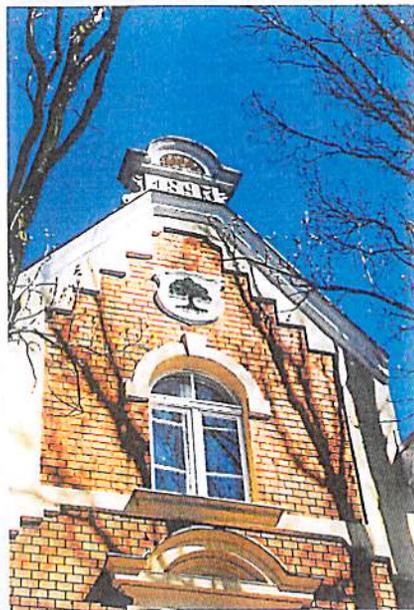
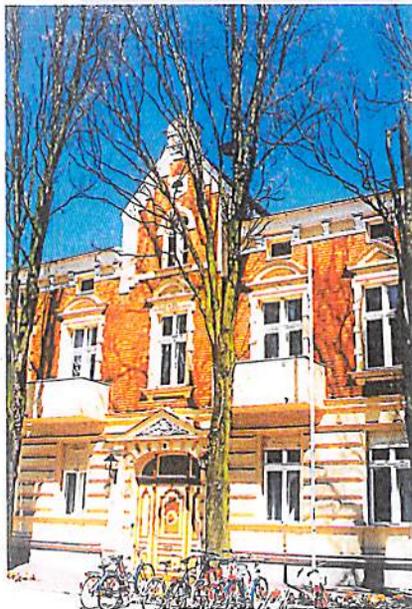


# Stadt Werneuchen Gestaltungsfibel



zur Gestaltungssatzung  
und zum Bauen im Sanierungsgebiet



Inhalt	Seite
Vorwort des Bürgermeisters	2
1. Vorwort zur Begründung der Gestaltungssatzung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verhältnisse zu anderen Rechtsvorschriften	3
3. Allgemeine Vorschriften	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	4
4. Gestaltungsvorschriften	5
§ 3 Gebäudestellung	5
§ 4 Dächer	6
§ 5 Dachaufbauten	7
§ 6 Fassaden	8
§ 7 Material, Farbe	8
§ 8 Fenster, Türen u. sonstige Öffnungen	11
§ 9 Sonnen- und Wetterschutzanlagen	13
§ 10 Mauern und Einfriedungen	14
§ 11 Außenanlagen	15
§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten	16
<b>Gestaltungsvorschriften für Teilbereiche</b>	19
§ 13 Teilbereiche A/B/C	19
§ 14 Teilbereich D	19
6. Abschließende Vorschriften	20
§ 15 Ausnahmen und Befreiungen	20
§ 16 Ordnungswidrigkeiten	20
§ 17 Inkrafttreten	20

### Impressum:

#### Herausgeber:

Stadt Werneuchen und  
 STEG Stadtentwicklung Südwest  
 gemeinnützige GmbH (STEG)  
 Buntzelstraße 3, 12526 Berlin  
 Treuhänderischer Sanierungsträger  
 für die Stadt Werneuchen

#### Verantwortlich für den Inhalt:

STEG: Wilfried Kolb

#### Technische Bearbeitung:

STEG: Ute Selk, Anita Gollnick

#### Bild- und Planmaterial: STEG

#### Druck: Druckwerkstatt Lunow

#### Erscheinungsdatum: Herbst 2001

#### Auflage: 500

Die Herstellung dieser Informationsbroschüre wurde über die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Stadtsanierung gefördert.

## Positive Beispiele

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

Werneuchens Stadtbild, das historisch gewachsen und so von unseren Vorfahren ererbt wurde, wollen wir jetzt nicht zuletzt auch im Zuge der Stadtsanierung weiter gestalten.

Viele Generationen haben ihren eigenen Beitrag zur Stadtanlage geleistet und das Aussehen der Stadt so zusammengefügt, wie es bis heute überliefert und seinen Bürgern wie auch den Besuchern ans Herz gewachsen ist.

Unser gemeinsames Ziel soll es sein, das Charakteristische so wie es uns vertraut und liebgewonnen ist, zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Daran mitzuwirken sollte Anliegen jedes einzelnen Bürgers sein.

Werneuchen ist kein Museum und soll es auch nie werden.

Vielmehr lebt die Stadt in und aus ihrer schönen Landschaft, durch die Nähe der Natur und nicht zuletzt durch ihre Bürger.

Wir haben es gemeinsam in der Hand, wohin die Entwicklung gehen soll.

Entwickeln kann dabei heißen:  
 bewahren und verändern,  
 erhalten und ergänzen.

Für das Neue tragen wir gemeinsam die Verantwortung und müssen heute und künftig dafür gerade stehen. Schnell ist da manches falsch gemacht und oft gar nicht so leicht wieder zu korrigieren.

Um beim Bauen und Gestalten in Werneuchen schlimme Fehler zu vermeiden, soll diese Gestaltungsfibel eine kleine Gebrauchsanweisung sein, wie die lange diskutierten Festlegungen der Gestaltungssatzung in der Praxis dann eingesetzt werden können.

Sie zeigt - wie eine Art von Spielregeln für das Bauge-schehen in dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung -, dass man solche Ziele sehr wohl erreichen kann.

Ihr STEG-Sanierungsteam Berlin-Brandenburg



Kirchstraße 4 nach der Sanierung



Altstadt 22 nach der Sanierung



Altstadt 1b nach der Sanierung

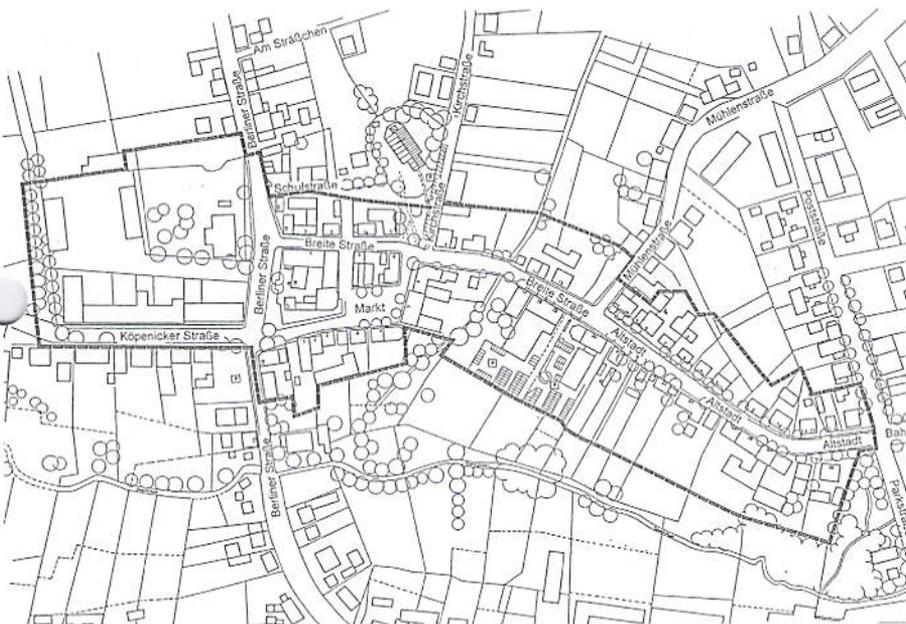
Über mehrere Jahrhunderte ist das Stadtbild von Werneuchen zu dem Ensemble gewachsen, als das es sich heute präsentiert. Es setzt sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Stile, Techniken und Bauausführungen zusammen. Ihr Nebeneinander, die Mischung an Nutzungen und Funktionen und die Abfolge von Häusern, Straßen, Plätzen und Grünbereichen ergeben sein charakteristisches Aussehen. Bestimmte Gestaltungselemente und Baumaterialien aus der jeweiligen Entstehungszeit der Gebäude prägen dieses Bild im Detail.

Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung historischer Bausubstanz sind die Grundlagen dafür, auch zukünftigen Generationen Einblicke in die Bautraditionen zu ermöglichen, um damit auch ein lokales Geschichtsbewusstsein und die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt zu fördern

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung wird für Hauseigentümer, Bauherren, Handwerksfirmen und die Bauplanenden ein Regelwerk geschaffen, wie bei Neubau, Sanierung, Um-, An- und Ausbau von Gebäuden und Anlagen mit den einzelnen Gestaltungselementen, den Bauteilen und -formen sowie den Materialien umzugehen ist.

### **Der Erhalt der Gebäude, Fassaden und Anlagen und deren detailhafter Ausformungen steht dabei im Vordergrund.**

Gleichzeitig wird hier das Ziel verfolgt, Neues dem Bestehenden harmonisch hinzuzufügen, in das Stadtbild zu integrieren und damit den historischen Kern Werneuchens unter Wahrung seines ganz besonderen Charakters behutsam weiter zu entwickeln.



