



1. Änderung der Gestaltungssatzung Werneuchen

für den Geltungsbereich

Gebiet „Pommernstraße“

(Entwurf vom April 2014)

**1. Änderung der
Gestaltungssatzung Werneuchen
für den Geltungsbereich
Gebiet „Pommernstraße“
(Entwurf vom April 2014)**

Auftraggeber: Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 033398/ 81 610
Fax: 033398/ 90 418

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH/
Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-berna.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung

1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Werneuchen für den Geltungsbereich Gebiet „Pommernstraße“

Auf der Grundlage des § 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 18]) sowie des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) Vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 18]) hat die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen zum Schutze und zur Wahrung des besonderen Ortsbildes des Siedlungsgebietes „Pommernstraße“ in Ihrer Sitzung vom

die 1. Änderung folgender Satzung beschlossen:

„Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen im ausgewiesenen Geltungsbereich des Gebietes Pommernstraße“ in Werneuchen zum Schutz und zur Wahrung des gewachsenen Ortsbildes

-<Gestaltungssatzung für das Gebiet „Pommernstraße“ in der Stadt Werneuchen vom 13.09.2001>-„

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	Änderung der abschließenden Vorschriften	5
B	Ergänzung von Gestaltungsvorschriften für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	7
	Anlagen	9
	Geltungsbereich der Gestaltungssatzung	
	Gestaltungsbeispiele für die Anordnung von Solarmodulen	

Hinweis:

Die Änderungen des Satzungstextes sind durch graue Unterlegung (Ergänzungen) bzw. Streichungen kenntlich gemacht.

Teil A - Änderung der abschließenden Vorschriften

Das Kapitel 4 der ursprünglichen Gestaltungssatzung vom 13.09.2001 regelt mit den §§ 14 bis 17 die abschließenden Vorschriften. Davon werden die § 14 und 15 wie folgt geändert:

§ 14 Abweichungen

Die Zuständigkeit für das Gewähren von Ausnahmen bzw. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den §§ ~~72 und 65 Abs. 2~~ 53, 60 und 61 BbgBO. Hiernach ist die ~~Amtsverwaltung~~ **amtsfreie Gemeinde** Werneuchen als Sonderbehörde sowohl für den Vollzug als auch für Abweichungen von solchen örtlichen Bauvorschriften zuständig, soweit es sich um genehmigungsfreie Vorhaben i.S. der BbgBO handelt. Im übrigen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Begründung

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der ursprünglichen Gestaltungssatzung vom 13.09.2001 galt die Brandenburgische Bauordnung BbgBO vom 25.03.1998. Die darin enthaltenen §§ 65 und 72, die die Zuständigkeit sowie die Voraussetzungen für die Zulassung von Abweichungen von der Gestaltungssatzung regelten, wurden in den nachfolgenden Novellierungen der BbgBO neu gegliedert und zugeordnet. Zur besseren Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit wird durch die Änderung des § 14 der Gestaltungssatzung nunmehr auf die §§ 53, 60 und 61 der aktuellen Brandenburgische Bauordnung vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 18]) Bezug genommen.

In § 53 BbgBO sind die Aufgaben und Befugnisse der amtsfreien Gemeinden und Ämter als Sonderordnungsbehörde bestimmt, darunter insbesondere die Zuständigkeit für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften (dazu zählt auch die Gestaltungssatzung) bei genehmigungsfreien Vorhaben.

§ 60 BbgBO regelt die Zulässigkeit von Abweichung von der Gestaltungssatzung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde, wobei das Einvernehmen der Stadt Werneuchen erforderlich ist.

Nach § 61 BbgBO entscheidet die Stadt Werneuchen als amtsfreie Gemeinde bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach §55 BbgBO über die Zulässigkeit von Abweichungen von der Gestaltungssatzung. Dies betrifft auch baugenehmigungsfreie Werbeanlagen, die durch die Gestaltungssatzung einer sonderbehördlichen Erlaubnispflicht unterworfen sind.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § ~~87~~ 79 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 bis 13 dieser Satzung verstößt. Nach § ~~87 (3)~~ 79 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) können Handlungen, die gegen Regelungen dieser Satzung verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis ~~DM 10 000,-~~ 10 000,- Euro geahndet werden.

Begründung

Durch die Änderungen des § 15 werden die Bestimmungen über Ordnungswidrigkeiten und deren Ahndung durch ein Bußgeld an die aktuelle Rechtsgrundlage – den § 79 der geltenden Brandenburgische Bauordnung vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 18]) - angepasst.

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der ursprünglichen Gestaltungssatzung geltende Brandenburgische Bauordnung vom 25.03.1998 enthielt nach § 87 Abs. 3 ein maximales Bußgeld von 10.000,- DM. Nach dem nunmehr zu Grunde zu legenden § 79 Abs. 5 BbgBO kann der Verstoß gegen die Gestaltungssatzung mit einer Geldbuße von maximal 10.000 Euro geahndet werden.

Teil B - Ergänzung von Gestaltungsvorschriften für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Kapitel 3 der ursprünglichen Gestaltungssatzung vom 13.09.2001 regelt mit den §§ 3 bis 13 die Gestaltungsvorschriften. Zu § 6 „Gestaltung der Dächer“ wird der neue Absatz 5 hinzugefügt, der Vorgaben für die Anordnung von Solarmodulen auf den Dachflächen bestimmt:

§ 6 Gestaltung der Dächer

Es wird hinzugefügt:

(5) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarmodule)

Auf den den Straßen abgewandten Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

Auf den den Straßen zugewandten Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die Anlage darf nicht mehr als zwei Drittel der Dachfläche eines Gebäudes bedecken. Als Gebäude ist dabei ein Einzelhaus bzw. der selbstständig nutzbare Teil eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) oder einer Hausgruppe zu werten,
- die Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden,
- die Anlage ist in der selben Neigung wie das Dach zu errichten,
- die Anlage darf nicht ober- und unterhalb von Dachgauben und nicht auf den Dachflächen der Dachgauben angeordnet werden.

Begründung

Nach der geltenden Gestaltungssatzung ist die Errichtung von Solarmodulen nicht vorgesehen, so dass entsprechende Vorhaben nur als Abweichung zugelassen werden konnten.

Mit dem neu eingefügten Abs. 5 werden einheitliche Bestimmungen für die Anordnung von Solarmodulen auf den Dachflächen vorgegeben, die dem Schutz und der Bewahrung des gewachsenen Ortsbildes der Siedlung „Pommernstraße“ Rechnung tragen sollen.

Da die in sich sowohl gestalterisch als räumlich geschlossen Siedlung wesentlich durch die Gestaltungselemente, Baumaterialien und städtebauliche Gebäudeanordnung aus ihrer Entstehungszeit geprägt ist, werden die zukünftig hinzutretenden Solarmodule das charakteristische Erscheinungsbild wahrnehmbar verändern. Auf der anderen Seite soll aber auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Nutzung regenerativer Energien in Form von Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung sowie von Photovoltaikanlagen für die Stromgewinnung ermöglicht werden. Auch die Präambel der Gestaltungssatzung sieht „... die Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes, integriert in einen Anpassungsprozess an heutige Ansprüche und Bedingungen“ vor.

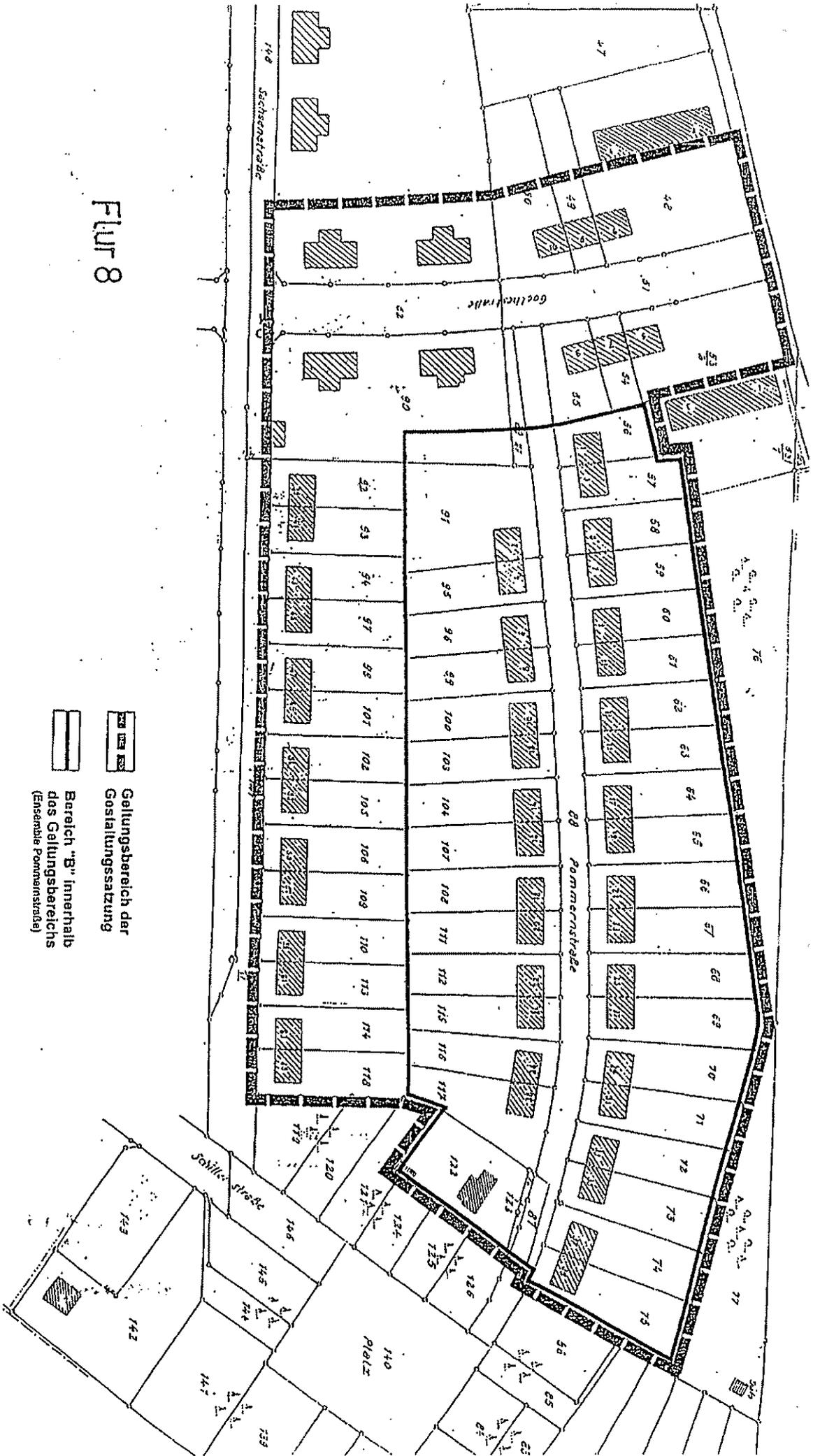
Unter dieser Prämisse müssen Solarmodule auf den den Straßen zugewandten Dachflächen so errichtet werden, dass sie als ein ergänzendes neues Bauelement wahr-

nehmbar sind. Das heißt, dass die Solarmodule nur $\frac{2}{3}$ des Daches bedecken dürfen, damit die eigentliche Dacheindeckung – kleinformatische rote bis rotbraune Dachziegel/steine – noch erkennbar bleibt.

Zudem soll vermieden werden, dass die Solarmodule durch ihre Anzahl und Anordnung die bestehende „ruhige“ und harmonische Dachlandschaft beeinträchtigen. Sie müssen daher eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden, die die selbe Neigung wie das Dach aufweist und nicht oberhalb oder unterhalb von Dachgauben angeordnet ist.

Auf den rückwärtigen, von den Straßen abgewandten Dachflächen werden dagegen Solarmodule ohne Einschränkungen zugelassen, da diese Bereiche nur von einem eingeschränkten Personenkreis wahrnehmbar sind.

Anlagen



Flur 8

-  Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
-  Bereich "B" innerhalb des Geltungsbereichs (Einsende Pommerstraße)

STADT WERNEUCHEN
 Gebiet "Pommerstraße"
 Gestaltungssatzung
 Anlage 1

Gestaltungsbeispiele für die Anordnung von Solarmodulen



Beispiel 1 :
Anordnung von Solarmodulen
ohne Gestaltungsprinzipien
(Rückseite eines Gebäudes in
der Pommernstraße)



Beispiel 2 :
Ansicht der **Sachsenstraße:**
ohne Solarmodule
(Bestandsituation)



Anordnung von Solarmodulen
nach den vorgeschlagenen
Festsetzungen der Gestal-
tungssatzung
(Simulation)

Anordnung von Solarmodulen nach den vorgeschlagenen Festsetzungen der Gestaltungssatzung (Simulationen)



Beispiel 3 :
Solarmodule auf einer Dachfläche ohne Aufbauten
(Simulation)



Beispiel 4 :
Solarmodule auf einer Dachfläche mit Dachflächenfenstern
(Simulation)



Beispiel 5 :
Solarmodule auf einer Dachfläche mit Gauben
(Simulation)