gebäude sind durch eine **Sockelzone** horizontal zu gliedern.

Bild 7 § 4 (14) Fassadengliederung durch Sockel



(15) **Sockel** sind farblich und/oder durch Materialwahl von der übrigen Außenwand abzusetzen. Bei Klinkerfassaden sind zusätzlich Versatz, Sims oder Wechsel im Mauerwerksverband (z.B. Rollschichten) zulässig. Sockel sind als Klinkersockel, Feldsteinsockel, verputzt mit eingefärbtem Oberputz oder mit Anstrich auszuführen. Buntsteinputze sind zulässig in Farbmischungen mit überwiegendem Anteil grau, braun und rot.

Mosaiksteine, Keramikplatten, Fliesen, Mauerwerksimitate mit Platten aus Beton und Kunststoff sowie Riemchenverblendungen aus Beton, Kunststein und Kunststoff sind für Sockelverkleidungen unzulässig. Feldsteinsockel sind zu erhalten.

(16) Reine **Farbtöne**, hervorstechende Farbtöne sowie Schwarz dürfen für den großflächigen Fassadenanstrich nicht verwendet werden. Zulässig sind ausschließlich Putzflächen in gebrochenen Farbtönen (= mit schwarz abgetönte Farben) und in Weiß.

Die Farbgebung ist so zu wählen, dass sich das Gebäude farblich in die vorhandene Farbigkeit des Straßen- und Platzraumes einfügt und der bauliche Zusammenhang gewahrt bleibt.

(17) **Putzfassaden** sind nur mit ausgeriebenem und leicht bis mittel strukturiertem Putz (Körnung 3 bis 5 mm) zulässig. Putzflächen und Anstriche der Fassaden sind in nicht glänzender Ausführung zu gestalten.

(18) **Steinfassaden** mit Sichtmauerwerk sind aus Klinkern oder Feldsteinen sind zulässig. **Feldsteinfassaden** sind zu erhalten.

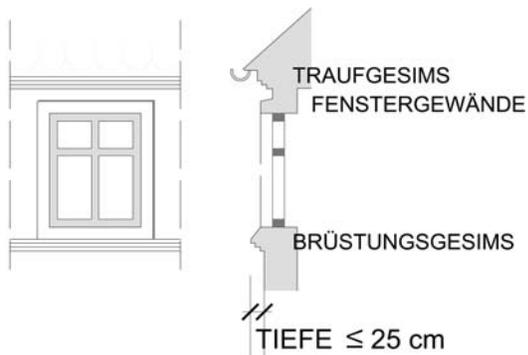
(19) **Holzfassaden** sind zulässig.

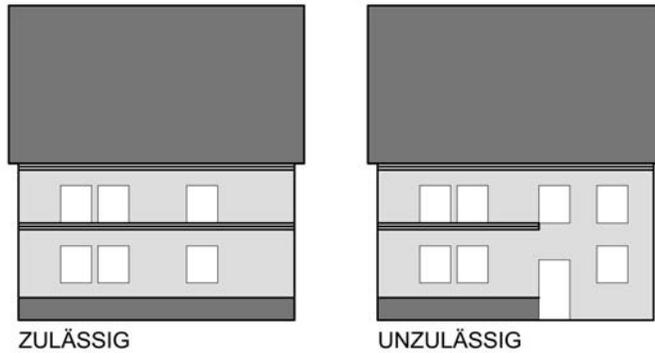
(20) **Unzulässig als Fassadenmaterial** sind: Metall, Sichtbeton, Mosaiksteine, Keramikplatten, Fliesen, Mauerwerksimitate mit Platten aus Beton und Kunststoff sowie Riemchenverblendungen aus Beton, Kunststein und Kunststoff.

(21) Die plastischen **Gliederungselemente** wie Simse, Gewände, Fensterverdachungen, Schmuckelemente und Einschnitte dürfen bis zu einer Tiefe von maximal 0,25 m vor- und/oder zurückspringen. Brüstungs- und Traufgesimse sind über die gesamte Breite der Fassade anzubringen.

Abweichungen hiervon sind im vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Hofbereich zulässig.

Bild 8 § 4 (21) Plastische Gliederungselemente (Gesimse usw.)





(22) **Briefkästen und Namensschilder** sind bei Montage an Gebäuden in die Eingangsgestaltung so zu integrieren, dass sie kein die Fassadengliederung bestimmendes Element bilden. Das Aufstellen einer Briefkastenanlage vor dem Gebäude bzw. die Montage an der Einfriedung sind zulässig.

