



ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG SEEFELD, STADT WERNEUCHEN

Arbeitsstand Oktober 2017

Auftraggeber: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 033398-81630
Fax: 033398-81638

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH/
Döllinger Architekten
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-berau.de

Tel.: (0 33 38) 6 01 23 – 0
Fax: (0 33 38) 6 01 23 – 30
Mail: info-b@doellinger-architekten.de
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung

Hinweise zum Verständnis der nachfolgenden Tabelle:

~~gestrichene Textpassagen~~

neu eingefügte Textpassagen

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>§ 1 Geltungsbereich</p>		
<p>Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Er umfasst die straßenbegleitenden Grundstücke (sowohl bebaute als auch unbebaute) des Ortskerns.</p>	<p>Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Er umfasst die straßenbegleitenden Grundstücke (sowohl bebaute als auch unbebaute) des Ortskerns.</p>	<p>Es erfolgt eine Reduzierung und Unterteilung sowie an einigen Stellen eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Karten „Geltungsbereich, Arbeitsstand Oktober 2017“ sowie „Überlagerung alter und neuer Geltungsbereich“)</p> <p>Der neue Geltungsbereich konzentriert sich auf die Bebauung entlang der Berliner Straße und der Seestraße. Zudem erfolgt eine Unterteilung in Kern- und Randbereich. Der Kernbereich (Teilgebiet A) umfasst im wesentliche die historische Dorfanlage, d.h. den Angerbereich zwischen Bahnhofstraße und Löhmer Chaussee. Grundlage für die Abgrenzung bilden historische Karten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die in östliche und westliche Richtung anschließende, später hinzugekommene Bebauung wird dem Randbereich (Teilgebiet B) zugeordnet. Da sie in unmittelbarem Zusammenhang zum Kernbereich stehen, bleiben die Bereiche Bestandteil der Satzung.</p> <p>Der Kernbereich stellt den städtebaulich bedeutendsten Teil des Satzungsgebietes dar. Hier werden dementsprechend auch umfangreichere Vorgaben als für den Randbereich getroffen.</p>
<p>§ 2 Gebäudestellung</p>		
<p>Bei der Errichtung neuer sowie bei der Veränderung bestehender baulicher Anlagen sind die örtlichen städtebaulichen Gestaltungsprinzipien und</p>	<p>§ 2 entfällt vollständig</p>	<p>Die Gebäudestellung ist nicht über eine Gestaltungssatzung regelbar, da sie sich über § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO in einem Be-</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>Gebäudestellungen maßgeblich.</p> <p>(1) Hauptgebäude sollen straßenseitig errichtet werden.</p> <p>(2) Bei Neubauten ist die historische Bauflucht zu beachten.</p> <p>(3) Baukörper müssen parzellenbezogen errichtet werden.</p>		<p>bauungsplan festsetzen lässt.</p> <p><u>Rechtlicher Hintergrund:</u></p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil BVerwG vom 10.07.1997) dürfen auf Landesrecht gestützte örtliche Bauvorschriften keine bodenrechtlichen Regelungen „im Gewande von Baugestaltungsvorschriften“ sein. Vorschriften, die „den Grund und Boden unmittelbar zur rechtlichen Ordnung“ haben, dürfen nicht in Gestaltungssatzungen aufgenommen werden.</p> <p>Wenn eine Gemeinde bodenrechtliche Regelungen treffen will, muss sie sich des hierfür zur Verfügung stehenden bodenrechtlichen Instrumentariums – also des BauGB i.V.m. der BauNVO – bedienen. Sie muss dazu einen Bebauungsplan aufstellen (Urteil BVerwG vom 31.05.2005)</p>
<p>§ 3 Dächer</p>		
<p>Ortstypische historische Dachformen sind zu erhalten bzw. von Neubauten wieder aufzunehmen.</p>	<p>entfällt</p>	<p>Dächer haben einen entscheidenden Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortskernes Seefeld. Besonders in überwiegend eingeschossig bebauten Bereichen prägt die Dachlandschaft das Ortsbild maßgebend mit. Zum Erhalt der dorftypischen Dachlandschaft werden Regelungen zu Dachformen, Dacheindeckungen (Material), Dachfarben und Dacheinschnitten getroffen.</p>
<p>(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Sie müssen eine symmetrische Neigung von 35° bis 45° haben.</p>	<p>(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. <u>In den mit B bezeichneten Teilbereichen des Satzungsgebietes sind darüber hinaus auch Walmdächer zulässig. Sie</u> Die Dächer müssen eine symmetrische Neigung von 35 30° bis 45 50° haben.</p> <p><u>Ausgenommen von der Regelung sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m², Garagen/</u></p>	<p>Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Dachlandschaft des Dorfes weiterhin von symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern geprägt wird. Andere Dachformen wie beispielsweise Walm-, Mansard- und Flachdächer treten selten auf. Die Dachneigung liegt weit überwiegend zwischen 30 und 50 Grad. Dächer mit weniger als 30 Grad Dachneigung finden sich vor allem bei den Wirtschaftsgebäuden der</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
	<p><u>Carports sowie vorhandene Gebäude, die eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.</u></p>	<p>historischen Hofanlagen sowie den wenigen vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden. Daher wird im Kernbereich (Teilbereich A) die Regelung der bestehenden Satzung zu Dachformen beibehalten. Hier sind weiterhin ausschließlich Satteldächer- und Krüppelwalmdächer zulässig. In den Randbereichen (Teilbereich B) werden darüber hinaus auch Walmdächer zugelassen.</p> <p>Die zulässige Spannweite der Dachneigung wird sowohl nach oben als auch nach unten erweitert. Danach sind jetzt Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig anstatt wie bisher mit 35 bis 45 Grad. Damit wird der bestehende Bandbreite an Dachneigungen Rechnung getragen.</p> <p>Der in der derzeit gültigen Gestaltungssatzung verwendete Begriff des „Hauptgebäudes“ ist zu unbestimmt und wurde ersetzt. Es wurde eine Formulierung gewählt, die zunächst einmal alle Gebäude umfasst und in einem zweiten Schritt bestimmte Gebäudegruppen ausschließt.</p> <p>Ausgenommen wurden zum einen Gebäude, die aufgrund ihrer Größe nur von untergeordneter Bedeutung für die Dachlandschaft sind und zum anderen Gebäude, die bereits eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.</p>
<p>(2) Dachüberstände an den Traufen dürfen 0,4m, an den Ortgängen 0,2m nicht überschreiten.</p>	<p>(2) <u>In dem mit A bezeichneten Teilbereich des Satzungsgebietes dürfen</u> Dachüberstände an den Traufen <u>0,4 0,6</u> m, an den Ortgängen <u>0,2 0,3</u> m nicht überschreiten.</p>	<p>Erweiterung des Spielraums des Eigentümers ohne das Erscheinungsbild der Dachlandschaft, die von historisch geringen Dachüberständen geprägt ist, grundsätzlich zu verändern.</p> <p>Begrenzung der Regelung auf den Teilbereich A (Kernbereich).</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>(3) Dachflächen von Hauptgebäuden müssen mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Pfannen, evtl. Schiefer gedeckt werden. Ursprüngliche Schiefereindeckungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</p>	<p>(3) Dachflächen von HauptGebäuden müssen mit roten oder bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen oder Pfannen evtl. Schiefer gedeckt werden. <u>In folgenden Fällen können auch abweichende Dachmaterialien verwendet werden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 m²</u> • <u>bei Garagen/ Carports</u> • <u>bei Wirtschafts-/ Stallgebäuden der historischen Hofanlagen</u> • <u>bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.</u> <p>Ursprüngliche Schiefereindeckungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. <u>Bei der Erneuerung von Dächern mit Schiefereindeckung ist wieder Schiefer oder ein anderes anthrazitfarbenedes Dachmaterial zu verwenden.</u></p>	<p>Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Dachlandschaft des Satzungsgebietes von orange-roten bis rotbraunen sowie grauen bzw. anthrazitfarbenen Töne bestimmt wird. Aus dieser Farbkulisse treten lediglich die Gebäude Berliner Straße 6 mit blauen Dachsteinen sowie Berliner Straße 27/29 mit grünen Dachsteinen hervor. Solche für Dörfer untypischen Dachsteine und auch Dachpappen in Grün, Gelb, Blau und Violett kommen jedoch zunehmend auf den Markt und werden auch zunehmend bei der Dacheindeckung verwendet. Zur Wahrung der dorftypischen, farblich homogenen Dachlandschaft wird weiterhin eine Regelung zu Dachfarben getroffen.</p> <p>Im Gegensatz zur derzeit gültigen Gestaltungssatzung sollen jedoch auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden.</p> <p>Als zulässige Dachmaterialien werden neben Dachziegeln auch Dachsteine zugelassen. Die Verwendung von Schiefer wird auf die Gebäude beschränkt, die bereits heute eine entsprechende Dacheindeckung aufweisen.</p> <p>Da der in der gültigen Gestaltungssatzung verwendete Begriff des „Hauptgebäudes“ zu unbestimmt ist, wurde er durch „Gebäude“ ersetzt. Die Dachfarben sind danach für alle im Satzungsgebiet vorhandenen Gebäude bindend.</p> <p>Bei den Dachmaterialien wurden bestimmte Gebäudegruppen von der zwingenden Vorgabe von Dachziegeln und -steinen ausgenommen. Dazu gehören kleine Gebäude bzw. Carports/Garagen, da sich diese nur unwesentlich auf die Dachlandschaft auswirken. Zudem werden auch für die Wirtschafts-/ Stallgebäuden der historischen Hofanlagen alternative Dachmaterialien zugelassen.</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		<p>Dies entspricht zum einen der aktuellen Bestandssituation und berücksichtigt zudem, dass eine Eindeckung der oftmals großen Dachflächen mit Ziegeln bzw. Dachsteinen eine enorme finanzielle Belastung darstellen würde.</p> <p>Weiterhin ausgenommen sind Gebäude mit flach geneigten Dächern, da diese von geringerer Bedeutung für die Dachlandschaft sind und zudem der Einsatz von Dachziegeln bzw. -steinen bei geringen Dachneigungen nur mit erhöhtem technischem Aufwand oder gar nicht möglich ist.</p>
<p>§ 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p>		
<p>Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zu errichten.</p>	<p>entfällt</p>	<p>Die Beschränkung von Dachaufbauten auf Ausnahmefälle wird gestrichen, da ein nicht untergeordneter Teil der Gebäude bereits Dachaufbauten aufweist. Eine solche Regelung wäre nur gerechtfertigt, wenn Dachaufbauten in der Dachlandschaft eine untergeordnete Rolle spielen und als ortsuntypisch einzustufen sind.</p> <p>(siehe auch Karte „Dachform und -ausbau“)</p>
<p>(1) Dachaufbauten sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten.</p>	<p>entfällt</p>	<p>Die Regelung lässt sich nicht aus dem Bestand ableiten.</p>
<p>(2) Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben zulässig.</p>	<p>(2) Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben zulässig. <u>Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind auf den straßenraumzugewandten Dachflächen unzulässig.</u></p>	<p>Der Begriff „Zwerchgiebel“ wurde gestrichen, da dieser den Giebel der Zwerchhäuser darstellt und es sich nicht um eine eigene Form von Dachausbauten handelt.</p> <p>Die Wirkung von Dachflächen im Ortsbild wird erheblich von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beeinflusst. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchhäuser sind im Plangebiet bereits</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		<p>verbreitet und sollen daher auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind dagegen bislang vom öffentlichen Raum heraus nicht erkennbar. Aufgrund ihrer negativen Wirkung auf die Dachlandschaft, werden diese auch weiterhin auf den straßenraumzugewandten Dachflächen ausgeschlossen. Damit besteht für die Hauseigentümer weiterhin die Möglichkeit, auf den straßenabgewandten Dachflächen z.B. Dachterrassen zu errichten.</p>
<p>(3) Dachgauben dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mindestens 0,7m betragen. Die Summe aller Gauben ist auf 50% der Trauflänge zu beschränken. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5m über der Dachfläche liegen.</p>	<p>(3) <u>Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachaufbauten folgende Maße berücksichtigen:</u> Dachgauben dürfen eine Breite von 1,20 m <u>30%</u> und <u>Zwerchhäuser eine Breite von 40% der darunter liegenden Fassadenlänge</u> nicht überschreiten. Der Abstand der <u>einzelnen Dachaufbauten</u> untereinander muss mindestens 0,7m betragen. Die Summe aller <u>Gauben Dachaufbauten</u> ist auf 50 <u>60%</u> der <u>Trauflänge Fassadenlänge</u> zu beschränken. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5m über der Dachfläche liegen.</p>	<p>Die Breite der Gauben wird nicht mehr als absolutes Maß sondern im Verhältnis zur Fassadenlänge geregelt. Damit wird dem Bauherrn ein größerer Spielraum eingeräumt und weiterhin vermieden, dass die Dachaufbauten die Dachfläche dominieren.</p> <p>Ergänzend zu den Dachgauben werden auch für Zwerchhäuser die Maximalbreiten festgelegt.</p> <p>Im Gegensatz zur gültigen Satzungsfassung erfolgt eine Beschränkung der Vorgaben auf die straßenraumabgewandten Dachflächen.</p>
<p>(4) Schornsteine müssen im oberen Drittel der Dachfläche errichtet werden. Sie dürfen den Dachfirst nur um maximal 0,4m überschreiten.</p>	<p>(4) <u>In dem mit A bezeichneten Teilbereich des Satzungsgebietes müssen</u> Schornsteine im oberen Drittel der Dachfläche errichtet werden. Sie dürfen den Dachfirst nur um maximal 0,4 <u>1,0 m</u> überschreiten.</p>	<p>Nach der 1. BlmschV muss die Höhe von Schornsteinen (von Kaminen) mindestens 40 cm über den Dachfirst hinausragen oder ein horizontaler Abstand von 2,3 m zum Dach einhalten werden. Zudem muss der Schornstein in einem Umkreis von 15 m die Oberkante von Fenster und Türen um mindestens 1 m überragen. Da ein Abstand von 2,3 m recht hohe Schornsteine zur Folge hat, ist unter Ortsbildaspekten die erste Variante, d.h. eine firstnahe Anordnung des Schornsteins zu bevorzugen. Um diese Möglichkeit nicht unnötig</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		<p>zu erschweren wird ein Übertreten bis zu 1,0 m zugelassen.</p> <p>In den Randbereichen des Satzungsgebietes wird auf eine Festsetzung vollständig verzichtet.</p>
<p>(5) Technische Anlagen sind auf Mindestmaße auszulegen und auf der straßenraumabgewandten Seite anzubringen.</p> <p>Eine Ausnahme bilden Sonnenkollektoren. Sie dürfen maximal 50% der Dachfläche einnehmen.</p>	<p>(5) Technische Anlagen sind auf Mindestmaße auszulegen und auf der straßenraumabgewandten Seite <u>Dachflächen</u> anzubringen.</p> <p>Eine Ausnahme bilden Sonnenkollektoren Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Sie dürfen maximal 50% der Dachfläche einnehmen. <u>Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>die Anlage darf nicht mehr als 50% der straßenraumzugewandten Dachfläche des Gebäudes bedecken.</u> • <u>die Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden.</u> • <u>die Anlage ist in der selben Neigung wie das Dach zu errichten,</u> • <u>die Anlage darf nicht ober- und unterhalb von Dachgauben und nicht auf den Dachflächen der Dachgauben angeordnet werden.</u> 	<p>Die Formulierung „auf Mindestmaße auszulegen“ wird gestrichen, da sie zu unbestimmt ist.</p> <p>Die Ausnahmeregelung wird auf sämtliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarmodule) ausgeweitet. Zudem werden die Voraussetzungen für eine Errichtung auf den straßenraumzugewandten Dachflächen erweitert.</p> <p>Die Solarmodule müssen auf den straßenraumzugewandten Dachflächen so errichtet werden, dass sie als ein ergänzendes neues Bauelement wahrnehmbar sind. Das heißt, dass die Solarmodule maximal 50% des Daches bedecken dürfen, damit die eigentliche Dacheindeckung noch erkennbar bleibt.</p> <p>Zudem soll vermieden werden, dass die Solarmodule durch ihre Anzahl und Anordnung die bestehende „ruhige“ und harmonische Dachlandschaft beeinträchtigen.</p> <p>Sie müssen daher eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden, die dieselbe Neigung wie das Dach aufweist und nicht oberhalb oder unterhalb von Dachgauben angeordnet ist.</p> <p>Auf den rückwärtigen, von den Straßen abgewandten Dachflächen werden dagegen Solarmodule ohne Einschränkungen zugelassen, da diese Bereiche nur von einem eingeschränkten Personenkreis wahrnehmbar sind.</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>§ 5 Fassaden</p>		
<p>Fassaden sind als Lochfassaden mit symmetrischer Anordnung zu gestalten.</p>	<p>entfällt</p>	<p>Regelung wird gestrichen, da ein Großteil der Fassaden im Satzungsgebiet nicht symmetrisch aufgebaut ist.</p>
<p>(1) Vorhandene Gebäudefassaden sind so zu erhalten, daß ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe deutlich ablesbar sind.</p>	<p>entfällt</p>	<p>Regelung wird gestrichen, da zu unbestimmt.</p>
<p>(2) Soweit Gebäude mit Sockel vorhanden sind, soll dieses Merkmal erhalten bleiben. Sockel sind, soweit sie in ihrem Originalzustand verändert wurden, wieder in diesen zurückzusetzen.</p>	<p>(2) Soweit Gebäude mit Sockel vorhanden sind, soll dieses Merkmal erhalten bleiben. Sockel sind, soweit sie in ihrem Originalzustand verändert wurden, wieder in diesen zurückzusetzen.</p> <p><u>In dem mit A bezeichneten Teilbereich des Satzungsgebietes müssen Sockel als konstruktives und gestalterisches Element in der Fassade durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen erkennbar sein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>farbliche Akzentuierung (Änderung der Helligkeit oder Intensität des Fassadenfarbtönen) oder Farbwechsel</u> • <u>Vor- oder Zurückspringen gegenüber der Fassadenebene</u> • <u>Materialwechsel.</u> <p><u>Als Sockelansichtsmaterial sind rote bis rotbraune Ziegel, Feldsteine, Putz oder Beton (außer Waschbeton) zulässig.</u></p>	<p>Satz 1: Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen</p> <p>Satz 2: Die Wiederherstellung von Gestaltungselementen kann nicht über eine Gestaltungssatzung gefordert werden.</p> <p>Da die Ausbildung eines Sockels ein wichtiges Gestaltungselement bei der Fassadengliederung darstellt und bei vielen Gebäuden im Satzungsgebiet heute noch anzutreffen ist, soll auf eine Regelung nicht vollständig verzichtet werden.</p> <p>Es erfolgt eine Neuformulierung, die klarstellt wie das Gestaltungsmerkmal Sockel auszubilden ist.</p> <p>Dabei erfolgt eine Beschränkung auf den Teilbereich A (Kernbereich).</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(3) Vorhandene ortstypische Gliederungselemente, wie Lisene oder Gesimse müssen erhalten bleiben.	(3) <u>In dem mit A bezeichneten Teilbereich des Satzungsgebietes müssen vorhandene ortstypische plastische Zier- und Gliederungselemente, wie z.B. Lisenen, Gesimse, Stuckelemente erhalten bleiben.</u>	
§ 6 Fassadenöffnungen		
Fassadenöffnungen müssen entsprechend ihren historischen Ausprägungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.	entfällt	Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass bei einer nicht unerheblichen Anzahl an Gebäuden die ursprünglichen Fassadenöffnungen bereits geändert wurden (z.B. durch Veränderung der Fensterformate oder die Verlegung der Haustür). Somit kann für die noch nicht überformten Gebäuden ein Erhalt der Fassadenöffnungen in ihrer historischen Ausprägung nicht mehr gefordert werden. Für die Pflicht zur Wiederherstellung eines historischen Zustandes fehlt die rechtliche Grundlage.
(1) Die Summe der Flächen aller Fassadenöffnungen muß kleiner sein als die geschlossene Wandfläche.	(1) Die Summe der Flächen aller Fassadenöffnungen muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. <u>Bei der Ermittlung ist die Ansichtsfläche von Zwerchgiebeln mit zu berücksichtigen. Dachgauben bleiben dagegen unberücksichtigt.</u>	Entsprechend der ländlichen Bautradition, wird das Ortsbild von Seefeld von Fassaden geprägt, bei denen die Fläche der Fassadenöffnungen kleiner als die geschlossene Wandfläche ist. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch zukünftig beibehalten werden. Im Sinne der Eindeutigkeit wurde in einem zweiten Satz ergänzt, welche Flächen bei der Ermittlung zu berücksichtigen sind.
(2) Fassadenöffnungen müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschoßweise aufeinander abgestimmt sein.	entfällt	Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>(3) Türen und Fenster sind als stehende Formate herzustellen. Baugeschichtlich begründete Ausnahmen (wie Fenster in Drempelgeschossen) sind erlaubt.</p>	<p>entfällt</p>	<p>Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass im Bestand bereits viele Fenster mit liegenden Formaten vorhanden sind. Somit kann eine Ortsbildprägung durch stehende Fensterformate nicht mehr festgestellt werden. Daher wird auf die Regelung verzichtet.</p>
<p>(4) Historische zweiflügelige Fensterteilungen mit Kämpfer sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Aufgesetzte oder in die Glasflächen eingelegte Sprossen sind unzulässig. Für Fenster, die kleiner als 0,4m² sind, gilt diese Festsetzung nicht.</p>	<p>(2) Historische zweiflügelige Fensterteilungen mit Kämpfer sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Aufgesetzte oder in die Glasflächen eingelegte Sprossen sind unzulässig. Für Fenster, die kleiner als 0,4m² sind, gilt diese Festsetzung nicht.</p> <p><u>In dem mit A bezeichneten Teilbereich des Satzungsgebietes müssen die Fenster in straßenraumzugewandten Fassaden folgende Vorgaben berücksichtigen:</u></p> <p><u>Fenster in mehr als 90 cm breiten Wandöffnungen sind mittig durch senkrechte Teilung (Pfosten/Stulp) zu gliedern. Fenster in mehr als 200 cm breiten Wandöffnungen sind durch mindestens 2 senkrechte Teilungen (Pfosten/Stulp) zu gliedern. Dabei dürfen auch auf die Glasfläche aufgesetzte Nachbildungen von Pfosten/Stulp verwendet werden, wenn diese eine Breite von mindestens 5 cm aufweisen.</u></p>	<p>Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass bereits viele der historischen Fenster ersetzt wurden. Dabei wurde in einem nicht unerheblichen Maß die ursprünglich konstruktive Fensterteilung durch aufgeklebte Sprossen/Nachbildungen von Pfosten/Stulp ersetzt. In einigen Fällen wurde auf eine (vertikale) Gliederung der Fenster vollständig verzichtet.</p> <p>Daher kann die in der derzeit gültigen Satzungsfassung enthaltene Regelung zur Fenstergliederung nicht mehr beibehalten werden.</p> <p>Gleichzeitig führt eine vollständig fehlende Gliederung von Fenstern dazu, dass diese nur noch als „dunkle Löcher“ in der Fassade wahrgenommen werden und ein wichtiges ortsbildprägendes Gestaltungselement verloren geht.</p> <p>Es erfolgt daher eine Neuregelung, die der Bestandssituation gerecht wird und gleichzeitig ein Mindestmaß an Fenstergliederung sicherstellt.</p> <p>Danach sind Fenster in mehr als 90 cm breiten Wandöffnungen mittig durch senkrechte Teilung (Pfosten/Stulp) zu gliedern. Dabei wird auch die Verwendung von auf die Glasfläche aufgesetzten Nachbildungen von Pfosten/Stulp zugelassen, sofern diese eine Mindestbreite von 5cm aufweisen. Die Mindestbreite orientiert sich an schmalen Stulplosungen zweiflügeliger Fenster.</p> <p>Bei sehr breiten, liegenden Fenster in mehr als</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		2,0m breiten Wandöffnungen sind 2 senkrechte Gliederungen vorzusehen. Durch die Gliederung wird das liegende Fenster in mehrere stehende Fensterformate aufgelöst.
(5) Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.	(5) <u>In dem mit A bezeichneten Teilbereich des Satzungsgebietes sind</u> vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen zu erhalten.	
(6) Fenster und Türen müssen aus Holz gefertigt sein. Sie sollen naturbelassen sein bzw. sich im Farbton an der Fassadenfarbe orientieren.	entfällt	<p><u>1. Satz:</u> Heute sind gute Kunststofffenster-Lösungen auf dem Markt, die deutlich preiswerter sind als Holzfenster und sich aus etwas Entfernung zum Teil kaum noch von diesen unterscheiden lassen. Da es sich bei den Gebäuden im Satzungsgebiet (ausgenommen der Kirche) nicht um Denkmäler handelt und diese zum Teil bereits Kunststofffenster aufweisen, wird die Vorgabe von Holzfenster als unverhältnismäßig eingestuft und daher gestrichen.</p> <p>Bei Türen ist festzustellen, dass diese in vielen Fällen gar nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind und vielfach keine Originaltüren mehr vorhanden sind. Daher wird die Vorgabe von Holztüren ebenfalls gestrichen.</p> <p><u>2. Satz:</u> Regelung zu unbestimmt</p>
§ 7 Fassadenmaterial/-farbe		
Die Material- und Farbwahl muß entsprechend des historischen Befundes der im Ort typischen Materialien und Farben erfolgen.	Die Material- und Farbwahl muss entsprechend des historischen Befundes der im Ort typischen Materialien und Farben erfolgen.	Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(1) Putzfassaden sind nur mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.	(1) Putzfassaden sind nur mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.	Die Regelung wird beibehalten, da stärker strukturierte Putze dorfuntypisch sind.
(2) Bestehende Feld- oder Backsteinfassaden müssen originaltreu erhalten bleiben.	(2) Bestehende Feld- oder Backsteinfassaden müssen <u>originaltreu</u> erhalten bleiben, <u>d.h. ein Verputzen oder Verkleiden dieser Fassaden ist nicht zulässig.</u>	Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass sich die vorhandenen Feld- und Backsteinfassaden teilweise nicht mehr in ihrem Originalzustand befinden. So wurden beispielsweise im Zusammenhang mit Umnutzungen neue Fassadenöffnungen eingefügt. Ein originalgetreuer Erhalt ist somit nicht mehr in allen Fällen möglich. Zudem sollten grundsätzlich Umbauten von Feld- und Backsteingebäuden ermöglicht werden, da diese die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass das Gebäude auch langfristig erhalten bleibt. Wichtig ist jedoch, dass die Fassadenmaterialien dieser ortsbildprägenden Gebäude weiterhin sichtbar bleiben. Daher wird ein Verputzen und Verkleiden dieser Fassaden ausgeschlossen.
(3) Verkleidungen oder Verblendungen sind unzulässig.	(3) <u>Die Verkleidungen oder Verblendungen von Fassaden ist sind unzulässig. Ausgenommen davon ist das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung unter Verwendung eines einheitlichen Glattputzes. An Fassaden mit plastischen Zierelementen (z.B. Stuck, Risalit) sowie an Feld- oder Backsteinfassaden ist das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung jedoch unzulässig.</u>	Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass der vorhandene Gebäudebestand in dörflicher Tradition ausschließlich verputzt oder in Sichtmauerwerk ausgeführt ist. Fassadenverkleidungen und Verblendungen sind nur in wenigen Ausnahmefällen bei Neubauten vorhanden. Unter anderem diesem Umstand ist es zu verdanken, dass ein recht einheitliches Ortsbild vorhanden ist. Daher wird der in der gültigen Gestaltungssatzung enthaltene Ausschluss von Fassadenverkleidungen und Verblendungen beibehalten. Das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung wird von der Regelung ausgenommen. Hintergrund dafür sind die Regelungen der Ener-

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		<p>gieeinsparverordnung (EnEV). Wer mehr als zehn Prozent seiner Außenwand, erneuert oder energetisch saniert, muss die Wärmeschutzanforderungen der EnEV erfüllen. Wird also beispielsweise der gesamte Außenputz erneuert, muss auch der Wärmeschutz überprüft und unter Umständen eine Dämmung eingebaut werden.</p> <p>An Fassaden mit plastischen Zierelementen sowie an Feld- oder Backsteinfassaden wird eine außenliegende Wärmedämmung jedoch ausgeschlossen, da diese das Erscheinungsbild des Gebäudes zerstören würde. In diesen Fällen ist auf eine innenliegende Dämmung zurückzugreifen.</p>
<p>(4) Veränderungen an Doppelhaushälften sind nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Doppelhaus zulässig.</p>	<p>(4) Veränderungen an Doppelhaushälften sind nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Doppelhaus zulässig.</p>	<p>Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.</p> <p>Zudem zeigt die Bestandsaufnahme, dass bei den bereits durchgeführten Sanierungen von Doppelhäusern teilweise unterschiedliche Fassadenfarben und Dachmaterialien verwendet wurden.</p>
	<p><u>(5 neu) Die Außenwände von Neubauten sind als Putzfassaden oder als Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. In den mit B bezeichneten Teilbereichen des Satzungsgebietes sind auch rote und gelbe Klinker-Riemchen zulässig.</u></p>	<p>Im Satzungsgebiet lassen sich hinsichtlich Material und Farbgebung der Fassaden viele Gemeinsamkeiten feststellen. So sind die Wohngebäude fast ausnahmslos verputzt, während die seitlichen und rückwärtigen Wirtschaftsgebäude, Ställe, Scheunen etc. oftmals eine Fassade aus Feldstein oder Ziegel aufweisen. Holz tritt als Fassadenmaterial nur selten und in untergeordnetem Maße bei der Verkleidung von Giebeln auf. Stahlskelettbauten mit Glasfassade, Fachwerkhäuser, Blockhäuser o.ä. sind nicht anzutreffen.</p> <p>Neubauten sollen sich in diesen Rahmen einfügen. Daher werden für deren Außenwände dorfty-</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		<p>rische Fassadenmaterialien vorgegeben. In den Randbereichen (Teilbereich B) befinden sich bereits mehrere Gebäude mit Klinker-Riemchen. Daher sollen diese auch zukünftig für Neubauten zugelassen werden. Die Beschränkung auf gelbe und rote Riemchen verhindert, dass ortsbilduntypische Farben verwendet werden. Darüber hinaus wird damit Bezug genommen auf die Ziegelfarben der Wirtschaftsgebäude der historischen Hofanlagen.</p>
<p>(5) Für die Farbgestaltung sind helle Natur- und Pastelltöne sowie weiß zulässig.</p>	<p>(6) Für die Farbgestaltung sind helle Natur- und Pastelltöne sowie weiß zulässig.</p> <p><u>Putzfassaden von Gebäuden sind in hellen Pastellfarben auszuführen. Zulässig sind alle Graumischungen mit einem Schwarzanteil von nicht mehr als 30 von Hundert sowie alle Farbmischungen mit einem Schwarzanteil von nicht mehr als 30 von Hundert und einem Buntanteil von nicht mehr als 20 von Hundert. Die Bewertung erfolgt nach dem NCS-Farbsystem (Natural-ColorSystem 2008).</u></p>	<p>Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Putzfassaden im Satzungsgebiet fast ausnahmslos eine helle Farbgebung aufweisen. Dabei dominieren Weiß- und Gelbtöne. Vereinzelt finden sich darüber hinaus auch graue und rosafarbene Farbanstriche. Die Ausnahmen bilden grüne und blaue Anstriche, die sich aber aufgrund der hellen und gedeckten Farbgebung gut in das Gesamtbild einfügen. Weiterhin ist festzustellen, dass ein Teil der Putzfassaden derzeit über keinen Anstrich verfügt. Der Regelung zu Fassadenfarben ist für diese Gebäude von besonderer Bedeutung.</p> <p>Die Regelung der gültigen Gestaltungssatzung zur Farbgestaltung soll weitgehend beibehalten werden. Da die Formulierung „helle Pastelltöne“ jedoch zu unbestimmt ist, erfolgt eine Definition dieser Farbgruppe. Mit der Regelung können zu dunkle und zu grelle und damit ortsbilduntypische Farben ausgeschlossen werden ohne dabei eine einzelne Farbgruppe (gelb, rot, blau, grün, schwarz, weiß) vollständig auszugrenzen. Zulässig sind alle Farbtöne einschließlich reine Grauwerte, die sich zwischen weiß auf der einen Seite und einem Schwarzanteil von 30% bzw. einem</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		Buntanteil von 20% auf der anderen Seite bewegen. Das NCS-Farbsystem ist das am weitesten verbreitete Farbsystem zur eindeutigen und herstellerneutralen Beschreibung von Farbgruppen.
§ 8 Sonnen-/Wetterschutzanlagen		
Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind so anzuordnen und zu bemessen, daß sie der Fassadengliederung entsprechen.	entfällt	Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.
(1) Zur Straße zugewandt sind sie nur in der Form von Fensterläden und Jalousien zulässig.	(1) <u>Sonnen- und Wetterschutzanlagen Zur Straße zugewandt sind sie sind an straßenraumzugewandten Fassaden</u> nur in der Form von Fensterläden und Jalousien <u>bzw. Rollläden</u> zulässig.	Rollläden stellen im Satzungsgebiet die weit häufigste Form von Sonnen- und Wetterschutzanlagen dar. Sie werden daher in die Aufzählung zulässiger Anlagen aufgenommen.
(2) Jalousien dürfen nur innerhalb der Fensterlaibung direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden.	(2) Jalousien <u>bzw. Rollläden</u> dürfen nur innerhalb der Fensterlaibung direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden.	Vor die Fassade tretende Jalousien bzw. Rollläden stellen eine starke Beeinträchtigung der historischen Fassadengliederung/-bildes dar. Sie sind bisher im Satzungsgebiet nur in Ausnahmefällen anzutreffen. Daher soll die bisherige Regelung beibehalten und um Rollläden ergänzt werden.
(3) Vordächer sind als Ausnahmen nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf den Eingang zu beschränken.	(3) Vordächer sind <u>an straßenraumzugewandten Fassaden</u> als Ausnahmen nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Die Breite ist auf den Eingang zu beschränken.	Es erfolgt eine Begrenzung der Vordächer-Regelung auf die straßenraumzugewandten Fassaden. Da die vorhandenen Vordächer in der Regel neben dem Eingang auch die dazugehörige Freitreppe überdecken, wird auf Satz 2 verzichtet.
(4) Sonnen- und Wetterschutzanlagen müssen farblich auf ihren Anbringungsort abgestimmt sein. Glänzende oder grelle Materialien und Farben sind zu vermeiden.	entfällt	Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
§ 9 Außenanlagen		
Die Freiflächen im Dorf sind so zu gestalten, daß sie der Eigenart des Ortsbildes entsprechen.	entfällt	Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.
(1) Vorhandener Baumbestand auf Straßen, Plätzen und in den privaten Anlagen ist zu erhalten und ggf. zu ergänzen.	entfällt	Kann aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden.
(2) Die versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die großflächige Verwendung von Asphalt und Beton ist unzulässig. Erlaubt sind Pflasterbeläge und wassergebundene Decken.	entfällt	Erster und zweiter Satz zu unbestimmt.
(3) Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Hofflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung soll mit einheimischen Pflanzen erfolgen.	entfällt	Kann aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden.
(4) Das Seeufer ist in einer Tiefe von 50 m bei neu zu errichtenden Anlagen freizuhalten. In einer Tiefe von 10 m muss der Uferbereich öffentlich zugänglich sein.	entfällt	Kann aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden.
§ 10 Einfriedungen		
Soweit Einfriedungen notwendig sind, müssen sie sich an den dorftypischen Ausprägungen orientieren.	entfällt	Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.
(1) Historisch überlieferte Einfriedungen aus Ziegel- oder Feldstein oder Schmiedeeisen sind zu erhalten.	(1) Historisch überlieferte Einfriedungen aus Ziegel- oder Feldstein oder Schmiedeeisen sind zu erhalten.	Der Erhalt von baulichen Anlagen kann nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden.

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>(2) Bei Einfriedungen von Vorgärten sind vertikale Holz- oder Metallzäune die auf einen niedrigen Sockel aufgesetzt sein können, sowie Hecken, zulässig.</p>	<p>(2) <u>In dem mit A bezeichneten Teilbereich des Satzungsgebietes sind bei Einfriedungen von Vorgärten bzw. bei straßenseitigen Grundstückseinfriedungen offene, vertikale Holz- oder Metallzäune, die auf einem niedrigen Sockel vom maximal 50 cm Höhe aufgesetzt sein können, sowie Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.</u></p> <p><u>In den mit B bezeichneten Teilbereichen des Satzungsgebietes sind die Einfriedungen von Vorgärten bzw. der straßenseitigen Grundstücksgrenzen als offene Einfriedung oder Hecke mit einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen.</u></p>	<p>Traditionell wurden die Vorgärten mit filigranen Metallgitterzäunen z.T. mit niedrigem Sockelmauerwerk und Pfeilern eingefriedet, um den Blick auf die Schaufassade des Wohngebäudes und den Vorgarten freizugeben. Die Zäune weisen dabei immer eine vertikale Gliederung auf. Im Kernbereich sind die traditionellen Einfriedungen teilweise noch erhalten. In vielen Fällen wurden die Zäune aber auch ersetzt oder komplett entfernt. Bei den neueren Zäunen handelt es sich meist um offene, vertikal gegliederte Zäune in moderner Formensprache. Dorf- und ortstypische, horizontal gegliederte Zäune sind im Kernbereich nicht zu finden. In einem Fall wurde ein Vorgarten bzw. die straßenseitige Grundstücksgrenze mit einer Mauer eingefriedet.</p> <p>Um die Blickbeziehung von der Straße zum Vorgarten und zum Haus weiterhin zu sichern und um dorfuntypische horizontal bzw. diagonal gegliederte Zäune auszuschließen, wird die bisherige Regelung für den Kernbereich beibehalten. Auch im Randbereich des Satzungsgebietes soll straßenseitig auf geschlossene Einfriedungen verzichtet werden. Da hier bereits eine größere Bandbreite an Einfriedungen vorhanden ist, wird auf die Vorgabe einer vertikalen Gliederung der Einfriedung verzichtet und eine Höhe bis zu 1,5m zugelassen.</p>
<p>(3) Zäune sollen eine Höhe von 1,2 m, Mauern von 2 m nicht überschreiten.</p>	<p>(3) Zäune sollen eine Höhe von 1,2 m, Mauern von 2 m nicht überschreiten.</p>	<p>Integration in Absatz 2. Dabei erfolgt eine Begrenzung der Regelung auf Vorgärten bzw. straßenseitige Einfriedungen, da für die rückwärtigen und damit vom Straßenraum aus i.d.R. nicht wahrnehmbaren Grundstückseinfriedungen kein Regelungsbedarf besteht.</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		Die Höhe von Mauern zur Grundstückseinfriedung, d.h. entlang von Flurstücksgrenzen wird durch BbgBO auf 2,0m begrenzt.
§ 11 Stellplätze		
Überdachte Stellplätze für Fahrzeuge sollten möglichst in vorhandene Gebäude integriert werden.	entfällt	In einer Gestaltungssatzung sind keine Soll-Regelungen (= Empfehlungen) möglich.
(1) Private Stellplätze und Garagen sind nur hinter den Hauptgebäuden zulässig.	entfällt	Die Verortung von Stellplätzen/ Garagen ist nicht über eine Gestaltungssatzung regelbar, da sie sich über § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Bebauungsplan festsetzen lässt (siehe hierzu auch Erläuterung zu § 2 der Gestaltungssatzung).
(2) Die Versiegelung von Stellplätzen ist zu minimieren. Zulässig sind wassergebundene Beläge und Pflasterungen.	entfällt	Die Reduzierung des Versiegelungsgrades von Stellplätzen ist nicht über eine Gestaltungssatzung regelbar, da sie sich über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen lässt (siehe hierzu auch Erläuterung zu § 2 der Gestaltungssatzung).
§ 12 Werbeanlagen		
		Mit der Regelung zu den Werbeanlagen werden folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss einer störenden Häufung an Werbeanlagen • Ausschluss besonders störender Formen von Werbeanlagen • Ausschluss besonders störender Anbringungs-orte.

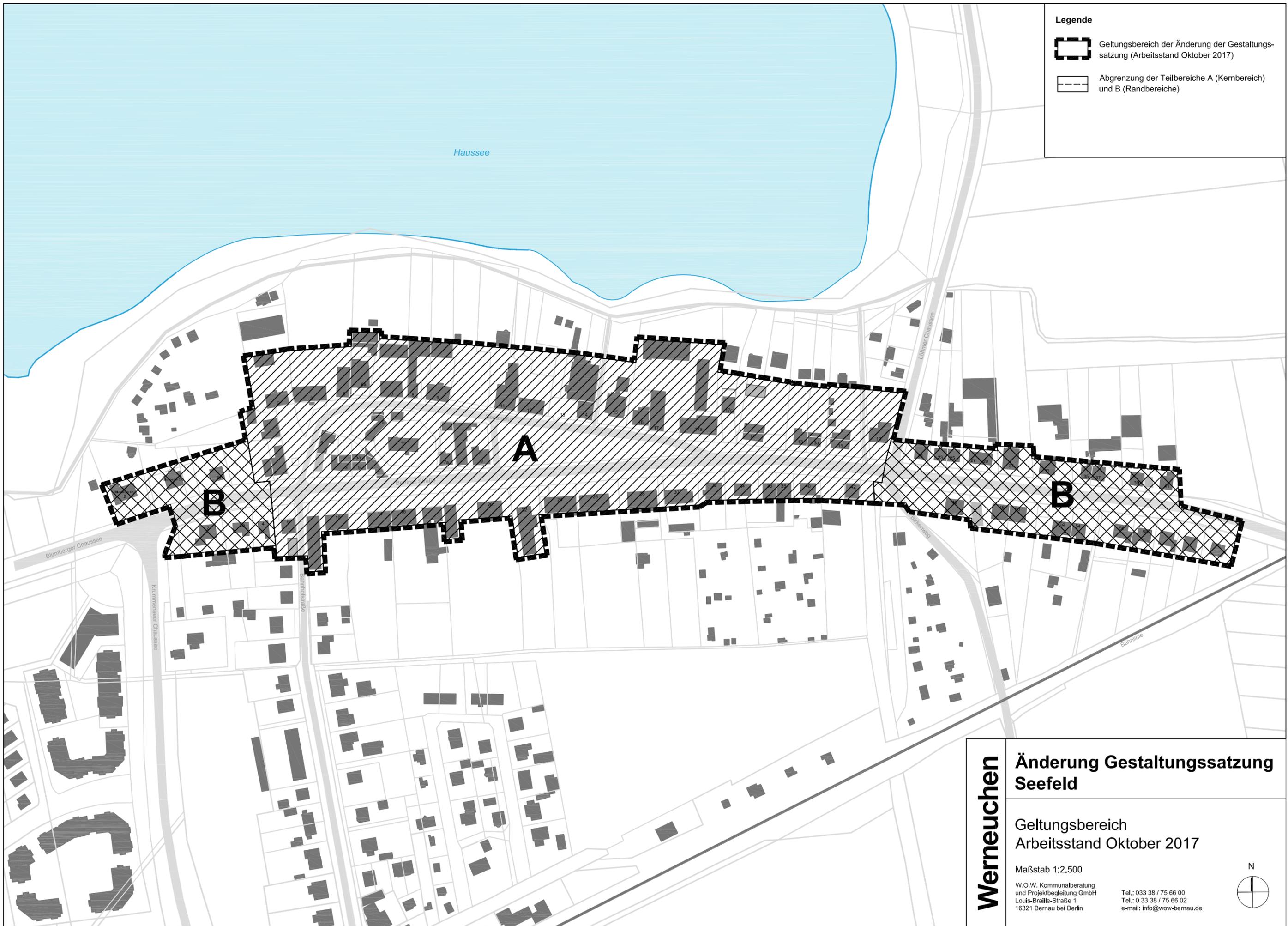
Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>Für das Aufstellen und Ändern von Werbeanlagen und Warenautomaten gilt § 66 der Brandenburgischen Bauordnung BrgBO vom 1.1.1998.</p>	<p>entfällt</p>	<p>Regelung ist entbehrlich.</p>
<p>(1) Außenwerbungen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart klar gestaltet sein und sich der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Je Einrichtung ist nur eine Werbung zulässig.</p>	<p>(1) Außenwerbungen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart klar gestaltet sein und sich der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Je Einrichtung Werbenden ist nur eine Werbung zulässig. <u>(1) Werbenden ist nur eine Werbung zulässig. Maximal zwei Werbeanlagen sind zulässig. Maximal eine der Werbeanlagen darf in Form einer freistehenden Werbeanlage realisiert werden. Bei mehreren Werbenden pro Grundstück müssen freistehende Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden.</u></p>	<p><u>1. Satz:</u> Die Beschränkung von Außenwerbung auf die Stätte der Leistung und damit der Ausschluss von Fremdwerbung ist im vorliegenden Fall nicht rechtssicher möglich. Fremdwerbung stellt eine gewerbliche Nutzung dar und ist somit in Mischgebieten, zu denen Teile des Satzungsgebietes gezählt werden können, allgemein zulässig. Ein vollständiger Ausschluss von Fremdwerbung ist rechtlich stark angreifbar, da er einen starken Eingriff in das private Eigentum darstellt. Daher wird auf Satz 1 der alten Regelung verzichtet. Die Fremdwerbung unterliegt jedoch wie die Eigenwerbung ansässiger Unternehmen den nachfolgenden Vorgaben.</p> <p><u>2. Satz:</u> Streichung da zu unbestimmt. Zudem wird dies über die nachfolgenden Absätze geregelt.</p> <p><u>3. Satz:</u> Die Bestandsaufnahme im Sommer 2017 hat gezeigt, dass in den meisten Fällen mehr als eine Werbeanlage pro Unternehmen errichtet wurde. Grundsätzlich sollte es möglich sein, neben einer Werbeanlage an der Fassade auch eine freistehende Werbeanlage zu errichten. Daher wird die Anzahl zulässiger Anlagen pro Werbenden auf 2 erhöht. Zur Vermeidung einer Zustellung des Vorgartenbereiches mit freistehenden Werbeanlagen wird geregelt, dass bei mehreren Werbenden pro Grundstück freistehende Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden müssen.</p>

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(2) Die Fläche von Werbeanlagen soll 1,5 m ² nicht überschreiten.	(2) Die Fläche von Werbeanlagen soll 1,5 m² nicht überschreiten.	Regelung entfällt, da sie in vielen Fällen nicht der Bestandsituation entspricht und zudem immer im Verhältnis zur Fassadenfläche betrachtet werden muss.
(3) Unzulässig ist Großflächenwerbung, bewegliche Werbung und Wechsellichtwerbung.	(3) Unzulässig sind Großflächenwerbung , bewegliche <u>(laufende) Werbung, Wechsel- und Blinklichtwerbung, Fahnen sowie Fahnen-/Spanntransparente.</u> <u>Unzulässig sind weiterhin freistehende Werbeanlagen in der Vorgartenzone, wenn eine Größe von 2,5 m² überschritten wird. Bei freistehende Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftsanlage gemäß § 12 Abs. 1 ist die Summe aller daran angebrachten Werbeflächen heranzuziehen. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung.</u>	Begriff „Großflächenwerbung“ zu unbestimmt und umfasst in der Regel erst Werbetafeln ab ca. 8m ² . Da jedoch bereits freistehende Werbeanlagen von deutlich unter 8m ² ausgeschlossen werden sollen, erfolgt eine Neuregelung durch die Sätze 2-4. Die Aufzählung unzulässiger Werbeanlagen wird zudem ergänzt um weitere häufig anzutreffende, ortsbildstörende Werbeformen. Mit der Größenbeschränkung der freistehenden Werbeanlagen in der Vorgartenzone soll verhindert werden, dass die Blickbeziehung vom Straßenraum zum Gebäude durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird und das Ortsbild dominiert wird. Die Größe orientiert sich an der in der BbgBO genannten Grenze, ab der Werbeanlagen genehmigungspflichtig sind. Es kann unterstellt werden, dass Werbeanlagen dieser Größenordnung der Genehmigungspflicht unterliegen, da sie eine städtebauliche Relevanz besitzen und sich auf das Ortsbild negativ auswirken können.

Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>(4) Werbeanlagen sind unzulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> wenn wesentliche Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdeckt oder überschritten werden, auf Grün- und Freiflächen, an Einfriedungen, Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen. <p>Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen.</p>	<p>(4) Werbeanlagen sind unzulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> wenn wesentliche Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdeckt oder überschritten werden, <u>wenn die Traufe des Gebäudes oder Fassadenöffnungen verdeckt bzw. überschritten werden,</u> auf Grün- und Freiflächen, <u>auf Dächern</u> an Einfriedungen, Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen. <p><u>Ausgenommen von Satz 1 sind einzelne Firmenschilder an Einfriedungen bis zu einer Größe von 0,3 m².</u></p> <p>Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen.</p>	<p>Die Regelung dient dem Ausschluss besonders störender Anbringungsorte von Werbeanlagen. Dabei wurden folgende Änderungen vorgenommen:</p> <p>Neuformulierung des ersten Aufzählungspunktes, da dieser zu unbestimmt war.</p> <p>Streichung des zweiten Aufzählungspunktes (Grün- und Freiflächen), da dieser der Errichtung von freistehenden Werbeanlagen entgegen stehen würde.</p> <p>Aufnahme eines zusätzlichen Verbotes von Werbeanlagen auf Dächern, da diese im besonderen Maße ortsbildstörend wirken.</p> <p>Zudem wird eine Regelung aufgenommen, die das Anbringen von Firmenschildern an Einfriedungen bis zu einer Größe von 0,3 m² ermöglicht.</p>
<p>§ 13 Ausnahmen und Befreiungen</p>		
<p>(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 72 Brandenburgische Bauordnung, von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen zugelassen werden.</p>	<p>(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 72 67 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO), von der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen zugelassen werden.</p> <p><u>Über die Zulassung von Abweichungen, die nach § 61 BbgBO nicht genehmigungspflichtig sind, entscheidet nach § 67 BbgBO die Stadt Werneuchen. Abweichungen bei genehmigungspflichtigen Vorhaben können im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.</u></p>	<p>Anpassung der Regelung an die neue Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).</p>

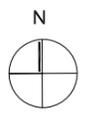
Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
<p>(2) Betreffen die beabsichtigten Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile, die vom öffentlichen Straßenraum und von öffentlichen Freiflächen nicht sichtbar oder einsehbar sind, so können Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zugelassen werden.</p> <p>(3) Abweichungen können, entsprechend eines historischen Befundes der diese rechtfertigt, genehmigt werden.</p>	<p>(2) <u>Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung können insbesondere dann zugelassen werden, wenn die beabsichtigten Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile betreffen, die vom öffentlichen Straßenraum und von öffentlichen Freiflächen aus nicht sichtbar oder einsehbar sind bzw. wenn ein abweichender historischer Befund vorliegt.</u></p>	<p>Es erfolgt eine Umformulierung, mit der klargestellt wird, dass auch in anderen als den benannten Fällen Abweichungen genehmigt werden können.</p>
<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p>		
<p>Gemäß § 87 Brandenburgische Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlicher oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht.</p>	<p>Gemäß § 87 Brandenburgische Bauordnung handelt ordnungswidrig <u>Ordnungswidrig nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht.</u></p> <p><u>Nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) können Handlungen, die gegen Regelungen dieser Satzung verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.</u></p>	<p>Aktualisierung der Rechtsgrundlage</p> <p>Ergänzung um die maximale Höhe des Bußgeldes. Diese ergibt sich aus § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).</p>
<p>§ 15 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften</p>		
<p>Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenkmäler gelten die weitergehenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Die in dieser Satzung getroffenen Regelungen sind bei der Aufstellung weiterer örtlicher Satzungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt. Für Baudenkmäler gelten die weitergehenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Die in dieser Satzung getroffenen Regelungen sind bei der Aufstellung weiterer örtlicher Satzungen zu berücksichtigen.</p>	

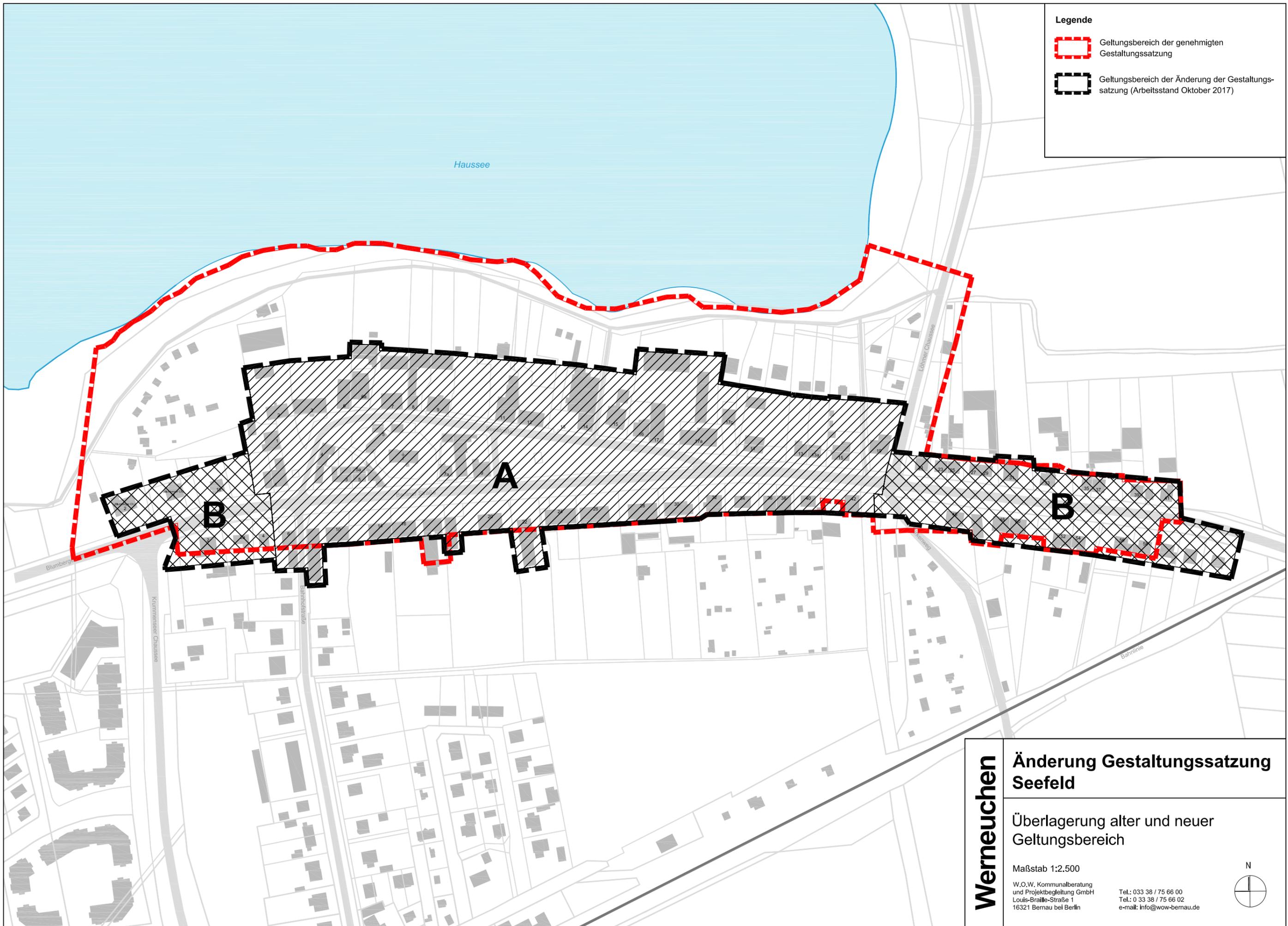
Gültige Gestaltungssatzung	Änderung Gestaltungssatzung	Erläuterung
§ 16 Inkrafttreten		
Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.	Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.	



Legende

-  Geltungsbereich der Änderung der Gestaltungssatzung (Arbeitsstand Oktober 2017)
-  Abgrenzung der Teilbereiche A (Kernbereich) und B (Randbereiche)

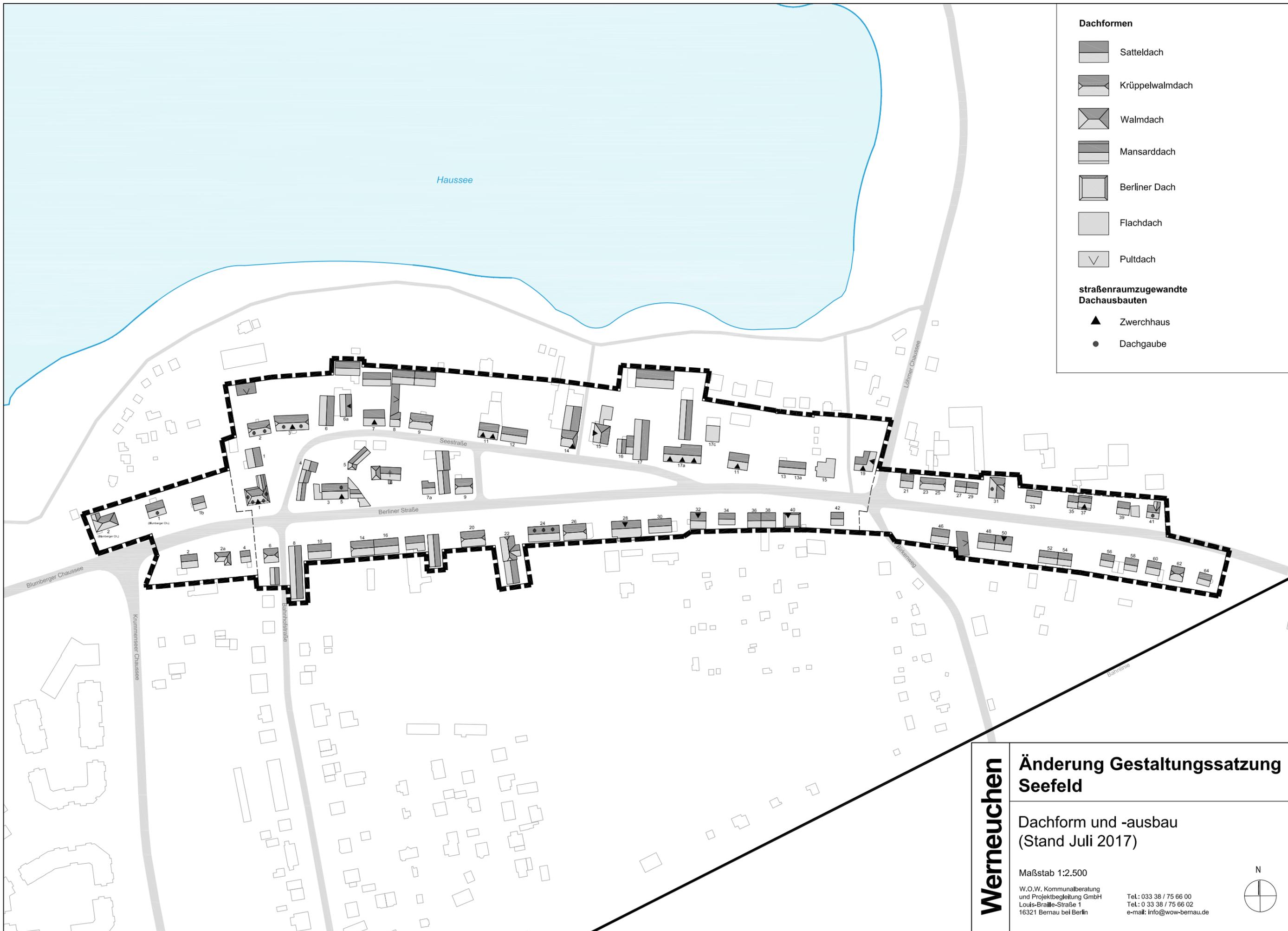
Werneuchen	Änderung Gestaltungssatzung Seefeld
	Geltungsbereich Arbeitsstand Oktober 2017
	Maßstab 1:2.500
<small>W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin</small>	<small>Tel.: 033 38 / 75 66 00 Tel.: 0 33 38 / 75 66 02 e-mail: info@wow-bernaeu.de</small>
	



Legende

-  Geltungsbereich der genehmigten Gestaltungssatzung
-  Geltungsbereich der Änderung der Gestaltungssatzung (Arbeitsstand Oktober 2017)

Werneuchen	Änderung Gestaltungssatzung Seefeld
	Überlagerung alter und neuer Geltungsbereich
	<p>Maßstab 1:2.500</p> <p>W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin</p> <p>Tel.: 033 38 / 75 66 00 Tel.: 0 33 38 / 75 66 02 e-mail: info@wow-bernaue.de</p>
	<p>N</p> 



- Dachformen**
-  Satteldach
 -  Krüppelwalmdach
 -  Walmdach
 -  Mansarddach
 -  Berliner Dach
 -  Flachdach
 -  Pultdach
- straßenraumzugewandte Dachausbauten**
-  Zwerchhaus
 -  Dachgaube

Werneuchen

Änderung Gestaltungssatzung Seefeld

Dachform und -ausbau
(Stand Juli 2017)

Maßstab 1:2.500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de

N





Fassadenmaterial

-  Putz
-  Ziegel, Riemchen
-  Feldstein
-  Holz
-  Wellblech

Fassadenfarbe

-  weiß, grau, beige
-  gelb, orange, ocker
-  rot, rotbraun, rosa
-  grün
-  blau

Sonstiges

-  kein Putzanstrich

Werneuchen

Änderung Gestaltungssatzung Seefeld

Fassadenfarbe und -material
(Stand Juli 2017)

Maßstab 1:2.500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de