### **Sanierungsgebiet**

Ein Teil des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung in der Innenstadt von Werneuchen ist als Sanierungsgebiet "Stadtkern" festgesetzt. Die Abgrenzung zeigt der kleinere Stadtplan.

### **1. Vorwort zur Begründung der Gestaltungssatzung**

Der Stadtkern von Werneuchen prägt in entscheidendem Maße das Ortsbild dieser brandenburgischen Kleinstadt. Für den Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung (vergleiche Anlage 1 der Satzung) wurde bereits ein Rahmenplan als informelle Planung erarbeitet, der die vorhandenen städtebaulichen Strukturen untersucht und Aussagen zu den Entwicklungspotentialen im Stadtkern trifft.

Das vorhandene kleinstädtische Milieu, welches geprägt wird von dörflichen Strukturen, die zum Teil durch die Gründerzeit stark überformt wurden, gilt es, auf geeignete Weise zu schützen. Der teilweise schlechte bauliche Zustand der Gebäude sowie vorhandene Baulücken lassen in den kommenden Jahren eine rege Bautätigkeit erwarten. Hierbei muss es jedoch Ziel bleiben, die ortsbildprägende Altbausubstanz sachgerecht instandzusetzen und die Neubebauung behutsam in die historisch gewachsene Umgebung einzufügen.

Zur Umsetzung dieser Zielvorstellung soll die Satzung dienen. Um Bauinteressierten und Planern die wesentlichen stadtbildprägenden Strukturen nahezubringen und diese zu veranschaulichen, wird der jeweilige Satzungstext durch eine Begründung sowie durch eingestellte Fotos bzw. Abbildungen ergänzt.

### **2. Rechtsgrundlagen und Verhältnisse zu anderen Rechtsvorschriften**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 20. 02. 1997 aufgrund des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994, veröffentlicht am 1. August 1994 in Verbindung mit dem § 35 Abs. 2 Ziffer 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung-GO) vom 15.10.1993 (GVBl. Teil 1, S. 398) die folgende Gestaltungssatzung beschlossen.

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen nach dieser Richtlinie ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahme (z. B. Abbruchgenehmigung, Baugenehmigung, Erlaubnis nach § 15 Denkmalschutzgesetz u.a.).

### 3. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Stadtkern von Werneuchen (siehe Anlage 1 der Satzung).

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Teilbereiche festgelegt, auf die einzelne Festsetzungen der Satzung keine Anwendung finden. Diese Teilbereiche sind ebenfalls in der Anlage 1 der Satzung kenntlich gemacht.

#### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften der Satzung gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO in dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich.

Für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 67 Abs. 1 BbgBO entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung, die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Für genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten nach § 67 Abs. 8 BbgBO ist für die Errichtung oder Änderung die Zustimmung des Bauamtes des Amtes Werneuchen einzuholen.

#### Denkmalschutz

Seine Aufgabe ist die Bewahrung und Rettung historischer Bausubstanz, aber auch der Schutz des gewachsenen Stadtbildes. Die daraus abgeleiteten gestalterischen Anforderungen beziehen sich sowohl auf die eingetragenen Einzeldenkmale, auf geschützte Ensembles wie auch auf ihre Umgebungsbebauung und manchmal können sie auch über die Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinausgehen.

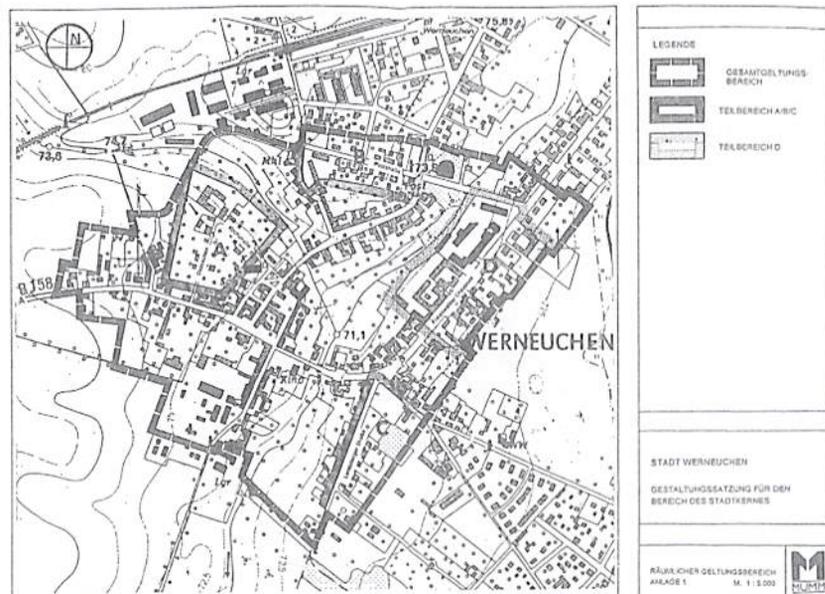
Zuständig ist die Kreisverwaltung:

**Landkreis Barnim**  
**Untere Denkmalschutzbehörde**  
**Heegermühlerstr. 75**  
**16225 Eberswalde**  
**Ansprechpartner: Herr Gabsch**  
**Tel. 03334 - 214386**

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtplan umfasst das Innenstadtdgebiet von Werneuchen als Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und zeigt, wo die Festlegungen angewendet werden müssen.

Wegen ihrer unterschiedlichen Entstehungszeit, dem anders geprägten Charakter oder auch wegen ihrer besonderen Lage im Stadtgebiet wurden die Bereiche (A), (B), (C) und (D) voneinander unterschieden.



Plan des Stadtzentrums von Werneuchen als Anlage 1 der Gestaltungssatzung zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches.

#### Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der Gestaltungssatzung umfassen alle baulichen Veränderungen an bestehenden wie auch neu zu errichtenden Gebäuden und auf Grundstücken im Geltungsbereich. Sie beziehen sich auf alle stadtbildrelevanten Maßnahmen, also auf solche Vorhaben und Eingriffe, die von öffentlichen Bereichen einsehbar sind und damit Einfluss auf das Stadtbild nehmen. Die Satzung gilt dabei für bauliche Anlagen, Bauteile, Bauzubehör, Einfriedungen und unbebaute Flächen sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten und ist für bauliche Maßnahmen aller Art anzuwenden. Sie gilt unabhängig von anderweitig bestehenden Genehmigungspflichten, also auch bei Vorhaben, wofür eine Baugenehmigung vom Bauordnungsamt notwendig ist (geregelt in der Bauordnung des Landes Brandenburg - kurz BbgBo. - §§ 66, 67, 79, 80) aber auch dann, wenn nach der Bauordnung keine Genehmigungspflicht oder nur eine Anzeigepflicht besteht.

#### Denkmalliste Werneuchen :

Sie legt als Denkmalsbereich folgende Straßen fest:  
Breite Str., Kirchgasse, Kirchstr.,  
Am Markt 1-9, Berliner Str. 16-17;

und als Einzeldenkmale im Stadtkern folgende Häuser:  
Berliner Str. 9, Breite Str. 9  
Am Markt 2,  
Freienwalder Str. 46  
Landsberger Str. 6a.

Das Denkmalschutzgesetz verlangt von den Bauherren, dass bei Veränderungen in oder an Einzeldenkmalen, am äußeren Erscheinungsbild in deren Umgebung und in Denkmalsbereichen sowohl bei Umbauten als auch beim Neubau die Denkmalschutzbehörde beteiligt und ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden muss.



negative Beispiele

Beispiele für schlechte und gute Einpassung der Baukörper



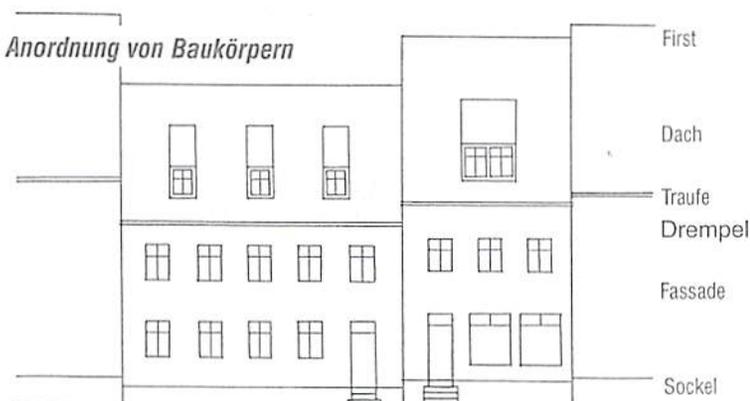
positive Beispiele



## Baukörper

Die einzelnen Phasen der Stadtentwicklung in Werneuchen ließen Baukörper unterschiedlicher Art nebeneinander entstehen. Oft schließen dabei einfach gestaltete, eingeschossige Ackerbürger- und Handwerkerhäuser an zwei- bis dreigeschossige, reich verzierte gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser an.