(23) **Be- und Entlüftungsöffnungen** und ähnliche Installationen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht überschneiden bzw. überdecken und müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbgebung unterordnen.

(24) Bei Errichtung von **Doppelhäusern und Reihenhäusern** sind die Gebäude hinsichtlich der Fassadengliederung, der Farbgestaltung und der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) aufeinander abzustimmen.

## § 5 Vordächer, Sonnenschutz

(1) Konstruktive **Sonnenschutzeinrichtungen** wie Markisen und Baldachine sind an den **straßen-seitigen Fassaden** ausschließlich über Schaufenstern gewerblicher Nutzung zulässig.

(2) **Vordächer** sind ausschließlich für den Schutz des Hauseingangs zulässig. Vordächer dürfen eine Gesamtfläche von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Vordächer sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

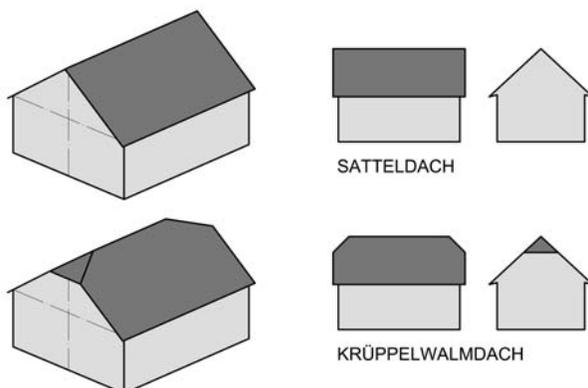
## § 6 Dächer

### (1) Dachform

Dächer sind als **Satteldächer und Krüppelwalmdächer** mit symmetrischer Dachstuhlordnung und einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.

Für untergeordnete Nebenanlagen, rückwärtige Gebäudeteile und gewerbliche Bauten können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Bild 10 § 6 (1) Zulässige Dachformen



## (2) Dacheindeckung

Für die Dachdeckung von **Hauptgebäuden** sind unglasierte, klein- und normalformatige Tonziegel, Falzziegel und Dachpfannen in roten bis braunen Farbtönungen oder Farbton anthrazit zu verwenden. Hochwertige Betondachsteine sind im Einzelfall als Ausnahme zulässig.

Dacheindeckungen von **Nebengebäuden** sind in gleichem Farbton wie die des Hauptgebäudes auszuführen. Für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile sind andere Dachdeckungen zulässig.

**Solaranlagen** bzw. Glasflächen zur Solarenergiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig mit gleicher Neigung wie die Dachfläche, in die Dachfläche integriert und farblich der Dachdeckung angepasst.

## (3) Schornsteinbekleidungen

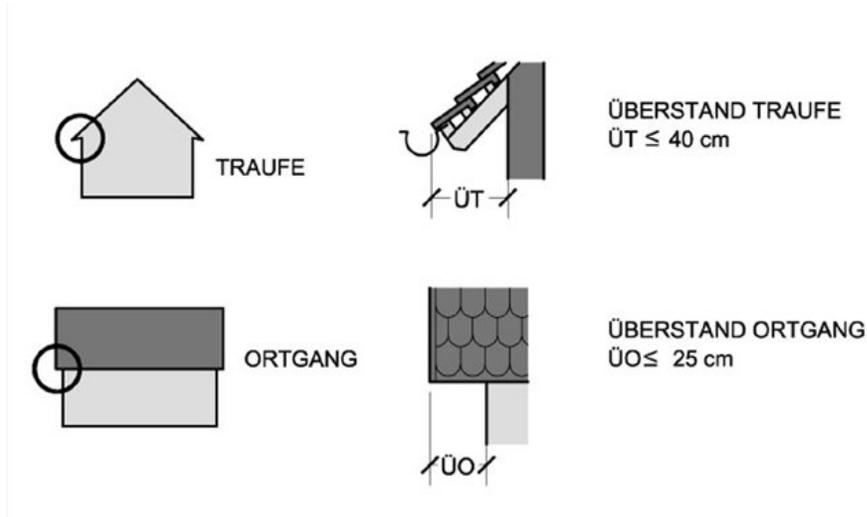
Die Sichtflächen von Schornsteinen und Kaminen sind aus Klinkern, mit Klinkerverblendungen oder mit Schindelnbekleidungen herzustellen (Farben rot, rotbunt, rotbraun, anthrazit in Abstimmung zu vorhandenen Dachmaterialien).

## (4) Dachüberstände

**Dachüberstände** dürfen am Ortgang 0,25 m, an der Traufe 0,40 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände sind als Ausnahme zulässig, sofern sich dies aus der historischen Bebauung ableiten lässt.

