PRÜFUNG ÜBERARBEITUNGSBEDARF DER GESTALTUNGSSATZUNG STADTKERN WERNEUCHEN

Stand 05.04.2022

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

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

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

1. Anlass und Ziel der Prüfung

Die damalige Stadtverordnetenversammlung Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 20.02.1997 die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Werneuchen beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt trat die Gestaltungssatzung in Kraft. Mit der Gestaltungssatzung wurde ein Regelwerk für Hauseigentümer, Bauherrn und Bauplanende geschaffen, wie bei Neubau, Sanierung, Um-, An- und Ausbau von Gebäuden und Anlagen mit einzelnen Gestaltungselementen, den Bauteilen und-formen umzugehen ist. Der Erhalt der Gebäude, Fassaden und Anlagen und deren detailhafter Ausformungen steht dabei im Vordergrund. Gleichzeitig wird 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.

Es ist jedoch festzustellen, dass die Festsetzungen der Satzung nicht immer umgesetzt werden konnten und Entscheidungserfordernisse zu Anträgen auf Abweichung der Stadtverordnetenversammlung vorgelegen haben. Zudem liegen seit der Erstellung der Satzung neue Rechtsprechungen zu Gestaltungssatzungen und neue gesetzliche Regelungen (Wärmedämmverordnung) vor, an die die Satzung anzupassen ist.

Vor diesem Hintergrund soll in einem ersten Schritt ermittelt werden, bei welchen Regelungen der Gestaltungssatzung ein Überarbeitungsbedarf besteht. Im Rahmen der vorliegenden Beurteilung ist der Überarbeitungsumfang zu ermitteln, hierzu eine Aufgabenstellung zu definieren und die Planungskosten sind zu ermitteln.

Mit diesen Aussagen soll in einem weiteren Schritt die Anpassung und ggf. notwendige Neufassung der rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Stadtkern“ Werneuchen zur Beschlussfassung vorbereitet werden.

2. Ergebnis der Prüfung

2.1 Formal-rechtliche Prüfung

Die formal-rechtliche Prüfung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Werneuchen hat ergeben, dass für eine nicht unerhebliche Zahl der Regelungen ein Überarbeitungsbedarf besteht. Die detaillierte Prüfung kann im Anhang nachgelesen werden. Der festgestellte Überarbeitungsbedarf lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Gestaltungssatzung enthält zahlreiche **unbestimmte Formulierungen** und widerspricht damit dem Bestimmtheitsgrundsatz, der für alle Rechtsnormen gilt: Die Betroffenen müssen aus dem Text der Satzung heraus wissen, was sie zu tun und was sie zu lassen haben. Ebenso muss die Genehmigungsbehörde ihre Entscheidung auf der Grundlage klarer Vorgaben treffen können. Willkürliche Ungleichbehandlung muss ausgeschlossen sein. Die unbestimmten Regelungen müssen entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.

  Beispiel:
  § 10 Abs. 3 Satz 2 Einfriedungen aus Metall einschließlich Türen und Tore sind nur zulässig mit mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen zurückhaltenden Farbton.

- Der Satzungstext enthält zudem zahlreiche **Empfehlungen** („vorzugsweise“ oder „der Vorzug zu geben“). Eine Satzung darf jedoch ausschließlich verbindliche

Regelungen treffen. Die enthaltenen Empfehlungen müssen entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.

Beispiel:
§ 3 Abs. 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.