Die Position der einzelnen Baukörper zueinander, die Proportion und das Nebeneinander verschieden großer Gebäude bestimmen das abwechslungsreiche Stadtbild. Ein wichtiges Gliederungs- und Gestaltungselement für den Grundriss des historischen Bereiches und eine bauliche Ausprägung ist also die Parzellierung der Grundstücke, wodurch auch die Breite der Häuser bestimmt wird. Vorhandene Gebäude im unmittelbaren Umfeld geben die Bauflucht vor, wie auch die maximale Gebäudehöhe.



## 4. Gestaltungsvorschriften

### §3 Gebäudestellung

1. Um das vorhandene Straßenbild des Stadtkernes beizubehalten, sind die prägenden Baufluchten unverändert beizubehalten. Bei Neubauten und Lückenschließungen besteht angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche eine Bindung an die vorhandenen historischen Baufluchten. Abstandsflächen sind nach Maßgabe vorhandener Gebäudeabstände und Grundstücksgrößen zu gestalten. Dabei können die Abstandsorderungen gemäß § 6 Abs. 11 BbgBO zur Wahrung der erhaltenswerten Charakteristik des Ortsbildes im Geltungsbereich der Satzung unterschritten werden.

2. Als wichtiges Gestaltungselement ist die Traufständigkeit der Gebäude bezogen auf die Verkehrsfläche beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die in der Anlage 1 dargestellten Bereiche A, B und C.

### Begründung zu § 3

Die Regelung der Gebäudestellung in Werneuchens Stadtkern zielt auf die Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses ab.

Im Stadtkern wird er durch weitgehend geschlossene Bebauung geprägt. Wenn keine geschlossene Bauweise vorhanden ist, so sind häufig die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden stark reduziert, so dass nur schmale Durchgänge verbleiben.

Die einheitliche Bauflucht fügt die einzelnen Gebäude, auch wenn sie in der Höhe, der Breite und der formalen Gestaltung stark variieren, zusammen und vermittelt so einen in sich geschlossenen Gesamteindruck eines Straßenraumes.

Abweichungen von den Baufluchten, z. B. durch Rückversätze bei Lückenschließungen, würden schon im Einzelfall zu spürbaren Mängeln der städtebaulichen Gestalt führen, da hierdurch die Raumkante durchbrochen würde.

1. Für Hauptgebäude wird die Errichtung von geneigten Dächern vorgeschrieben, wobei symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 40 - 50 Grad der Vorzug zu geben ist. In begründeten Einzelfällen (z.B. bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken) kann auf Walm-, Krüppel-Walm- oder Mansarddächer zurückgegriffen werden.
2. Dächer von Nebengebäuden sind ebenfalls vorzugsweise als symmetrische Satteldächer zu errichten. Für den Fall, dass Nebengebäude nur bis zu 4 m tief sind, sind auch Pultdächer mit einer Neigung ab 30° zulässig.
3. Dachüberstände an der Traufe können bis max. 0,3 m und am Ortgang bis max. 0,2 m betragen.
4. Dremel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
5. Als Dacheindeckung sind naturfarbene oder durchgefärbte rote bis rotbraune Dachsteine (vorzugsweise Tonziegel) oder dunkel gehaltene Dachschindeln (vorzugsweise Biberschwänze) zu verwenden. Für Dächer unter 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ist eine leichte Bebauung und eine geringere Dachneigung als unter (2) genannt zulässig.
6. Dächer erhaltenswerter bzw. denkmalgeschützter Gebäude mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen sind von den Regelungen (1) bis (5) ausgenommen.

Dächer prägen entscheidend das Aussehen der Stadt. Im historisch gewachsenen Stadtkern schließen sie sich wie bei einem Mosaik zum gemeinsamen Bild der Dachlandschaft zusammen. Sie vereint die unterschiedlichen Funktionen der Dächer als Speicher-, Lager-, Wohn- und inzwischen auch als Gewerbe- und Büroraum.

Ursprünglich findet man einfache symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer, später entstehen die typischen Mansard- und „Berliner Dächer“ mit steiler Neigung zur Straße und flach abfallend hinter dem First.

Prägendes Material sind Tondachziegel in verschiedenen Abstufungen zwischen Rot, Rotbraun und vereinzelt dunklerer Tönung, manchmal wurden glasierte Ziegel verwendet. Die **Dachüberstände** sind mit ca. 30 cm gering ausgebildet und mit einem Traufkasten abgeschlossen. Die **Ortgänge** - das sind die Schnittkanten zwischen Dachflächen und sichtbaren Giebeln - weisen in der Regel keinen Dachüberstand auf, sind vermörtelt und dann wie der Giebel verputzt.



**Ortgang**

**Korrekte Ortgangausbildung**



**Unzulässige Ortgangausbildung**

Für die Ausbildung des Ortganges wurden früher keine besonderen Ortgangziegel verwendet. Er wurde vermörtelt oder durch ein schmales Abdeckprofil aus Holz oder Metall verblendet.

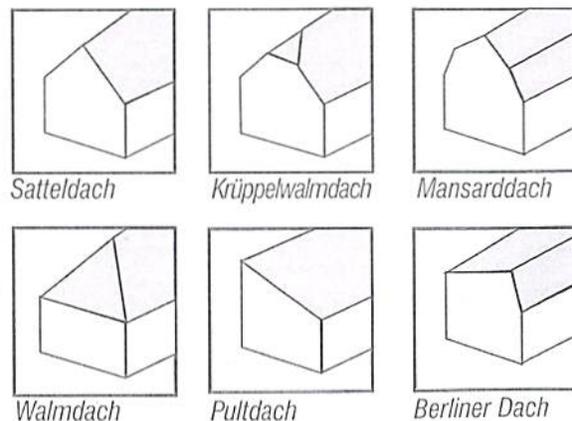


**Grundierung zu § 4**

Die Dachlandschaft prägt entscheidend das Stadtbild von Werneuchen, da die Dachflächen der traufständigen Gebäude im Straßenraum einprägsam erlebbar sind. Dieses Gestaltungselement tritt umso mehr in den Vordergrund, je weniger Geschosse ein Haus aufweist. Einige der ländlich geprägten Gebäude weisen mit ihren steilen Satteldächern eine sehr große Dachfläche im Verhältnis zum Wandanteil auf. Hauptanliegen der Regelung ist deshalb die Bewahrung der vergleichsweise homogenen ortstypischen Dachlandschaft. Wegen der ordnenden Wirkung einheitlicher Dachdeckung sind die Dächer der zahlreichen und unterschiedlichen Nebengebäude in die Gestaltungssatzung einbezogen.

Die Aussage über den Dachüberstand geht auf die Tatsache zurück, dass kaum ein Gebäude in Werneuchen überhaupt mit einem Dachüberstand ohne Gesims versehen ist. Dieses traditionelle Gestaltungsmerkmal, womit der Übergang von der Wand zum Dach markiert wird, soll beibehalten werden und eine einheitliche Wirkung erzeugen.

**Dachformen**



## Dachaufbauten

Große geschlossene Dachflächen mit kleinen Dachfenstern als Ausstiegsluken und gemauerten Schornsteinen prägen das Bild. Die wenigen Aufbauten sind in Form von Spitz- und Schleppgauben, Zwerchhäuschen und -giebeln, seltener als Fledermausgauben, zu finden. Angeordnet sind Dachaufbauten in Verlängerung der Fassadenachsen. Ihre senkrechten Seitenflächen sind verputzt, die Eindeckung erfolgt meist mit dem Dachmaterial. Die Funktion der Dachräume hat sich geändert - zusätzliche Nutzflächen werden dort erschlossen und ausgebaut. Andere Bedürfnisse verlangen auch verbesserte Belichtungsmöglichkeiten, die möglichst harmonisch in die Dachlandschaft integriert werden müssen.

### Öffnungen in Dachflächen schaffen mehr Probleme als Dachaufbauten:

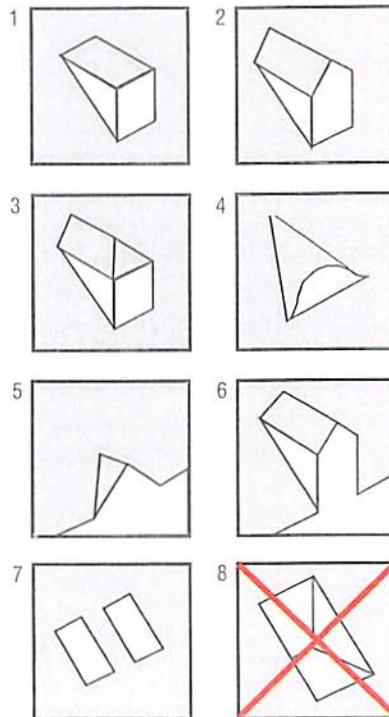
#### Technischer Art:

Sonneneinstrahlung, Möblierung, Dichtigkeit gegen Niederschlag, Wartung, Reinigung ...

#### Gestalterischer Art:

Die Dominanz der Dachfläche als bestimmendes Gestaltungselement wird „durchlöchert“.

### Gaubenformen

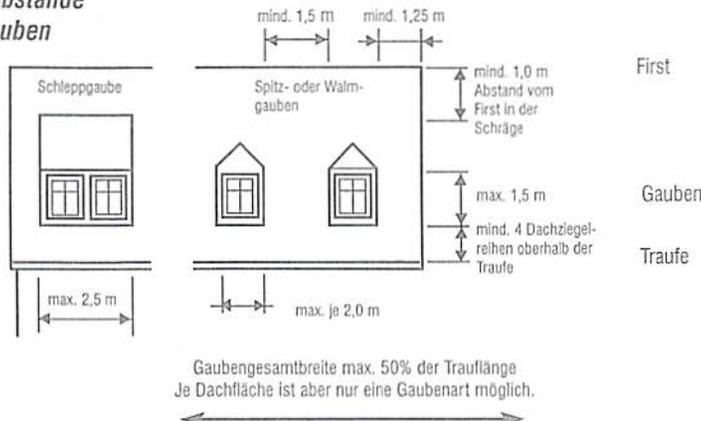


- 1 - Schleppgaube
- 2 - Spitzgaube
- 3 - Walmgaube
- 4 - Fledermausgaube
- 5 - Zwerchgiebel
- 6 - Zwerchgiebelhaus
- 7 - Dachflächenfenster
- 8 - Dacheinschnitt



Verunstaltung des Hauses durch Aufbauten und technische Anlagen auf dem Dach.

### Maße und Abstände für Dachgauben



## § 5 Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind nur als Schlepp-, Spitz- und Walmgauben, der Einbau von Dachflächenfenstern nur auf der straßenraumabgewandten Seite zulässig. Vorzugsweise sind Zwerchgiebel und -häuser einzusetzen.
2. Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
3. Schleppgauben dürfen eine Breite von 2,50 m und Spitz- und Walmgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Gemäß Bauordnung darf ein Abstand der Gauben zu den Giebeln von 1,25 m nicht unterschritten werden. Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf 50 % der Trauflänge zu beschränken. Bei Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschneiden.
4. Auf jedem Gebäude ist höchstens je eine Empfangsanlage (Antenne, Parabolspiegel) für Rundfunk und Fernsehen erlaubt. Empfangsanlagen sind nur in Dachzonen und vorzugsweise auf der straßenraumabgewandten Seite zu installieren.

### Begründung zu § 5

Die Dachlandschaft im Stadtkern von Wernuchen zeigt nur in den seltensten Fällen Dachaufbauten. Dachgauben und Zwerchgiebel/-häuser treten nur vereinzelt auf, jedoch in ansprechender Gestaltung und Einbindung in die Dächer. Allerdings wird im Zuge der Neubebauung, Sanierung oder nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses der Wunsch nach intensiver Nutzung des Dachraumes entstehen. Übergeordnetes Gestaltungsziel muss sein, die für ausreichende Belichtung erforderlichen Aufbauten in Anzahl, Maß und Form der dominierenden Hauptfläche des Daches unterzuordnen und die „ruhige“ Dachlandschaft beizubehalten. Die Beschränkung der Anzahl und des Anbringungsorts von Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen soll verhindern, dass Installationen dieser Anlagen unmittelbar an der Fassade vorgenommen werden.

## § 6 Fassaden

1. Bei Neubauten ist die Sockelhöhe an die benachbarten Gebäude anzugleichen und darf diese bis zu 40 cm über- bzw. unterschreiten.
2. Vorhandene fassadengliedernde Elemente sind an bestehenden Gebäuden zu sanieren und beizubehalten:
  - vertikale, plastische Bauteile wie Lisenen, Pilaster, Einschnitte, vorgesetzte Giebel (klassizistische Elemente)
  - Fensterrahmen (Faschen)
  - Ornamente in den Putzflächen
  - horizontale Friese zur Betonung der Geschosse und Traufgesimse
3. Die vorhandenen Gebäudefassaden sind so zu erhalten, dass ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihr Parzellenbezug deutlich ablesbar bleiben.
4. Balkone, Loggien und Dachterrassen sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig. Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie Erker sind ebenfalls nur an den genannten Fassaden zulässig.

## § 7 Material, Farbe

1. Fassaden von Neubauten sind ausschließlich als Putzfassade auszubilden.

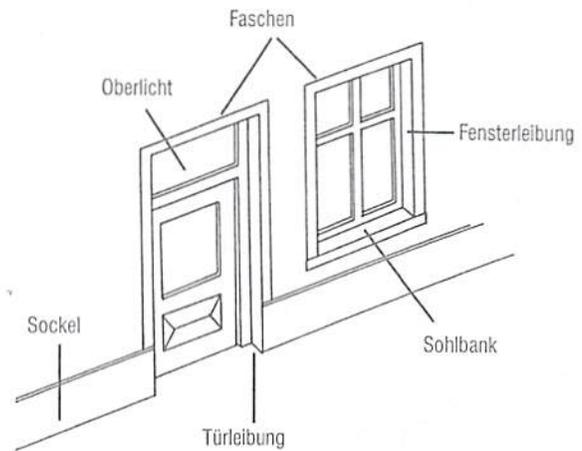
Für die von öffentlichen Verkehrs- und Grünräumen aus sichtbaren Fassadenoberflächen von vorhandenen Gebäuden sind folgende Materialien zu erneuern bzw. zu erhalten:

- Putz: glatt oder fein- bis mittelkörnig mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur
  - Feldsteinmauerwerk (EG) in Verbindung mit roten Ziegeln oder Klinkern (OG)
  - Putz mit Rustikalprofil (EG) in Verbindung mit roten Ziegeln oder Klinkern (OG)
  - dunkelbraune Holzverkleidungen
3. Die Sanierung von Fassaden mit einem Klinker-Vollwärmesoliertsystem ist unzulässig.

## Fassadendetails

### Ausführungskriterien für Fassaden:

- Putzsockel
- Lochfassade
- stehende Öffnungen
- Traufkasten



## Fassaden

Die Fassade bleibt das unverwechselbare Gesicht eines Hauses. Einfach gehaltene Fassaden treffen auf reich verzierte und aufwendig gestaltete Häuser vor allem aus der Gründerzeit und dem Jugendstil.

Gemeinsam ist den Fassaden die Gliederung nach folgender Typik: Sockel, Wandfläche als Lochfassade mit axialem Bezug übereinanderliegender Fassadenöffnungen, horizontale Gliederungselemente wie Öffnungstürze, Sohlbänke und Gesimse in linearem Bezug, Traufkasten als Übergang zum Dach. Die geschlossenen Wandflächen sind glatt verputzt oder in Sichtklinker ausgeführt, Faschen betonen Fassadenöffnungen. Diese Gemeinsamkeiten lassen das Stadtbild trotz der Vielfalt in der Detailausbildung geschlossen und harmonisch wirken. Neu- und Umbauten sollten deshalb in Maßstab, Material und Detailgestaltung diese Ortstypik berücksichtigen, um Alt und Neu sinnvoll miteinander zu verbinden.

Die verschiedenen Fachbegriffe zu den Details einer Fassade sind in der Musterskizze auf Seite 12 der Fibel veranschaulicht.

Durch übergroße Schaufenster ist das Gesamtbild gestört. Im Zuge der Instandsetzung kann dieser Missstand behoben werden



Hier wird mit „billiger“ Keramik der Sockel des Altbaus mit hohem Aufwand verunstaltet.



Vor einigen Jahren wurde sehr stark in das Fassadenbild eingegriffen. Ein Rückbau der Fenster in jeweils ein Fensterpaar mit stehendem Format wäre sehr wünschenswert.

## Farbpalette

Farbqualität	warmes	braun-orangé	braun-rosé	rot-rosé	rot-braun	erdig-braun	olivgrün	grau-grün	grau-blau	blau	erdiges grau	grau (neutral)
Benennung	ocker	apricot	alt-rosa	rosé	kupfer	lehm	warmes grün	kühles grün	tauben-	blau	warmes grau	kühles grau

Die Farbpalette zeigt, wie sich Farben aufeinander abstimmen lassen und sich dann harmonisch ergänzen. Aus drucktechnischen Gründen können diese Farbwerte allerdings nicht verbindlich dargestellt werden. Die Farbauswahl erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen; im Bauamt kann die abgestimmte Farbpalette mit den Helligkeitsabstufungen für den historischen Bereich eingesehen werden. Endgültige Sicherheit für die richtige Wahl kann aber erst eine Farbprobe vor Ort ergeben.

## Fassadenmaterial und -farbe

Für die Farbgebung und Materialwahl bei Gebäuden ist die Gesamtheit des Stadtbildes zu beachten, weshalb sie in Anlehnung an das historische Vorbild erfolgen sollten.

**Typische Materialien** sind: verputztes Mauerwerk, Putz- und Sandsteingewände (Faschen) und -gesimse als Umrahmungen der Fassadenöffnungen, z. T. verklinkerte Fassaden - häufig in Verbindung mit Putz. **Sockel** sind im gleichen Material wie die Fassade oder in Naturstein ausgeführt. Die Gebäudeansichten waren früher meist materialsichtig (Putz oder Klinker), und erst später wurde die Farbpalette erweitert. Die **Farbgestaltung** erfolgt monochrom, d. h., die Farbe stammt aus einer Farbreihe und wird je nach Bauteil und beabsichtigter Wirkung dunkler oder heller abgemischt. Dabei sollte der Sockel immer am dunkelsten erscheinen.

Für einen Neuanstrich muss die **sanierungsrechtliche Genehmigung** beantragt und die Farbentscheidung im Bauamt abgestimmt werden.

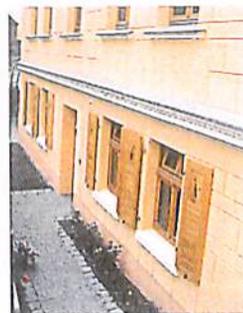
Die abgebildeten Farbmuster geben die Richtschnur dazu an.

Für die Fassadenoberfläche hat sich glatter oder feinkörniger Putz bewährt.

**Die Verschmutzungsgefahr steigt, je grober der Untergrund ist.**

Deshalb ist die maximale Körnunggröße bei 1,5 mm.

## Beispiele für positive Fassadengestaltung



- Verkleidungen oder Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Glas, Metall, Mosaik oder Kunststoff sind unzulässig. Davon ausgenommen ist Metall für funktions- oder technisch bedingte Bauelemente, z. B. Blechabdeckungen.
- Gliederungs- und Schmuckelemente sind zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen (s. § 6 (2)). Bei Sanierungsarbeiten zutage tretendes Fachwerk ist hinsichtlich sichtbarer Gestaltung und Farbgebung mit der unteren Denkmal-schutzbehörde abzustimmen.
- Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln darf die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens - nicht überschreiten.
- Für Fensterkonstruktionen ist die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien unzulässig. Getönte oder reflektierende Scheiben sowie Glasbausteine sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- Türen und Tore von Gebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Holz auszuführen. Für Garagentore ist auch Metall mit mattem, farblich auf die Umgebung abgestimmtem Anstrich zulässig.
- Für die Farbgestaltung der Fassadenflächen sind helle Töne aus dem Bereich Weiß, Gelb, Braun, Grün, Grau oder Blau zu verwenden. Fassaden sind insgesamt über alle Geschosse zu sanieren bzw. zu gestalten. Die Farbgebung von Fassadengliederungselementen, wie in § 6 (2) beschrieben, soll auf die Fassade abgestimmt, jedoch davon abgesetzt werden.
- Anzustreben ist eine farblich aufeinander abgestimmte Gestaltung von benachbarten bzw. aneinanderggebauten Gebäuden, soweit sie ähnliche Stilelemente und Proportionen aufweisen (Ensemblebildung).

## Begründung zu § 6 und § 7

Im Stadtkern von Werneuchen findet man mit Ausnahme von wenigen Nebengebäuden ausschließlich Putzfassaden vor. Sie dominieren das Stadtbild. Feine bis mittelfein strukturierte Putzoberflächen entsprechen der regionalen Bautradition und den geringen Fassadenabmaßen der kleinstädtischen Bebauung. Daraus leitet sich die ausschließliche Zulässigkeit von Putzfassaden für Neubauten und die geforderte Sanierung von vorhandenen ab.

Ziel der Gestaltungssatzung ist der Erhalt der vorhandenen Fassadengliederungen und Materialien. Wie störend die Verkleidung eines Wohnhauses mit einer Klinker-Vollwärmesolierung auf das gesamte Umfeld wirken kann, wird in der Altstadt von Werneuchen deutlich. Die Kleinteiligkeit einer Mauerwerksfassade bildet einen starken Kontrast zu der flächenhaften Wirkung einer verputzten Fassade.

Bei der Farbgestaltung der Putzbauten an den vorwiegend zweigeschossigen Fassaden sollte wegen der starken Trennwirkung horizontale Verschiedenfarbigkeit vermieden werden. Haus- oder fassadenabschnittsweise Farbdifferenzierungen erscheinen gestalterisch sinnvoller.

Um ein geschlossenes Fassadenbild zu erzielen, sollten Gebäude, die direkt aneinandergelagert oder benachbart sind, eine einheitliche Farbgebung erhalten. Die Ensemblewirkung ist besonders im Bereich des Marktplatzes zu beachten.

## Türen, Tore und Fenster - zuerst die abschreckenden Beispiele



## Fassadenöffnungen = Türen, Tore, Fenster

Wie die Augen das Gesicht eines Menschen prägen die Fenster und die anderen Fassadenöffnungen das "Gesicht" eines Hauses. Bei den Altbauten sind Größe und Format der Wandöffnungen von der Konstruktion und den verwendeten Materialien abhängig. Beim Mauerwerk als vorherrschender Bauweise können nur relativ geringe Öffnungsbreiten überspannt werden. So ist das stehende Rechteckformat zum typischen Merkmal geworden. Ebenso war durch die Technik der Glasherstellung eine Reduzierung auf kleinere Scheiben notwendig, so dass die verglasten Flächen der Fenster durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen gegliedert sind.

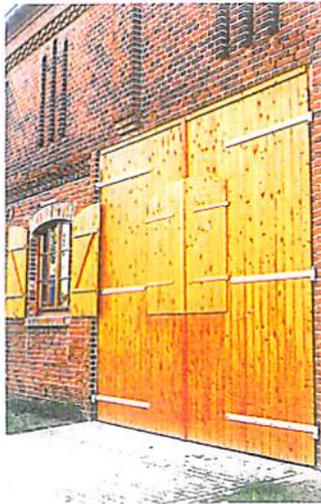
Um den über Generationen gewachsenen besonderen Charakter des Stadtbildes zu wahren, sind deshalb gerade auch bei Türen, Toren und Fenstern ihre historischen Ausprägungen beizubehalten.

**Typische Fenster in Werneuchen** sind aus Holz und zeigen ab einer Breite von ca. 0,9 m mindestens eine Zweiflügel-Konstruktion mit Ausbildung eines Fensterkreuzes durch Kämpfer und/oder glasteilende Sprossen. Gleichzeitig sind moderne Techniken wie z. B. Dreh-Kipp-Flügel, ein erhöhter Wärme- und Schallschutz oder auch besondere Sicherheitseinrichtungen möglich und gerade bei Holzfenstern auch unproblematisch.

**Türen und Tore** sind in der Regel zweiflügelig, Türen in stehendem, Tore in quadratischem Format errichtet. **Schaufenster** findet man überwiegend mit Oberlicht und zum Teil mit Vertikalgliederung. Als Bestandteil der Fassade sind sie in das gemeinsame Gestaltungssystem eingeordnet.

Wie diese verschiedenen Details in der Gesamtgestaltung zusammenwirken, zeigt die „Idealskizze“ auf Seite 12.

**Positive Beispiele  
für Tür-, Tor- und Fenstergestaltungen**



Oft lohnt sich das Aufarbeiten!

Eine Lösung für die bessere Gliederung von liegenden Fenstern.



Hier ist deutlich der Unterschied zwischen nur innenliegenden Sprossen (oben) und einer konstruktiven Fenstergliederung zu sehen (unten). Die oberen Fenster wirken kalt, künstlich und billig. Sie sind deshalb in Wernuchen nicht zulässig. Hier müsste sogar ein Rückbau erfolgen. Die unteren Fenster harmonisieren mit der Fassade - so erfüllen sie auch die Anforderungen und Ziele der Sanierung.

**§ 8 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen**

1. Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden, so dass die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade ( Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) kleiner als die geschlossene Wandfläche ist. Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit extrem kleinem Öffnungsanteil sind an öffentlichen Räumen unzulässig.
2. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Fenster sind in Fensterachsen anzuordnen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen.
3. Fenster und Türen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen; baugeschichtlich begründete andere Formate gelten als Ausnahme. Vorhandene, gegliederte Holzfenster sind zu sanieren bzw. durch Nachbauten zu ersetzen.
4. Öffnungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche der Pfeiler darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen. Die Kopplung von Fenstern durch Pfeiler mit Mindestbreite ist erlaubt, die Anordnung von Fensterbändern jedoch unzulässig.
5. Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Fassadenabschnittes müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen. Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.
6. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind mindestens 0,12 m hinter die Fassade zurückzusetzen (Leibungstiefe).
7. Fenster zu öffentlichen Räumen sind zu gliedern, nicht mehr vorhandene Gliederungen (Kämpfer, Sprossen) bei Sanierungsmaßnahmen in Anpassung an das historische Vorbild wiederherzustellen. Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen und Tore sind zu erhalten. Dasselbe gilt für vorhandene Holzfensterläden.

**Begründung zu § 8**

Einfache Gestaltungsprinzipien der Fassaden prägen noch überwiegend den historischen Ortskern von Werneuchen:

Ordnung der Öffnungen nach Achsen, unterschiedliche Achsanzahlen und -abstände, keine extrem differierenden Öffnungsgrößen bei stehenden Formaten, symmetrische Fassadengestaltung. In Anbetracht des kleinen Stadtkerns führen "Regelverstöße" an jeder Hausansicht zu Verlusten an historischer Originalität, Unverwechselbarkeit, städtebaulicher Qualität und Geschlossenheit.

Die Zugehörigkeit der Erdgeschosse zu den oberen Fassadenteilen ist infolge der scheidenden Öffnungen weitgehend gegeben; die Regelungen sollen die Bewahrung der Situation gewährleisten. In den Wohnbereichen dagegen sind Tendenzen zu verzeichnen, die es aufzuhalten und schrittweise umzukehren gilt wie:

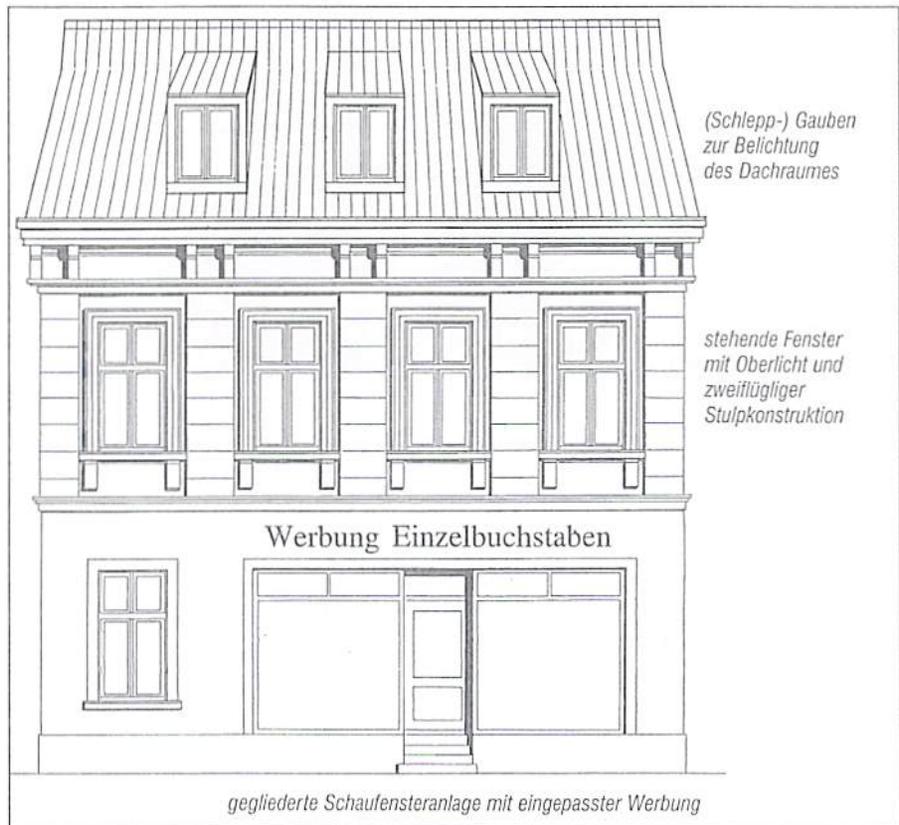
- Einbau horizontaler großer Fenster unter langen Stützen
- Verlust der Kleinmaßstäblichkeit durch Fenster ohne Teilung
- Umbauten ohne Rücksicht auf vorhandene Gestaltqualität.

Alte Haus- und Ladentüren, alte Tore können Visitenkarten sein. Modernistische Lösungen ersetzen auf keinen Fall ihre Erhaltung, Rekonstruktion oder eine gut gestaltete handwerksgerechte Neuanfertigung.

**Negative und unzulässige Ausführungen verunstalten das Gebäude**



**Positive Ausführungen ergeben ein harmonisches Gesamtbild**



## Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Die Regeln der Gestaltungssatzung sollen dazu beitragen, Sonnen- und Wetterschutzanlagen in Größe, Farbe und Proportion in die Fassadengestaltung einzufügen.

In Werneuchens Stadtkern findet man oberhalb der Schaufenster zum Teil Rollmarkisen. Rolladenkästen sind hinter dem Fenstersturz oder wie die Führungsschienen von Jalousien unauffällig innerhalb der Fensterleibung installiert. Sie sollen die Fensterfläche nicht zu sehr verkleinern und dürfen die Fassaden nicht „erschlagen“.

Wichtig ist wieder der Grundsatz, dass diese Anlagen als Bestandteil der Fassadengestaltung sich darin auch harmonisch einfügen.

### Unzulässige Ausführungen



### Positive Beispiele



## § 9 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

1. Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss bewegliche Rollmarkisen zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters bzw. Eingangs nicht überschreiten.

Ihre Auskragung darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht örtliche Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen, grelle Farbtöne und Signalfarben sind unzulässig.

2. Vordächer sind als Ausnahmen nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsweite zu beschränken. Bei der Anbringung und der Konstruktion der Vordächer ist auf Gestaltungselemente der Fassade Rücksicht zu nehmen. Vordächer sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

3. Massive Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind im öffentlichen Raum unzulässig.

### Begründung zu § 9

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 (z.B. Fleischer, Buchhandlungen, Leder-, Textilgeschäfte).

Ausschließlich anzuwendende bewegliche Markisen sollen die Gebäudefassade nicht durch große Breite optisch zerschneiden; ihre auf die einzelnen Fassadenöffnungen (Schaufenster, Tür) bezogenen Breiten verhindern die totale Unterbrechung der senkrechten, gliedernden Wandflächen des Erdgeschosses mit den darüber liegenden Fassadenteilen.

Modische Markisenformen mit grellen glänzenden Farben widersprechen den genannten übergeordneten Gestaltungszielen und sind eher Werbeträger als zeitweilig erforderliches, bauliches Schutzelement. Bei massiver Anbringung können sie zum fälschlich wichtigsten "Gesichtsteil" eines Hauses werden.

## § 10 Mauern und Einfriedungen

1. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wirkende Einfriedungen von Vorgärten und Grundstücken sind nur zulässig aus Holz, Eisen oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entspr. Metallverstärkung in einer Höhe bis 1,2 m. Türen und Tore sind in gleicher Konstruktion und Höhe auszuführen;  
- Einfriedungen von zwischen den Gebäuden befindlichen Hof- und Lagerflächen sind nur zulässig als geschlossene Bretterzäune, Mauern mit feinstrukturiertem Putz oder aus Naturstein in einer Höhe von 1,8 - 2,5 m. Türen und Tore sind in gleicher Höhe und Konstruktion auszuführen, bei Mauern als geschlossene Flächen in Holz oder Metall.
2. Die Tragkonstruktion von Zäunen ist in gleicher Höhe wie die Zaunfelder auszuführen als:  
hinter oder zwischen die Felder gesetzte Stiele/Pfosten aus Holz, Beton, Eisen oder Stahl oder  
schlicht gestaltete Mauerpfeiler zwischen den Zaunfeldern.
3. Einfriedungen aus Holz sind in lasierenden braunen Farbtönen zu behandeln. Einfriedungen aus Metall einschließlich Türen und Tore sind nur zulässig mit mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen zurückhaltenden Farbton.  
Geputzte Mauern sind farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen.

### Begründung zu § 10

Das Ortsbild von Werneuchen wird im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung entscheidend mitgeprägt von Mauern und Einfriedungen, da diese in den meisten Fällen die Gebäudeflucht aufnehmen und weiterführen. Die Einheit aus Gebäuden und bis zu 2,5 m hohen Mauern bildet eine durchgängige Raumkante entlang des öffentlichen Straßenraumes. Die Mauern und Zäune schirmen die Grundstücke mit ihren privaten Höfen zur Straße hin ab. Um die Befahrbarkeit der Hofflächen zu sichern, sind zwischen den Gebäuden in der Regel bis zu 2 m breite Zufahrten vorhanden. Im Bereich des Stadtkerns ist eine Vielzahl verschiedenartiger Einfriedungen hinsichtlich Material und Form erkennbar.

## Einfriedungen

Einfriedungen müssen als besondere Bauteile betrachtet werden mit deutlicher Wirkung sowohl auf das Straßenbild wie auch auf die Raumwirkung. Ortstypische Einfriedungen sind Mauern (glatt verputzt oder in Sichtklinker), schmiedeeiserne Zäune, teilweise auf eine niedrige Backstein- bzw. verputzte Mauer oder einen Betonsockel aufgesetzt oder Holzlattenzäune in Brauntönen gestrichen und auch häufig mit einem solchen niedrigen Sockel. In den dicht bebauten Bereichen sind an der Straßenseite errichtete Mauern am besten dazu geeignet, die Anforderungen nach Schaffung einer Raumkante und zum „blickdichten“ Abschluss des Grundstückes zu erfüllen.

### Negative, unzulässige Beispiele



### Positive Gestaltungslösungen



### Treppen und Außenstufen

Dies wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Bereiches aus, insbesondere deshalb, weil häufig keinerlei Bezug zur Nachbarschaft hergestellt wird. Aus diesem Grund beschränkt die Satzung das zu verwendende Material auf massives Mauerwerk und auf filigrane Konstruktionen aus Holz, Eisen und Stahl. Diese Materialien fügen sich in das kleinstädtische Ortsbild von Werneuchen ein.

Ein sensibler Bereich ist der Übergang zwischen dem Außenbereich und dem Gebäude in Form von Stufen oder Treppenanlagen.

Hier wird der Detailgestaltung viel Aufmerksamkeit geschenkt.

Störend wirken besonders Keramik- oder Fliesenverkleidungen.

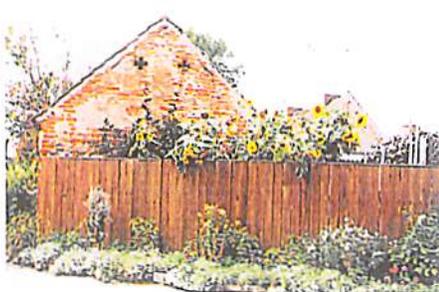
Solch eine klinisch-sterile Gestaltung gehört in einen Laborraum, aber nicht in das Straßenbild von Werneuchen.

## Außenanlagen und Freiflächen

Private Freiflächen - also Gärten oder Höfe - findet man im ganzen Innenstadtbereich von Werneuchen, wo sie meist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder abgegrenzt durch Mauern, Zäune und Hecken vom öffentlichen Straßenraum angelegt sind. Ihre Ausgestaltung ist deshalb auch ein bestimmendes Element für das Stadtbild und sollte in ihrer Wirkung nicht als untergeordnet bewertet werden. Versiegelte Hofbereiche, Übergänge zum öffentlichen Straßenraum und Freiflächen vor Läden sind mit grob geschlagenen Steinen oder Kleinsteinpflaster belegt, die sich an die Pflasterung des öffentlichen Straßenraums einpassen und damit ein stimmiges Bild erzeugen. Aus Gründen des Umweltschutzes ist es am sinnvollsten, wenn möglichst viel Niederschlagswasser gleich an Ort und Stelle versickern kann und nicht erst weit weg transportiert werden muss. Deshalb ist jede entsiegelte und damit wasserdurchlässige Stelle auch so wertvoll.



Positive Beispiele für den Umgang mit den Freireichen



### Standortgerechte Bepflanzung

Nicht nur Ökologen fordern die Auswahl einheimischer Pflanzenarten als verträglichen Bestandteil örtlicher Kreisläufe und natürlicher Lebensgemeinschaften. Gestalterisch wirken exotische Pflanzen - auch wenn sie das Klima vertragen - als Fremdkörper, die in hiesigen Breiten nichts zu suchen haben. Selbst Gewohntes - wie die häufig gepflanzten Koniferen im Vorgarten - sind im Grunde nicht standortgerecht. Eine umfangreiche Liste von einheimischen Arten ist im Bauamt einsehbar - mit einer erstaunlichen Vielfalt auch wenig verbreiteter Sorten, die aufzeigen, wie reich die Natur hierzulande sein kann.

## § 11 Außenanlagen

1. Vom öffentlichen Straßenraum bzw. vom Stadtumgang einsehbare, befestigte Flächen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gepflastert oder mit kleinformatischen Platten versehen sein. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt- oder Betonbelägen. Vorhandene Befestigungen aus Lesesteinen und Feldsteinen sind zu erhalten.
3. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige einheimische Bäume zu ersetzen.
4. Vorhandene Freitreppen an öffentlichen Verkehrsflächen (Haus-, Ladenzugänge) sind zu erhalten; Erneuerungen sind im vorhandenen Material auszuführen. Bei Neubauten sind Freitreppen in Anlehnung an vorhandene Treppenanlagen bei benachbarten Gebäuden vorzusehen, soweit keine unzulässige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes eintritt.
5. Die Wahl einer Straßenbeleuchtung ist auf den kleinstädtischen Charakter der Umgebung abzustimmen.

### Begründung zu § 11

Die Straßen und Plätze im Stadtkern sind noch überwiegend mit Natursteinpflaster befestigt. Um den gestalterischen Bezug zwischen öffentlichem und privatem Raum zu wahren, sind Grundstückseinfahrten, Hofflächen sowie befestigte Flächen in unbebauten Bereichen der Grundstücke (soweit vom öffentlichen Raum einsehbar) gleichfalls mit Natursteinpflaster oder kleinformatischen Platten zu befestigen. Teilweise sind im Geltungsbereich Vorgärten vorhanden. Sie sollten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen gestaltet werden. Sofern Gebäude von der Straße aus erschlossen sind, kennzeichnen Außentreppen mit geringer Stufenzahl das Bild der Haus- und Ladeneingänge. Ihre Erneuerung oder Anordnung bei Neubauten sollte vorzugsweise in ursprünglich verwendetem Naturstein, zumindest in gestalterisch zurückhaltendem Material (z. B. keine glatten o. bunten Terrassenstufen) erfolgen. Altstadt und Markt sind geprägt von alleearartigem Baumbestand. Die Bäume gliedern den Verkehrsraum. Im Rahmen der Umgestaltung der Straßen ist die Erhaltung der Bäume und eine abgestimmte Zahl von Straßenleuchten an passenden Standorten zu beachten.

## § 12 Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Je Einrichtung ist nur eine Werbung zulässig.  
Zusätzliche Werbeanlagen für Hersteller oder Zulieferer (Firmen- oder Markenembleme) müssen in räumlicher Zuordnung und Gestaltung eine Einheit mit der gesamten Werbeanlage bilden.
2. Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.
3. Werbeanlagen auf der Hausfassade sind vorzugsweise auf das Erdgeschoss zu beschränken und dürfen höchstens unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses angebracht werden.  
Bei zwei Werbeanlagen für unterschiedliche Firmen an einem Gebäude sind Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.

4. Parallel zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) sind vorzugsweise - an denkmalgeschützten Gebäuden ausschließlich - auszubilden als

- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben
- auf Schildern vor der Wand angebrachte Schriftzüge
- hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand.

Nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben und Leuchtkästen sind zulässig, sofern sie sich in das Fassadenbild einpassen; die Schriftgröße darf 0,6 m, die Tiefe und Höhe von Leuchtkästen 0,15 m bzw. 0,8 m nicht überschreiten.

5. Senkrecht zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine Gesamtausladung von 1,0 m, eine Ansichtsfläche je Seite von 0,8 x 0,8 m und eine Stärke von 0,2 m nicht überschreiten.

## Werbeanlagen und Warenautomaten

Die Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftszentrum wird ebenso angestrebt wie auch der Schutz des gewachsenen Stadtbildes.

Ein Indiz für die Zentrumsfunktion ist die Häufung von Ladengeschäften und ihrer Werbeanlagen. Doch dürfen sie keineswegs die in sich stimmige Wirkung der Straßen- und Platzräume stören. Aufdringliche Werbeanlagen können deshalb nicht zugelassen werden, vielmehr setzt die vorhandene Bausubstanz den Rahmen, in welchen diese modernen Attribute und Zeichen eingeordnet werden müssen. Dann wird auch der gewünschte Effekt erreicht, nämlich positiv auf ein Geschäft oder angebotene Waren aufmerksam zu machen. Dies geschieht zum Beispiel durch Schriftzüge, die aus Einzelbuchstaben - natürlich in die Fassadengestaltung eingepasst - aufgemalt oder aufgesetzt werden oder durch Ausleger, die schon alleine durch ihre Gestaltungsqualität genügend über das Können des Betriebes aussagen, für den sie werben. Waren- (bzw. Zigaretten-) Automaten zeigen in diesem Zusammenhang dieselbe Wirkung. Wichtig ist deshalb auch ihre Integration in das Fassadenbild.

Werbung kann sehr schnell als sehr störend empfunden werden und erreicht dann genau das Gegenteil dessen, wofür sie eigentlich für teures Geld angeschafft wurde.

### Position für Werbeanlagen



*Solche Schaufenster ohne Gestaltung aber mit greller Werbung sind eher abschreckend als einladend!*



*positive Beispiele*

Beispiele für Werbeanlagen und Schaufenster

<i>negativ...</i>	<i>positiv...</i>
<i>weil:</i>	<i>weil:</i>
<i>überladen</i>	<i>zurückhaltend</i>
<i>unordentlich</i>	<i>kreativ</i>
<i>protzig</i>	<i>witzig</i>
<i>plump</i>	<i>harmonisch eingefügt</i>
.....	.....



6. Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in:

- Bäumen, Masten, Vorgärten und Grünanlagen
- Brandmauern, Brandgiebeln, Dächern, Erkern.
- Einfriedungen, Toren, Türen mit Ausnahme von Hinweisschildern (Beschriftungen, Zeichen) für Beruf und Gewerbe
- Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung).

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z. B. Plakaten und Anschlägen.

Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.

7. Für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung und/oder Eigenart können bei harmonischer Einordnung in das Fassaden- und Stadtbild Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze (1) - (6) zugelassen werden.

8. Bewegliche (laufende) und Wechsellichtwerbung ist unzulässig; ebenso unzulässig sind grelle Farben mit Ausnahme eingetragener Firmenzeichen (Nachweis erforderlich).

Für Leuchtschriften oder Leuchtzeichen sind zurückhaltende Lichtfarben zu verwenden, vorzugsweise weißes bis hellgelbes Licht; für Firmenzeichen gilt gleichfalls die o.g. Ausnahme.

9. Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen zulässig und - sofern sich der Anbindungs- bzw. Aufstellungsort außerhalb der Grundfläche des Gebäudes befindet, auf einen Automaten je Gebäude zu beschränken.

## Begründung zu § 12

Das Bedürfnis nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, Ortsbildpflege hingegen "aus dem Rahmen fallende" Gestaltungselemente vermeiden möchten. Anliegen der Satzungsregelungen ist es, solche Widersprüchlichkeiten gering zu halten. Alle Festsetzungen zu Maßen, Farben, Licht und Anbringungsorten von Werbeanlagen sollen der allgemeinen Tendenz zu größerer und auffälliger Werbung entgegenwirken.

Neben den Satzungsfestlegungen ist der Grundsatz der BbgBO, § 13 Abs. 2 zu berücksichtigen, wonach die störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig ist. Leuchtkästen und Ausleger mit glänzenden Materialoberflächen kommen zunehmend in Mode. Bei ansprechender Gestaltung und Einordnung sind sie nicht auszuschließen. Die Festlegungen unter (4) und (5) in Verbindung mit (7) sollen dazu dienen, Lösungen zu finden, die sich harmonischer in den historischen Stadtkern einfügen.

Vielfach anzutreffen ist die Anbringung ohne ausreichenden Bezug zu Architekturelementen (Fenster-, Türstürze, Gliederungselementen der Fassade) und zu anderen Werbeanlagen an einer Fassade. Die Festsetzungen von (2) und (3) dienen vorrangig dazu, diesem Mangel schrittweise abzuwehren.

Auch eine massive Anordnung von Werbetafeln im öffentlichen Raum, angebracht ohne direkten Bezug zur Stätte der Leistung beeinträchtigt das Ortsbild negativ.

## Technische Anlagen

Da technische Anlagen - wie Briefkästen, Be- und Entlüftungen, Überwachungs-, Alarm-, Sicherungsanlagen, Antennenmasten und -"schüsseln" - meist eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes und seiner Fassade(n) verursachen, sollten sie nach Möglichkeit dort angebracht werden, wo sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht erkennbar oder am wenigsten störend für die Umgebung und das Stadtbild sind. Ihre Notwendigkeit sollte immer gründlich geprüft werden, da solche Anlagen oft teures Geld kosten. Manch beabsichtigte Abschreckung - von z. B. unerwünschten Besuchern - führt in erster Linie zu einem Erschrecken über die Verunstaltung von Haus und Stadtbild!

### Negative Beispiele



### Positive Beispiele



## Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind am sinnvollsten auf den privaten Freiflächen bzw. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht. Auch hier sollten möglichst wenig zusätzlich versiegelte Flächen entstehen. Befestigungen lassen sich auch sehr gut durch Feinschotter oder Granulat (Schlacken-) Beläge herstellen, die wasserdurchlässig sind.

Auch gepflasterte Flächen sind ökologisch viel wertvoller als Beton oder Asphalt, vor allem, wenn breite Fugen belassen und diese begrünt werden.

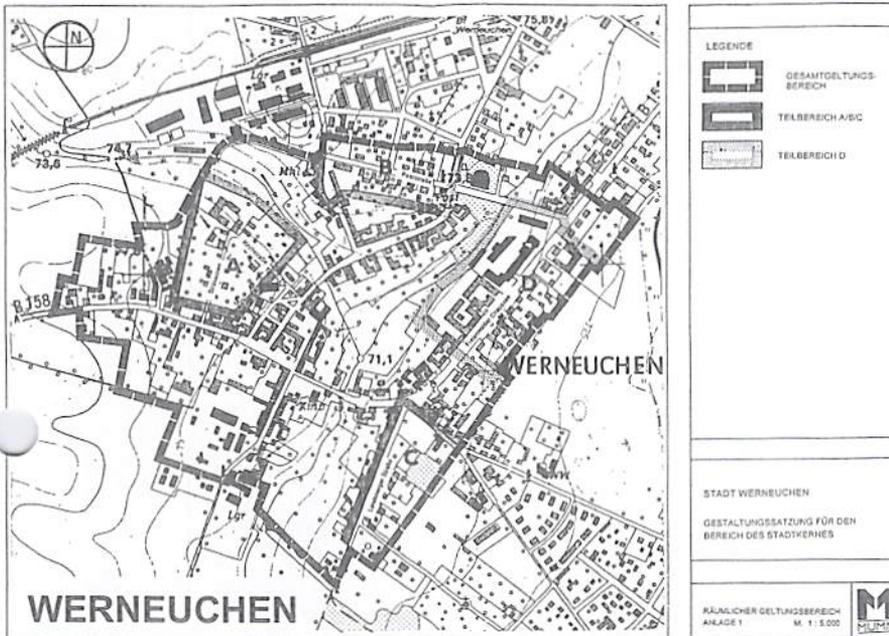
Dabei wirkt eine Pflasterung am lebendigsten in Natur- oder Betondekorstein, dem sogenannten Altstadt-pflaster. Simple Betonverbundsteine - oft auch noch in Grau - wirken dagegen steril und abstoßend.



Keine guten Lösungen für Gestaltung von Carports und Stellplatzflächen



## Plan des Geltungsbereichs mit den Teilbereichen



## Weitere Beispiele für Dachgestaltung und -Ausbau

### Negative Beispiele



positive Beispiele

## 5. Gestaltungsvorschriften für Teilbereiche

### § 13 Teilbereiche A/B/C

In den Teilbereichen A "Sträßchen/Kirchstraße", B "Poststraße" und C "Landsberger Straße / östlicher Teil" ist die im § 3 (2) getroffene Festlegung, dass für Gebäude eine Traufständigkeit vorzusehen ist, nicht wirksam.

### Begründung zu § 13

Diese Teilbereiche verfügen über einen abweichenden Gebietscharakter, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und im Gebäudebestand keine durchgängige Traufständigkeit aufweist. Zur Erhaltung der städtebaulichen Situation dieser Teilbereiche ist die Einhaltung der genannten Vorschrift nicht notwendig.

### § 14 Teilbereich D

1. Die vorhandenen Drei- und Vierseithofanlagen sind zu erhalten. Bei Abhängigkeit von Einzelgebäuden oder Gebäudeteilen, sind die vorgefundenen Bauvolumen und die Gebäudestellung durch Neubauten wieder aufzunehmen.
2. Bauliche, nutzungsbedingte Änderungen sind, soweit sie die Gestaltung betreffen, unter Einhaltung der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung durchzuführen.

### Begründung zu § 14

Die Hofanlagen gehen zurück auf die Gründungszeiten von Werneuchen und prägen seitdem das Ortsbild der ursprünglichen Ackerbürgerstadt. Die Breiten der Hofanlagen stellen eine deutliche Verbindung zur jeweiligen Parzellengröße her und bilden in der im Teilbereich D gereihten Lage städtebaulich hervortretende Ensembles.

Die Regelungen zielen auf die Erhaltung der räumlichen Situation ab.

## 6. Abschließende Vorschriften

### § 15 Ausnahmen und Befreiungen

In Ausnahmefällen können Befreiungen von einzelnen Festsetzungen dieser Satzung gewährt werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen und Zielen der Satzung vereinbar ist. Die Befreiung kann nur auf der Grundlage eines schriftlichen Antrages, detaillierter Begründung und nach entsprechender Abwägung erteilt werden. Die Befreiung erteilt nach Beratung im Bauausschuss der Stadt Werneuchen das Bauamt des Amtes Werneuchen.

### § 16 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 87 der BbgBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

### § 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach der Anzeige beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen und der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bei Fragen zur Sanierung wenden Sie sich bitte an die STEG. Als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Werneuchen bietet sie kostenlose Beratung und Auskunft.

Ansprechpartner bei der STEG sind:  
Herr Fenderl zum Verfahren, Ablauf, Förderung  
Frau Hansow für Technik, Umsetzung, Prüfung  
Herr Kolb für Planung, Gestaltung, Architektur  
erreichbar unter der Telefon-Nr.:  
**(030) 67 99 92-0**  
Montag bis Freitag, 9.00 - 16.00

Auskünfte erteilt auch Frau Neumann im Bauamt Werneuchen  
Telefon-Nr.: (033398 - 81630)

## Abweichungen

Da nicht jeder Einzelfall durch Festlegungen in einer Satzung regelbar ist, können in begründeten Fällen, die sich durch äußere Zwänge oder gestalterische Aspekte ergeben, Ausnahmen und Befreiungen von den hier dargestellten Bestimmungen beantragt werden. Sie werden dann in den beteiligten Verwaltungsstellen, im Bauausschuss oder letztendlich in der Stadtverordnetenversammlung abgestimmt.



*Solche Gauben entsprechen nicht der Gestaltungssatzung, würden aber wegen ihrer konsequent modernen Gestaltung die Kriterien für eine Ausnahmegenehmigung erfüllen.*

### Positive Beispiele für die gelungene Gestaltung und Einfügung von Dachaufbauten