Von Hauptdächern gezogene **Schleppdächer** zur Überdachung von Fahrzeugstellplätzen, Müllstandplätzen oder Terrassen sind unzulässig. Überdachungen sind zulässig, wenn sie vom Hauptdach abgesetzt oder separat ausgeführt werden.

Bild 11 § 6 (4) Dachüberstand Traufe und Ortgang



## (5) Dachaufbauten, Dachausschnitte

Werden Dachaufbauten errichtet, haben sie auf die Fensteranordnung in der Fassade Bezug zu nehmen.

Bei Dachaufbauten bzw. Dachausschnitten sind **Mindestabstände** von 1,25 m zum Ortgang und 0,75 m zu First und Kehle einzuhalten. Die Länge der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt maximal 50 % der gesamten Traulänge einnehmen.

Die Dachaufbauten sind als stehende **Giebel- oder Schleppgauben** auszubilden und wie die übrige Dachfläche einzudecken.

Bild 12 § 6 (5) Dachaufbauten/ Dachausschnitte  
Festsetzungen zu Abständen

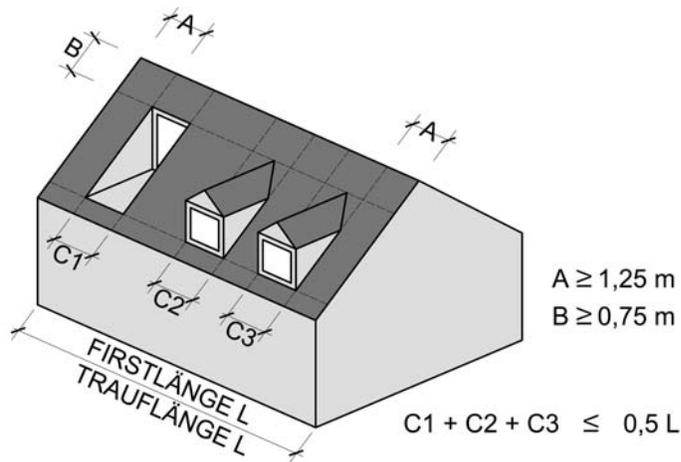
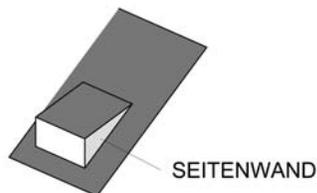


Bild 13 § 6 (5) Dachaufbauten  
Zulässige Arten von Gauben



STEHENDE GAUBE  
(GIEBELGAUBE)



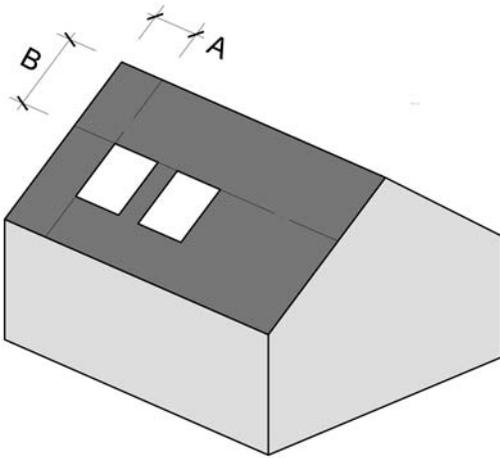
SCHLEPPGAUBE

### (6) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer **Fläche von maximal 1,3 m<sup>2</sup>** je Fenster zulässig. Gruppierungen von Einzelfenstern nebeneinander sind zulässig. Fensteranordnungen übereinander sind unzulässig. Für Dachflächenfenster sind Abstände von 1,25 m zum Ortgang und 0,75 m zu First und Kehle einzuhalten.

Dachflächenfenster müssen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen.

Bild 14 § 6 (6) Dachflächenfenster  
Einzuhaltende Abstände



$$A \geq 1,25 \text{ m}$$
$$B \geq 0,75 \text{ m}$$

### (7) Dächer von Doppel- und Reihenhäusern

Bei Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind die Gebäude hinsichtlich der Dachform, der Dachdeckung und der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

### § 7 Anbauten

(1) Alle **Anbauten** sind dem Kerngebäude deutlich **untergeordnet** auszubilden. Anbauten an bestehende Gebäude sind in ihrer Gestaltung bei der Wahl von Form, Material und Konstruktion auf das Hauptgebäude abzustimmen.