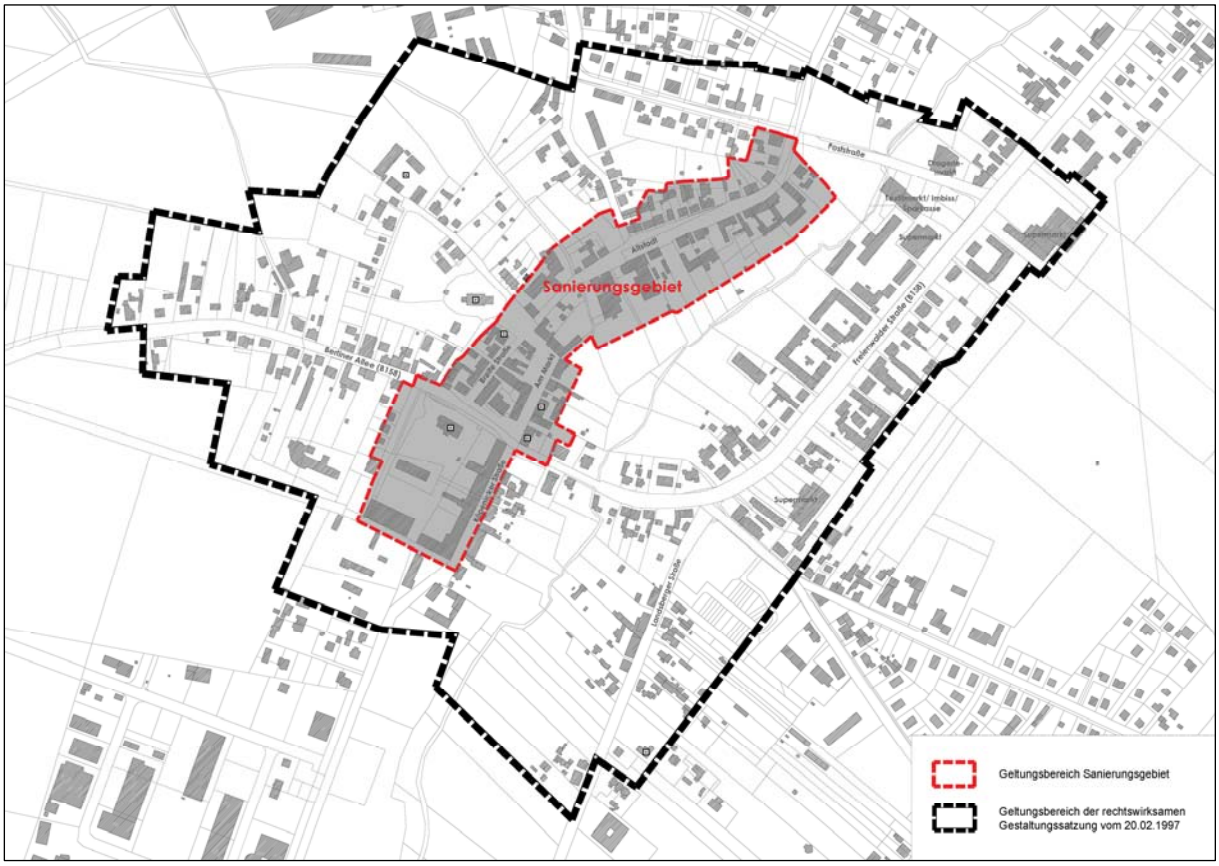
- In der Gestaltungssatzung wird mehrfach die Sanierung vorhandener baulicher Elemente und teilweise auch die Wiederherstellung nicht mehr vorhandener baulicher Elemente gefordert. Eine solche Verpflichtung des Bauherrn über eine Gestaltungssatzung ist nicht möglich.

  Beispiel:
  § 8 Abs. 3 Satz 2: Vorhandene, gegliederte Holzfenster sind zu sanieren bzw. durch Nachbauten zu ersetzen.

- Die Gestaltungssatzung enthält unzulässigerweise Regelungen zur **Gebäudestellung sowie zu Baufluchten**. Hierbei handelt es sich um Sachverhalte, die über § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können und somit bodenrechtliche Regelungen darstellen. 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). Eine Regelung in der Gestaltungssatzung ist nicht möglich.
- Die in der Gestaltungssatzung vorgenommene 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 zu zählen sind, allgemein zulässig. Ein vollständiger Ausschluss von Fremdwerbung ist rechtlich angreifbar, da er einen starken Eingriff in das private Eigentum darstellt.