(2) **Wintergärten** müssen sich nach Lage, Größe und Gestalt in das Ortsbild einfügen und in ihrer Dimension auf das Gebäude abgestimmt sein. Wintergärten müssen erdgeschossig gegründet sein. Unzulässig sind Verglasungen mit spiegelnden Gläsern.

### § 8 Antennen und Satellitenanlagen

(1) Je Gebäude ist maximal eine **Außenantenne** zulässig. Eine zusätzliche **Satelliten- bzw. Parabolantenne** mit Reflektorschale je Gebäude ist zulässig.

### § 9 Zufahrten und Hofflächen

(1) Bei der **Befestigung** von Hofeinfahrten sind ortstypische, kleinteilige Pflasterbeläge wie Betonpflaster, Natursteinpflaster oder Klinkerpflaster zu verwenden. Im Hofbereich sind Befestigungen mit Pflasterbelägen nach Satz 1, Schotterrasen, Splittdeckungen, wassergebundene Schichtenaufbauten und Rasengitter zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von flächigen Asphalt- oder Betonbelägen.

(2) Befestigungen von Zufahrten und Stellplätzen sind auf ein **Mindestmaß** zu reduzieren. Die Verwendung **sickerfähiger Oberflächenmaterialien** bei Oberflächenversiegelungen ist aus Gründen eines naturnahen Wasserhaushalts erwünscht.

### § 10 Einfriedungen und Außenanlagen

(1) Die Grundstücke sind **zu öffentlichen Straßen und Plätzen** hin einzufrieden. Diese **Einfriedungen** sind zulässig als gestaltete Metallstabzäune, als Holzzäune mit offener Lattung und als Heckenanpflanzung mit und ohne eingezogenen Maschendrahtzaun gleicher Höhe. Unzulässig sind Einfriedungen aus Betonfertigteilen.

(2) **Mauerwerksockel und Pfeiler**, verputzt oder als Sichtmauerwerk (Klinker, Ziegel, Feldstein), dürfen mit den Einfriedungen nach Absatz 1 kombiniert werden.

(3) **Mauern** sind nur zulässig als Einfriedung von Hofflächen bei Dreiseitenhöfen oder wenn eines der angrenzenden/ benachbarten Grundstücke mit einer Mauer eingefriedet ist oder die Einfriedung ein früher vorhandenes Nebengebäude ersetzt.

(4) Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich sind **Hecken** auch mit nebenstehendem Maschendrahtzaun gleicher Höhe zulässig.

(5) Die **Höhe der Einfriedung** darf vor Vorgärten und zu öffentlichen Flächen hin eine Höhe von **1,50 m** nicht überschreiten. Seitlich und rückwärtig liegende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von **1,60 m** zulässig.

Abweichend von Satz 1 sind Einfriedungen zwischen Gebäuden von Dreiseitenhöfen und Einfriedungen von Hofflächen zur Straßenseite als Sichtschutz bis zu einer Höhe von **2,00 m** und als geschlossene Einfriedung zulässig.

(6) **Türen und Tore** von Einfriedungen sind in Art und Höhe der Einfriedung anzupassen.

(7) Zulässig ist straßenseitig je Grundstück und Straßenseite **eine Zufahrt** und ein separater **Zugang**.

(8) Standorte von **Abfallbehältern** und Mülltonnen sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, dass die Müllbehälter selbst nicht sichtbar sind. Die Aufstellung beweglicher Abfallsammelbehälter und Wertstoffsammelbehälter in Vorgärten ist unzulässig.

(9) Öffentlich zugängliche Sammelbehälter/ **Wertstoffbehälter des Dualen Systems** sind in Abstimmung mit der Gemeinde so aufzustellen, dass sie in exponierten städtebaulichen Bereichen nicht sichtbar sind.

(10) Oberirdische **Gas- und Ölbehälter** sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Dies kann auch durch Anlage von Bepflanzungen und Anböschungen erfolgen.

(11) Im Sinne eines landschaftsbezogenen, harmonischen und regionaltypischen Ortsbildes wird im öffentlichen Straßenraum die Pflanzung von **Bäumen und Gehölzen** auf einheimische und ortstypische Arten beschränkt.

(12) Das Orts- und Straßenbild prägende **Bäume** sind zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen. Dies gilt insbesondere für solitäre Hausbäume in Höfen und Vorgärten. Das Erhaltungsgebot gilt ausdrücklich nicht bei auftretenden Baumschäden und erforderlicher Gefahrenabwehr.