2.2 Inhaltliche Prüfung

Das Gebiet der Gestaltungssatzung Stadtkern Werneuchen zeichnet sich nicht durch ein einheitliches Erscheinungsbild mit spezifischen Besonderheiten aus, sondern weist aufgrund seiner großzügigen Abgrenzung sehr heterogene Strukturen bzw. Teilgebiete auf. Der Geltungsbereich umfasst neben der historischen Altstadt auch die erst im Zusammenhang mit dem Bau der Chaussee Berlin - Bad Freienwalde und dem Bau der Bahnlinie entstandenen Siedlungsgebiete. Zusätzlich zu ihrem unterschiedlichen Entstehungszeitraum und den damit verbundenen unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und Gestaltungsmerkmalen unterscheiden sich die Teilgebiete auch hinsichtlich des Überformungsgrades. Während im Sanierungsgebiet „Altstadt“ beispielsweise noch viele historische Gebäude und Gestaltungsmerkmale erhalten sind und dementsprechend eine hohe Schutzwürdigkeit des Ortsbildes besteht, ist entlang der B 158 (insbesondere Abschnitt Freienwalder Straße) die historische Bebauung vielfach nicht mehr vorhanden. Hier prägen inzwischen Supermärkte sowie großmaßstäbliche Gewerbeanlagen das Ortsbild. Die Herausforderung hier liegt nicht im Erhalt historischer Gestaltungselemente, sondern in der Vermeidung einer Verunstaltung durch Werbeanlagen.



Die überwiegende Anzahl der Gestaltungsvorschriften greifen für alle Teilgebiete gleichermaßen. So gelten für einen Supermarkt an der B 158 nahezu die gleichen Gestaltungsvorgaben wie für ein historisches Gebäude in der Altstadt. Eine pauschale Anwendung erscheint jedoch wenig zielführend, da damit der spezifischen Situation und den sich daraus ergebenden zu regelnden Sachverhalten nicht Rechnung getragen wird. Eine im Februar 2022 vorgenommene Begehung hat beispielsweise gezeigt, dass die bestehende Gestaltungssatzung, die im gesamten Geltungsbereich nur eine Werbung (Werbeanlage) je Einrichtung zulässt, entlang der B 158 nicht eingehalten wird. Vielmehr finden sich hier nicht selten 3 und mehr Werbeanlagen pro Einrichtung/

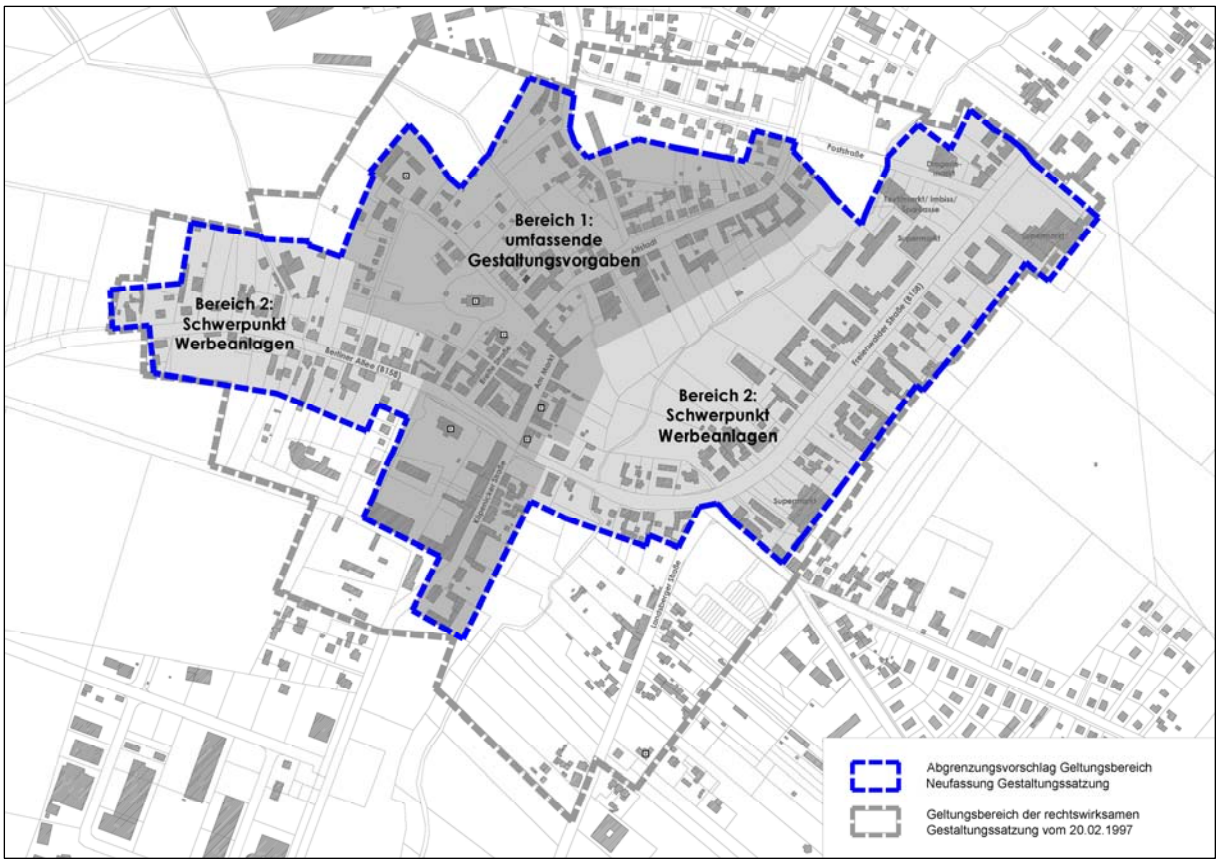
Betrieb. Dies zeigt, dass die bestehende Regelung der Situation entlang der B158 nicht gerecht wird und somit in der Realität ins Leere läuft. Zudem finden sich viele der in der Gestaltungssatzung geregelten Gestaltungsmerkmale außerhalb des Sanierungsgebiets heute nicht mehr wieder.

3. Empfehlung

Sowohl aus formal-rechtlicher als auch aus inhaltlicher Sicht empfiehlt sich eine Überarbeitung der bestehenden Gestaltungssatzung. Aufgrund des umfangreichen Änderungsbedarfs sollte eine **Neufassung der Gestaltungssatzung** erfolgen. Eine Änderung wäre schwer lesbar und unübersichtlich. Im Sinne einer eindeutigen Rechtslage sollte parallel zur Neuaufstellung ein Aufhebungsverfahren für die rechtskräftige Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997 durchgeführt werden.

Im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung sollten **zwei Teilbereiche** definiert werden, für die spezifische Gestaltungsvorgaben getroffen werden. Teilbereich 1 würde im Wesentlichen die historische Altstadt, bestehend aus Sanierungsgebiet sowie den angrenzenden Bereichen um die Kirche und die Mühlenstraße, umfassen. Hier sind nicht zuletzt aufgrund der im Sanierungsgebiet zur Verfügung gestellten Fördermittel noch viele der ursprünglichen Gestaltungsmerkmale erhalten geblieben. Das Ortsbild weist eine hohe Schutzwürdigkeit auf und sollte wie bisher durch umfassende Regelungen zu Gestaltung der baulichen Anlagen erhalten werden. Gleichzeitig kann durch die Vorschriften sichergestellt werden, dass sich Neubauten gestalterisch in das vorhandene Ortsbild einfügen. Ausgangspunkt für die Regelungen bildet die derzeit rechtskräftigte Gestaltungssatzung. Diese können jedoch nicht 1:1 übernommen werden. Vielmehr muss neben einer formal-rechtlichen Überarbeitung eine Überprüfung der bisherigen Regelungen anhand der Bestandssituation erfolgen. Dabei gilt der Grundsatz: Es kann nur das festgesetzt werden, was ortsbildprägend ist. Bei der Überarbeitung ist zudem der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Die rechtskräftige Satzung enthält teilweise Regelungen, die einen erheblichen finanziellen Aufwand für den Bauherrn bedeuten. Als Beispiel sei hier die Forderung genannt, dass historische Fenster nachzubauen sind, sofern sie nicht saniert werden. Für solche Regelungen sollten im Rahmen der Neufassung finanziell angemessenere Lösungen gefunden werden.
Der Teilbereich 2 umfasst die Bebauung entlang der B 158. Dieser bereits stark überformte Bereich ist von entscheidender Bedeutung für das für Besucher/Durchfahrende wahrnehmbare Ortsbild von Werneuchen. Die Hauptaufgabe der Gestaltungssatzung liegt hier jedoch nicht im Erhalt historischer Gestaltungselemente, sondern in der Vermeidung einer Verunstaltung durch Werbeanlagen. Darüber hinaus sollte auch in diesem Teilbereich ein gestalterischer Mindeststandard gesichert werden, der optische Ausreiser (z.B. unpassende Dachfarben) ausschließt.

Neben der Differenzierung in Teilbereiche sollte im Rahmen der Überarbeitung auch eine **Reduzierung des Geltungsbereichs** erfolgen. Randbereiche, für die kein besonderer Regelungsbedarf hinsichtlich Schutz des Ortsbildes oder Steuerung von Werbeanlagen besteht, sollten aus der Satzung herausgenommen werden.



Die rechtkräftige Gestaltungssatzung enthält aufgrund ihres „Alters“ noch keine Regelungen zu Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen. Da diese jedoch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft erheblich prägen, sollten im Rahmen der Neufassung entsprechende Gestaltungsvorgaben aufgenommen werden. Dies betrifft ebenfalls die Aufnahme von Regelungen zu Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen. Diese Anlagen sind bislang untypisch für das Werneuchener Ortsbild. Aufgrund des Trends zur Installation solcher Anlagen, erscheint die Aufnahme von entsprechenden Regelungen zur Gestaltung sinnvoll.

4. Aufgabenstellung für die Neufassung der Gestaltungssatzung

1) Detaillierte Bestandserfassung und -analyse des reduzierten Satzungsgebietes

Als Grundlage für die Neufassung der Gestaltungssatzung ist eine detaillierte Bestandserfassung und -analyse vorzunehmen. Im Ergebnis dieses Arbeitsschrittes ist auch das Satzungsgebiet final abzugrenzen.

Die Bestandserfassung und -analyse ist in Karten und Textform aufzubereiten.

Grundlage für die Themen der Bestandserfassung bilden die Regelungsinhalte der rechtskräftigen Satzung:

- Dächer (Dachformen, Materialien & Farbe Dacheindeckung, Dachüberstände, Dachausbauten ...)
- Fenster & Türen (Fensterformate, Fenstergliederung, Materialien ...)
- Fassaden (Fassadenmaterialien und -farben, Verkleidungen ...)
- Einfriedungen & Außenanlagen (Höhe, Art und Gliederung der Einfriedungen, Materialien der befestigten Flächen ...)
- Werbeanlagen (Anzahl pro Grundstück/Einrichtung, Eigen-/Fremdwerbung, Anbringungsort, Größe, Art der Werbeanlage ...)

2) Erarbeitung Satzungsentwurf

a) Erarbeitung des Satzungstextes

Für den Teilbereich 1 (Altstadt) steht eine inhaltliche und formal-rechtliche Überarbeitung des Satzungstextes der rechtskräftigen Gestaltungssatzung im Vordergrund, d.h. konkret:

- Überprüfung der bisherigen Regelungen anhand der Bestandssituation und des Angemessenheitsgrundsatzes
- Streichung oder Umformulierung der unbestimmten Regelungen (Prüfung im Einzelfall ob Streichung oder Umformulierung)
- Streichung von Empfehlungen bzw. Umformulierung zu verbindlichen Vorgaben (Prüfung im Einzelfall ob Streichung oder Umformulierung)
- Streichung von Regelungen zur Sanierung von baulichen Anlagen bzw. Elementen
- Streichung unzulässiger Regelungen zur Gebäudestellung sowie zu Baufluchten sowie zur Beschränkung von Außenwerbung auf die Stätte der Leistung.

Für den Teilbereich 2 (Bebauung entlang der B 158) laufen die Regelungen der rechtskräftigen Gestaltungssatzung weitgehend ins Leere. Hauptaufgabe der Gestaltungssatzung liegt hier in der Vermeidung einer Verunstaltung durch Werbeanlagen. Darüber hinaus soll auch in diesem Teilbereich ein gestalterischer Mindeststandard gesichert werden.

Darüber hinaus sind für beide Teilbereiche neue Vorschriften zur Regelung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen aufzunehmen.

b) Ausarbeitung einer umfangreich bebilderten Begründung der Satzung

c) Erstellung einer Synopse alter/neuer Satzungstext mit Begründung der vorgenommenen Änderungen

3) Verfahrensbegleitende Leistungen

- Durchführung Beteiligungsverfahren
- Erstellung Abwägungsmaterial zu den eingegangenen Stellungnahmen
- Vorbereitung von Beschlussvorlagen & öffentliche Bekanntmachungen
- Teilnahme an Sitzungen der politischen Gremien der Stadt Werneuchen

4) Erstellung der Endfassung der Satzung

5) Aufhebungsverfahren für die rechtskräftige Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997

- Erarbeitung eines Papiers zu Anlass und Auswirkung der Aufhebung der Satzung
- Durchführung Beteiligungsverfahren
- Vorbereitung von Beschlussvorlagen & öffentliche Bekanntmachungen
- Teilnahme an Sitzungen der politischen Gremien der Stadt Werneuchen

5. Aufwand- und Kostenschätzung

Neufassung der Gestaltungssatzung und parallele Aufhebung der rechtskräftigen Gestaltungsfassung

Bestandserfassung und -analyse: **40 h**

- Vor-Ort-Erfassung/ Luftbildauswertung
- Aufbereitung in Karten- und Textform

Erarbeitung Entwurf der neuen Satzung: **84 h**

- Inhaltliche- und formalrechtliche Überarbeitung des Satzungstextes
- Begründung der Satzung
- Synopse alter/neuer Satzungstext mit Begründung der Überarbeitung

Erstellung der Endfassung der Satzung **4 h**

Verfahrensbegleitende Leistungen Neuaufstellung und Aufhebung: **44 h**

- Durchführung Beteiligungsverfahren
- Vorbereitung Beschlüsse & Bekanntmachungen
- Teilnahme an Gremiensitzungen
- Erstellung Abwägungsmaterial
- Erarbeitung eines Papiers zu Anlass und Auswirkung der Aufhebung der rechtskräftigen Satzung

172 Std. x 70,00 €/Std.:	12.040 €
zzgl. 5 % Nebenkosten:	602 €
Nettohonorar:	12.642 €
zzgl. 19 % Mwst.:	2.401 €
Bruttohonorar:	**15.043 €**

Anhang
Formalrechtliche Prüfung der rechtskräftigen
Gestaltungssatzung Stadtkern Werneuchen

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
§ 1 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.	
§ 3 Gebäudestellung	
(1) Um das vorhandene Straßenbild des Stadtkernes beizubehalten, sind die prägenden Baufluchten unverändert beizubehalten. Bei Neubauten und Lückenschließungen besteht angrenzend an ehe öffentliche Verkehrsfläche eine Bindung an die vorhandenen historischen Baufluchten. Abstandsflächen sind nach Maßgabe vorhandener Gebäudeabstände und Grundstücksgrößen zu gestalten. Dabei können die Abstandsforderungen 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.	Die Gebäudestellung sowie Baufluchten sind nicht über eine Gestaltungssatzung regelbar, da sie sich über § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO in einem Bebauungsplan festsetzen lassen. <u>Rechtlicher Hintergrund:</u> 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. 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)
§ 3 Dächer	
(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.	Eine Satzung kann keine Empfehlungen („vorzugsweise“ oder „der Vorzug zu geben“) enthalten, sondern ausschließlich verbindliche Regelungen. Empfehlungen müssen entweder

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
In begründeten Einzelfällen (z.B. bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken) kann auf Walm-, Krüppelwalm- 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.	gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden. Dabei gilt: Nur festsetzbar, was ortsbildprägend ist. Dies bedarf ausführlicher Bestandsanalyse.
(3) Dachüberstände an der Traufe können bis max. 0,3 m und am Ortgang bis max. 0,2 m betragen.	
(4) Drempel 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 Biberschwanz) zu verwenden. Für Dächer unter 20 m²·Grundfläche ist eine leichte Bebauung und eine geringere Dachneigung als unter (2) genannt zulässig.	Regelung enthält mehrere unbestimmte Formulierungen, die entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden müssen. Dies betrifft im Einzelnen: • „dunkel gehaltene Dachschindeln“ • „leichte Bebauung“ Bei Neuformulierung gilt: Nur festsetzbar, was ortsbildprägend ist. Dies bedarf ausführlicher Bestandsanalyse. Eine Satzung kann zudem keine Empfehlungen („vorzugsweise“) enthalten, sondern ausschließlich verbindliche Regelungen. Empfehlungen müssen entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
(6) Dächer erhaltenswerter bzw. denkmalgeschützter Gebäude mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen sind von den Regelungen (1) bis (5) ausgenommen.	
§ 4 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.	Eine Satzung kann keine Empfehlungen („vorzugsweise“) enthalten, sondern ausschließlich verbindliche Regelungen. Empfehlungen müssen entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden. Im konkreten Fall steht die Empfehlung in Widerspruch zu Satz 1. Hier werden Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser gar nicht als zulässige Dachaufbauten aufgeführt.
(2) Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.	Satz 1: Die Formulierung „auf die Fensterachsen auszurichten“ ist zu unbestimmt.
(3) Schleppgauben dürfen eine Breite von 2,50m und Spitz- und Walmgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand	

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
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.	Wiedergabe einer Regelung aus der Bauordnung in Satzung nicht erforderlich.
(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.	Eine Satzung kann keine Empfehlungen („vorzugsweise“) enthalten, sondern ausschließlich verbindliche Regelungen. Empfehlungen müssen entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
§ 5 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) • Fensterrahmungen (Faschen) • Ornamente in den Putzflächen • horizontale Friese zur Betonung der Geschosse und Traufgesimse.	Über Gestaltungssatzung kann keine Verpflichtung zur Sanierung von baulichen Elementen geregelt werden. Nur Erhalt kann geregelt werden.
(3) Die vorhandenen Gebäudefassaden sind so zu erhalten, dass ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihr Parzellenbezug deutlich ablesbar bleiben.	Regelung ist zu unbestimmt und muss gestrichen oder umformuliert werden.
(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	Unklare Formulierung → Umformulierung

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
vorhandenen Gebäuden sind folgende Materialien zu erhalten bzw. zu erneuern: • 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-Vollwärmeisoliersystem ist unzulässig.	
(4) Verkleidungen oder Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberflache, wie glasierte Keramik, Glas, Metall, Mosaik oder Kunststoff sind unzulässig. Davon ausgenommen ist Metall für funktions- oder technisch bedingte Bauelemente z. B. Blechabdeckungen.	
(5) 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 Denkmalschutzbehörde abzustimmen.	
(6) Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln darf die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens - nicht überschreiten.	
(7) Für Fensterkonstruktionen ist die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien unzulässig. Getönte oder reflektierende Scheiben sowie Glasbausteine sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.	
(8) Türen und Tore von Gebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Holz auszuführen. Für Garagentore ist auch Metall mit matten, farblich auf die Umgebung abgestimmten Anstrich zulässig.	Regelung enthält eine unbestimmte Formulierung („farblich auf die Umgebung abgestimmt“), die entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden muss.
(9) Für die Farbgestaltung der 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. gestalten. Die Farbgebung von Fassadengliederungselementen, wie in § 6 (2) beschrieben, soll auf die Fassade abgestimmt, jedoch davon abgesetzt werden.	Regelung enthält mehrere unbestimmte Formulierungen, die entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden müssen. Dies betrifft im Einzelnen: - helle Töne - auf die Fassade abgestimmt, jedoch davon abgesetzt. Satz 2: Vorgaben, wie Sanierung zu erfolgen hat, kann nicht über Gestaltungssatzung geregelt werden.

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
(10) Anzustreben ist eine farblich aufeinander abgestimmte Gestaltung von benachbarten bzw. aneinandergebauten Gebäuden, soweit sie ähnliche Stilelemente und Proportionen aufweisen (Ensemblebildung).	Eine Satzung kann keine Empfehlungen („anzustreben“) enthalten, sondern ausschließlich verbindliche Regelungen. Empfehlungen müssen entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
§ 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 die geschlossene Wandfläche ist. Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit extrem kleinem Öffnungsanteil sind an öffentlichen Räumen unzulässig.	Satz 2 enthält unbestimmte Formulierungen, die entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden müssen. Dies betrifft im Einzelnen: - extrem kleiner Öffnungsanteil - an öffentlichen Räumen.
(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.	Satz 1 und Satz 4 sind zu unbestimmt und müssen entweder konkretisiert oder gestrichen werden.
(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.	Satz 2: Sanierung von baulichen Elementen (hier konkret Fenster) kann nicht über Gestaltungssatzung gefordert werden.
(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 ist jedoch unzulässig.	Satz 4 ist zu unbestimmt und müsste gestrichen oder konkretisiert werden (Ab welcher Anzahl gilt die Kopplung von Fenstern als Fensterband? Ab 3 Fenstern?)
(5) Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Fassadenabschnittes müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen. Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Öffnungen von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.	Satz 2: Erhalt bzw. Nachbau von baulichen Elementen kann nicht über Gestaltungssatzung gefordert werden.
(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	Satz 1, 1. HS: Regelung ist zu unbestimmt

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
(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.	Satz 1, 2. HS: Wiederherstellung nicht mehr vorhandener Gliederungen kann nicht über Gestaltungssatzung gefordert werden. → Regelung muss neu formuliert werden, dabei muss eine konkrete Vorgabe, wie Fenster zu gliedern sind enthalten sein.
§ 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.	Satz 5 ist zu unbestimmt und müsste gestrichen oder konkretisiert werden
(2) Vordächer sind als Ausnahme nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite 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.	Sätze 3 und 4 sind zu unbestimmt und müssten gestrichen oder konkretisiert werden.
(3) Massive Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind im öffentlichen Raum unzulässig.	
§ 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 entsprechender Metallverstäbung 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 bis 2,5 m. Türen und Tore sind in gleicher Höhe und Konstruktion auszuführen, bei Mauern als geschlossene Fläche 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	

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
- 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.	Regelung enthält unbestimmte Formulierungen, die entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden müssen. Dies betrifft im Einzelnen: • „zurückhaltender Farbton“ (Satz 2) • „farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen“ (Satz 3)
§ 11 Außenanlagen	
(1) Vom öffentlichen Straßenraum bzw. vom Stadtumgang einsehbare, befestigte Flächen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gepflastert oder mit kleinformatigen Platten versehen sein. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt oder Betonbelägen. Vorhandene Befestigungen aus Lesesteinen und Feldsteinen sind zu erhalten	Satz 2: Die Formulierung „großflächige Verwendung“ ist zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
(2) Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige einheimische Bäume zu ersetzen	Baumerhalt kann aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden.
(3) 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.	Satz 2: Formulierung zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
(4) Die Wahl einer Straßenbeleuchtung ist auf den kleinstädtischen Charakter der Umgebung abzustimmen.	Die Formulierung „auf den kleinstädtischen Charakter der Umgebung abzustimmen“ ist zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
§ 12 Werbeanlagen und Warenautomaten	
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	Satz 1: 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. Satz 3: Die Formulierung „müssen in räumlicher Zuordnung und Gestaltung eine Einheit mit der

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
	gesamten Werbeanlage bilden“ ist zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
(2) Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.	Regelung ist zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
(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.	Satz 1: Gestaltungssatzung kann keine Empfehlungen („vorzugsweise“) aussprechen, sondern muss verbindliche Regelungen enthalten. Satz 2: Regelung ist zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
(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 Schrifthöhe darf 0,6 m, die Tiefe und Höhe von Leuchtkästen 0,15 m bzw. 0,8 m nicht überschreiten.	Satz 1: Gestaltungssatzung kann keine Empfehlungen aussprechen, sondern muss verbindliche Regelungen enthalten. Satz 2: Enthält unbestimmte Formulierung („in das Fassadenbild einzupassen“), die entweder zu streichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden muss.
(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.	
(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.	

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
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 Farben zu verwenden, vorzugsweise weißes bis hellgelbes Licht; für Firmenzeichen gilt gleichfalls die o.g. Ausnahme.	Satz 2: Enthält unbestimmte Formulierung („zurückhaltende Farben“), die entweder zu streichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden muss. Gestaltungssatzung kann keine Empfehlungen („vorzugsweise“) aussprechen, sondern muss verbindliche Regelungen enthalten.
(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.	
§ 13 Teilbereiche A/B/C	
In den Teilbereichen A „Sträßchen/Kirchstraße“, B „Poststraße“ und C „Landsberger Straße/ östlicher Straße“ ist die im § 3 (2) getroffene Festlegung, dass für Gebäude eine Traufständigkeit vorzusehen ist, nicht wirksam.	
§ 14 Teilbereich D	
(1) Die vorhandenen Drei- und Vierseithofanlagen sind zu erhalten. Bei Abgängigkeit von Einzelgebäuden oder Gebäudeteilen sind 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.	
§ 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	Amtsverwaltung durch Stadtverwaltung ersetzen

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Formalrechtliche Prüfung
und nach entsprechender Abwägung erteilt werden. Die Befreiung erteilt nach Beratung im Bauausschuss der Stadt Werneuchen das Bauamt des Amtes Werneuchen.	
§ 16 Ordnungswidrigkeiten	
Gemäß § 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.	Rechtsgrundlage und Währung anpassen
§ 17 Inkrafttreten	
Diese Satzung tritt nach der Anzeige beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen und der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.	