## § 11 Werbeanlagen

(1) Für Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

## § 12 Abweichungen und Befreiungen/ Geltungsdauer

(1) Für alle den öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze) beeinflussenden Maßnahmen können **Abweichungen** von einzelnen Festsetzungen dieser Satzung gewährt werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen und den Zielen der Satzung vereinbar ist.

(2) Bei der Gestaltung von Fassaden nach § 4, Dächern nach § 6 und Einfriedungen nach § 10 dieser Satzung sollen **Abweichungen insbesondere dann** gewährt werden, wenn

- andere Gestaltungselemente, Formen, Farben oder Details für das betreffende Gebäude historisch belegt werden können oder
- die betreffenden Fassaden- bzw. Dachflächen oder Bauteile vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

(3) Die untere Bauaufsichtsbehörde (für genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 54 BbgBO) bzw. die Gemeinde (für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 BbgBO) als Genehmigungsbehörde kann im Einzelfall **Befreiungen** von diesen Vorschriften zulassen, soweit die Befreiung das örtliche Gestaltungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

(4) Die **Geltungsdauer** erteilter Genehmigungen nach dieser Satzung beträgt vier Jahre. Stellungnahmen und Genehmigungen erlöschen nicht, wenn mit dem Vorhaben innerhalb der Frist nach Satz 1 begonnen wurde.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag einmalig um zwei Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer bei der Gemeinde eingegangen ist.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig und bußgeldpflichtig im Sinne eines Tatbestandes nach § 79 (3) Nr. 2 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einzelnen oder mehreren Festsetzungen der §§ 1 bis 12 dieser nach § 81 (1) Nr. 1 BbgBO erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit nach § 13 (1) dieser Satzung kann mit einer **Geldbuße** bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

### **§ 14 Gebühren**

(1) Für die Bearbeitung der nach dieser Gestaltungssatzung im Bauamt der Stadt Vetschau/ Spreewald einzureichenden Anträge auf Genehmigung bzw. Anträge auf Abweichung und Befreiung von einzelnen Festsetzungen der Satzung werden Gebühren gemäß Gebührensatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald erhoben.

### **§ 15 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens werden hiermit bekannt gemacht.

Vetschau/ Spreewald, den .....

Axel Müller/ Bürgermeister

Diese Bekanntmachung ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Vetschau/ Spreewald veröffentlicht worden.

## **Anlage 1: Geltungsbereich nach § 1 (1) der Gestaltungssatzung**

### **Blatt 1**

**Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nach § 1 (1) für den Ortsteil Laasow und die dazugehörigen Gemeindeteile Tornitz, Briesen und Wüstenhain ist auf Blatt 2 bis 5 dieser Anlage dargestellt.**

## **Anlage 2: Gesetzliche Grundlagen**

### **1. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S.154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I/04 S.59, 66)

#### **§ 5 Satzungen**

(1) Die Gemeinde kann ihre Angelegenheit durch Satzung regeln, soweit die Gesetze nichts anderes bestimmen. Im Bereich der Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung kann sie Satzungen nur erlassen, wenn dies in einem Gesetz vorgesehen ist. Satzungen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Kommunalaufsichts- oder sonstigen Aufsichtsbehörde nur, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

(2) In einer Satzung können vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen Gebote und Verbote mit Bußgeld bedroht werden. Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der hauptamtliche Bürgermeister oder der Amtsdirektor.

(3) Satzungen sind vom hauptamtlichen Bürgermeister oder vom Amtsdirektor zu unterzeichnen und öffentlich bekanntzumachen. Der Minister des Innern kann durch Rechtsverordnung bestimmen, welche Verfahrens- und Formvorschriften bei der öffentlichen Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind, soweit nicht andere Gesetze hierüber besondere Regelungen enthalten.

(4) Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Satzungen, die nach dem 17. Mai 1990, aber vor Inkrafttreten dieses Gesetzes in Kraft getreten sind. Die in Satz 1 genannte Frist beginnt insoweit mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

(5) Eine Satzung tritt, wenn kein anderer Zeitpunkt bestimmt ist, mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(6) Jeder hat das Recht, Satzungen einschließlich aller Anlagen und Pläne innerhalb der öffentlichen Sprechzeiten einzusehen und sich gegen Erstattung der dadurch entstehenden Kosten Abschriften geben zu lassen.

**2. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S.210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S.273)**

#### **§ 81 Örtliche Bauvorschriften**

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen,

2. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort der Werbeanlagen und Warenautomaten sowie den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Warenautomaten,

3. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nummer 2 bestehen,

4. eine besondere Anzeigepflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung befristet errichtet werden dürfen.

Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nr. 1 und 2 erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist.