NEUFASSUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG SEEFELD, STADT WERNEUCHEN

Entwurf

Januar 2018

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-bernau.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

Inhaltsverzeichnis

I – Satzungstext (Entwurf Januar 2018) **7**

II – Begründung **13**

1. Vorbemerkungen **14**

2. Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur **15**

3. Inhalte der Gestaltungssatzung **17**

3.1 Anwendungsbereich der Gestaltungssatzung **17**
3.2 Geltungsbereich 17
3.3 Dächer 18
3.4 Dachaufbauten, Schornsteine und technische Anlagen 20
3.5 Fassaden 23
3.6 Fassadenöffnungen 24
3.7 Fassadenmaterial/-farbe 25
3.8 Sonnen-/Wetterschutzanlagen 28
3.9 Einfriedungen 29
3.10 Stellplätze 29
3.11 Werbeanlagen 30
3.12 Ausnahmen und Befreiungen 32

4. Synopse der rechtswirksamen Gestaltungssatzung von 1998 und dem Entwurf der Neufassung **33**

Anhang 55

NCS-Farbtafeln
Karte „Dachform und –aufbauten“
Karte „Material und Farbe der Dacheindeckung“
Karte „Fassadenfarbe und –material“

I – Satzungstext
(Entwurf Januar 2018)

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung vom …….. auf der Grundlage des § 87 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1) und §§ 3 Abs. 1, 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr 32]) sowie der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (BbgGO) die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO für den Ortsteil Seefeld (Gestaltungssatzung)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Dächer

(1) Dächer von Gebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dächer müssen eine symmetrische Neigung von 30° bis 50° haben.

Ausgenommen von der Regelung sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m², Garagen/ Carports sowie vorhandene Gebäude, die eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.

(2) Dachüberstände an den Traufen dürfen 0,6 m, an den Ortgängen 0,3 m nicht überschreiten.

(3) Dachflächen von Gebäuden müssen mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckt werden.

In folgenden Fällen können auch abweichende Dachmaterialien verwendet werden:

- bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 m²
- bei Garagen/ Carports
- bei Wirtschafts-/Stallgebäuden der historischen Hofanlagen
- bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.

Bei der Erneuerung von Dächern mit Schiefereindeckung ist wieder Schiefer oder ein anderes anthrazitfarbenes Dachmaterial zu verwenden.

§ 3 Dachaufbauten, Schornsteine und technische Anlagen

(1) Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind auf den straßenraumzugewandten Dachflächen unzulässig.

(2) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachaufbauten folgende Maße berücksichtigen: Dachgauben dürfen eine Breite von 30 % und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser eine Breite von 40 % der darunter liegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachausbauten untereinander muss mindestens 0,7 m betragen. Die Summe aller Dachausbauten

ist auf 60 % der Fassadenlänge zu beschränken. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5 m über der Dachfläche liegen.

(3) Schornsteine müssen im oberen Drittel der Dachfläche errichtet werden. Sie dürfen den Dachfirst nur um maximal 1,0 m überschreiten.

(4) Technische Anlagen sind auf den straßenraumabgewandten Dachflächen anzubringen.

Eine Ausnahme bilden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die Anlage darf nicht mehr als 50 % der straßenraumzugewandten Dachfläche des Gebäudes bedecken.
- die Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden; sofern Dachaufbauten im Sinne von Absatz 1 vorhandenen sind, darf die Anlage auch aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen.
- 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.

§ 4 Fassaden

(1) Sockel müssen als konstruktives und gestalterisches Element in der Fassade durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen erkennbar sein:

- farbliche Akzentuierung (Änderung der Helligkeit oder Intensität des Fassadenfarbtons) oder Farbwechsel
- Vor- oder Zurückspringen gegenüber der Fassadenebene
- Materialwechsel.

Als Sockelansichtsmaterial sind rote bis rotbraune Ziegel, Feldsteine, Putz oder Beton (außer Waschbeton) zulässig.

(2) Vorhandene plastische Zier- und Gliederungselemente, wie z.B. Lisenen, Gesimse, Stuckelemente müssen erhalten bleiben.

§ 5 Fassadenöffnungen

(1) Die Summe der Flächen aller Fassadenöffnungen muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Bei der Ermittlung ist die Ansichtsfläche von Zwerchgiebeln mit zu berücksichtigen. Dachgauben bleiben dagegen unberücksichtigt.

(2) Die Fenster in straßenraumzugewandten Fassaden müssen folgende Mindestgliederung berücksichtigen:

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.

(3) Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.

§ 6 Fassadenmaterial/-farbe

(1) Putzfassaden sind mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.

(2) Bestehende Feld- oder Backsteinfassaden müssen erhalten bleiben, d.h. ein Verputzen oder Verkleiden dieser Fassaden ist nicht zulässig.

(3) Die Verkleidung oder Verblendung von Fassaden ist 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.

(4) Die Außenwände von Neubauten sind als Putzfassaden oder als Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Im Bereich östlich der Löhmer Chaussee sind ausnahmsweise auch rote und gelbe Klinker-Riemchen zulässig.

(5) 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).

§ 7 Sonnen-/Wetterschutzanlagen

(1) Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind an straßenraumzugewandten Fassaden nur in der Form von Fensterläden und Jalousien bzw. Rollläden zulässig.

(2) Jalousien bzw. Rollläden dürfen nur innerhalb der Fensterlaibung direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden.

(3) Vordächer sind an straßenraumzugewandten Fassaden nur für den Schutz von Eingängen zulässig.

§ 8 Einfriedungen

(1) Bei Einfriedungen von Vorgärten bzw. bei straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sind offene, vertikale Holz- oder Metallzäune, die auf einem Sockel vom maximal 50 cm Höhe aufgesetzt sein können, sowie Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

§ 9 Stellplätze

(1) Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone sind mit einer wassergebundenen Decke oder einem Pflasterbelag zu befestigen. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Je Werbenden sind maximal zwei Werbeanlagen 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.

(2) Unzulässig sind bewegliche (laufende) Werbung, Wechsel- und Blinklichtwerbung, Fahnen sowie Fahnen-/Spanntransparente.

Unzulässig sind weiterhin freistehende Werbeanlagen in der Vorgartenzone, wenn eine Größe von 2,5 m² überschritten wird. Bei freistehenden Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 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.

(3) Werbeanlagen sind unzulässig

- wenn die Traufe des Gebäudes oder Fassadenöffnungen verdeckt bzw. überschritten werden,
- auf Dächern
- an Einfriedungen, Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen.

Ausgenommen von Satz 1 sind einzelne Firmenschilder an Einfriedungen bis zu einer Größe von 0,3 m².

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen.

§ 11 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 67 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) Abweichungen zugelassen werden.

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.

(2) 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.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht.

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.

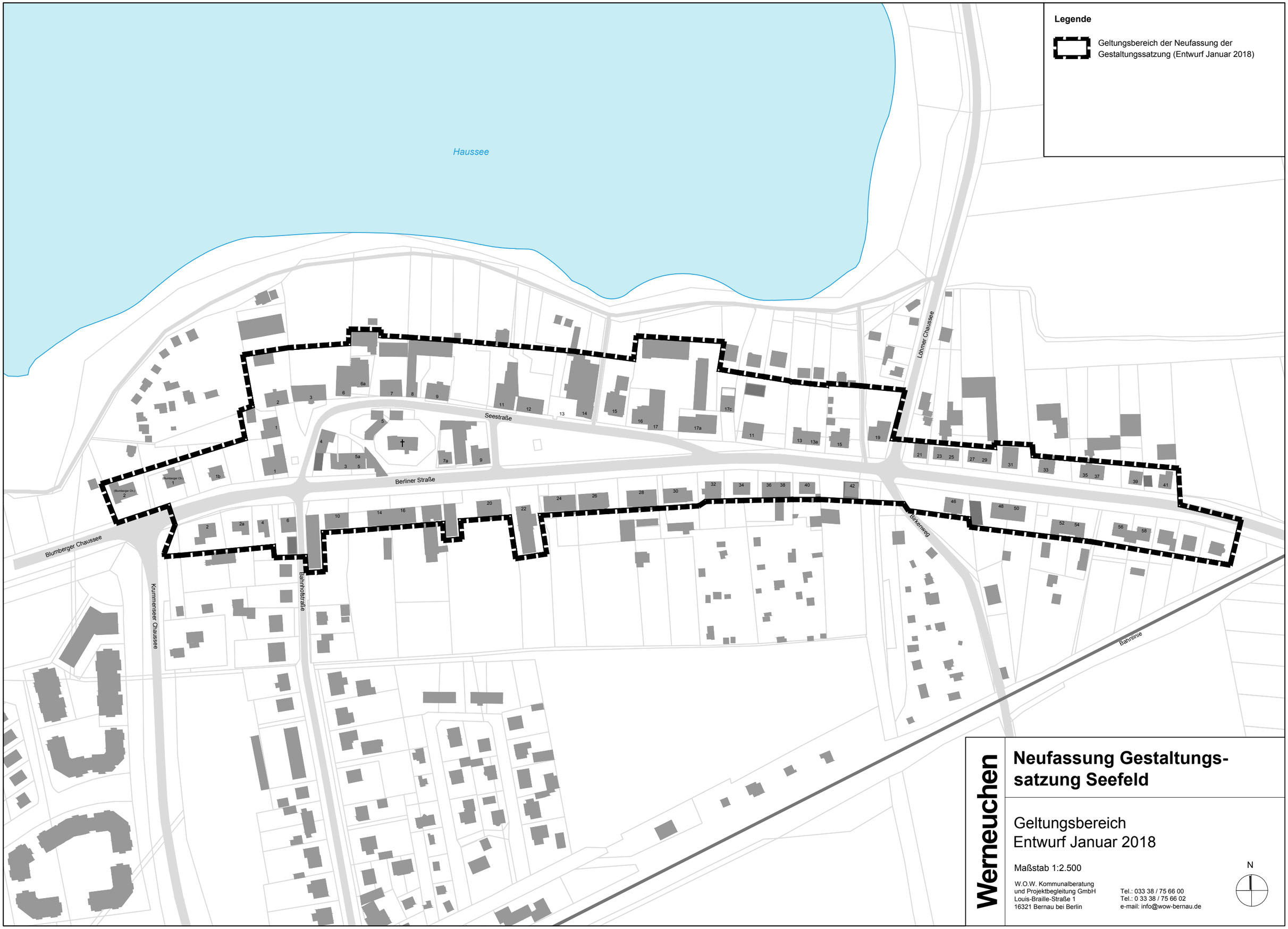
§ 13 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

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.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1 - Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



Werneuchen

Neufassung Gestaltungssatzung Seefeld

Geltungsbereich
Entwurf Januar 2018

Maßstab 1:2.500

N

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-bernau.de

II -Begründung

1. Vorbemerkungen

Anlass und Vorgehensweise der Überarbeitung

Beschluss zur Änderung der Gestaltungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der am 21. April 1998 rechtswirksam gewordenen Gestaltungssatzung Seefeld durchzuführen.

Anlass für die Änderung der Satzung war ein mehrheitlicher Beschluss des Ortsbeirates Seefeld vom 16.04.2015, der zunächst vorsah die Satzung aufzuheben. Dieser wurde damit begründet, dass einige Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß und deren Durchsetzung zu schwierig sei. Von einer möglichen Anpassung bzw. Änderung der Satzung sollte aufgrund des damit verbundenen finanziellen Aufwandes abgesehen werden. Die Aufhebung der Satzung wurde jedoch mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.08.2015 abgelehnt.

2-stufige Überarbeitung der rechtswirksamen Gestaltungssatzung von 1998

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Überarbeitung der Gestaltungssatzung Seefeld in zwei Schritten:

1. Schritt: Formal-rechtliche Prüfung der Gestaltungsregelungen

- Streichung der Inhalte, die nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden können. Dazu gehören beispielsweise die Gebäudestellung, die Anordnung von Stellplätzen und die Freihaltung einer Uferzone.
- Streichung oder Neuregelung von Inhalten, die zu unbestimmt und damit auch nicht eindeutig überprüfbar sind. Dies betrifft zum Beispiel Formulierungen wie „Die Gestaltung muss sich an den dorftypischen Ausprägungen orientieren“

2. Schritt: Inhaltliche Überarbeitung der Gestaltungsregelungen

- Überprüfung der Regelungen anhand der Bestandssituation. Dabei gilt der Grundsatz: Es kann nur das festgesetzt werden, was ortsbildprägend ist. In einigen Fällen kam es daher zu Streichungen von Gestaltungsregelungen wie zum Beispiel die Vorgabe von stehenden Fensterformaten. In anderen Fällen erfolgt eine Erweiterung der Zulässigkeit wie zum Beispiel die größere Spannbreite bei der Dachneigung.
- Lockerung von Regelungen, um den Gestaltungsspielraum für die Eigentümer zu vergrößern und unverhältnismäßige Kosten für die Betroffenen zu vermeiden. So erfolgt eine Beschränkung vieler Gestaltungsvorgaben auf die straßenraumzugewandte Fassade bzw. Dachfläche.
- Berücksichtigung neuer gesetzlicher Regelungen, die Auswirkungen auf die Sanierung von Gebäuden haben wie zum Beispiel die Energieeinsparverordnung (Zulässigkeit einer Außendämmung)

Grundlagen der Überarbeitung

Grundlage für die Überarbeitung bilden neben der Bestandsaufnahme, die im Sommer 2017 erfolgt ist, auch die Anregungen des Ortsbeirates, die in mehreren Arbeitssitzungen eingebracht wurden. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind sowohl in Kartenform im Anhang dokumentiert als auch in den

Text der Begründung eingeflossen. Weitere Anregungen werden sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfes ergeben.

Neufassung anstatt Änderung

Aufgrund der umfangreichen Überarbeitung soll im Sinne der Übersichtlichkeit anstatt einer Änderung eine Neufassung der Gestaltungssatzung erfolgen. In Kapitel 4 der Begründung erfolgt eine Gegenüberstellung der derzeit gültige Gestaltungssatzung von 1998 und dem Entwurf der Neufassung, so dass die vorgenommenen Änderungen eindeutig und im Detail nachvollziehbar sind.

Zielstellung der Gestaltungssatzung

Mit der Gestaltungssatzung sollen der Erhalt der historischen Bausubstanz sowie das harmonische Einfügen neuer Baukörper bzw. Bauelemente in die charakteristische gewachsene Baustruktur gesichert werden. Dabei wird nicht die gestalterische Einengung und die reine Konservierung traditioneller Elemente angestrebt. Vielmehr sollen die heutigen Anforderungen u.a. an gesunde Wohnbedingungen und die individuellen Wünsche beim Bauen mit den zentralen ortstypischen Gestaltungsprinzipien in Einklang gebracht werden.

Die Satzung stellt die rechtliche Grundlage für Gestaltvorgaben bei Umbau-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen dar. Die baulichen Anlagen und bauliche Veränderungen sind so zu errichten, durchzuführen und zu unterhalten, dass sie sich in das Ortsbild des historischen Ortsbildes einfügen, ohne dass die gestalterische Eigenart des bereits bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäudes verloren geht.

2. Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur

Historische Entwicklung

Das erste Mal urkundlich erwähnt wurde Seefeld 1375 als Sefelt. Nach dem Landbuch besaß es 60 Hufe, wovon 13 zu 2 Ritterhöfen gehörten.

Vor 1450 fiel Seefeld wieder an den Landesherrn und im folgenden Jahrhundert wurden die Ritterhufe in Pachthufe verwandelt. Die Zahl der Kossäten, die zwischenzeitlich gestiegen war, sank sehr stark und 1652 meldete der Landreiter, dass in Seefeld nur der Pfarrer und Küster und der Schmied wohnten, aber kein Bauer oder Kossät.

Nachdem der Graf von Schwerin Seefeld erworben hatte, ließ er den Acker durch Tagelöhner räumen und legte eine Meierei an. Es erwies sich aber als vorteilhafter, die Bauernstellen zu besetzen. So ist Seefeld bis 1696 fast neu aufgebaut und bis auf 3 Bauernstellen besetzt worden. Den Kossäten wurde je eine Bauerhufe erblich zugelegt. Außerdem hatten sie gewisse Rechte am See, indem sie ihr Vieh tränken, die Schafe waschen und den Flachs rösten durften. Die Fische, die sie nach abgelaufenem Hochwasser auf ihren Wiesen fanden, standen ihnen zu.

Im 18. Jahrhundert besserte sich die wirtschaftliche Lage bedeutend. Die Straße nach Freienwalde mit hohem Verkehrsauf-

kommen, geht durch den Ort. Der Acker ist leidlich, Kartoffel- und Flachsbau wird betrieben und nebenbei auch etwas Obstbau. Nur mit der Viehzucht ist es schlecht bestellt, da die Wiesen fehlen und als Weide nur Brachland genutzt werden kann.

Der erste, 1609 erwähnte Handwerker ist Baltzer, der Schneider. 1768 wird ein Kolonistenhaus erbaut. Um diese Zeit wird noch eine Büdnerstelle eingerichtet. Trotzdem sind aber 1801 nur 2 Handwerker vorhanden.

Die Entwicklung Seefelds im 19. Jahrhundert ist gleichmäßig ohne Einflüsse von Industrien verlaufen. Erst die Eröffnung der Eisenbahnhaltestelle an der Berlin-Wriezener Bahn 1898 veränderte die Zusammensetzung der Bevölkerung, da sowohl Bahnbeamte als auch in Berlin Beschäftigte hier wohnten.

Siedlungsstruktur

Ortsbilder sind Ergebnis der geschichtlichen Vorgänge. Ortstypische Gebäude sind Gebäude mit besonderer geschichtlicher Bedeutung. Die alte Parzellenstruktur stellte eine starke Klammer für die das Ortsbild prägenden Gestaltungsmerkmale dar.

Viele verschiedene Einflüsse bestimmten das Ortsbild und den Charakter des Dorfes. Trotzdem bestanden in der Vergangenheit für das Bauen, die Anlage von Gärten, Straßen und Wegen übereinstimmende Grundsätze. Sie leiten sich aus den örtlichen, klimatischen und topographischen Verhältnissen in Verbindung mit den örtlich verfügbaren Materialien ab. Dadurch entstand trotz unterschiedlicher Ansprüche der einzelnen Bewohner an ihre Gebäude und Grundstücke eine Bebauung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke nach ähnlichen Grundsätzen. Die Weitergabe von Erfahrungen, Kenntnissen und Fertigkeiten ergab ähnliche konstruktive, bauliche und gestalterische Lösungen.

Ursprünglich als Angerdorf angelegt, verfügt Seefeld auch heute noch über ein weitgehend dörfliches Erscheinungsbild. Vielfältige Entwicklungen des 20. Jahrhunderts haben allerdings zu einer erheblichen Erweiterung und einer Gliederung des Ortes in verschiedene Strukturen geführt. Die ursprüngliche Dorfanlage um den Anger ist der älteste Teil, in dem auch die meisten ortsbildprägenden Gebäude zu finden sind. Das Wohngebiet am Bahnhof stellt sich als eine Mischung von Einfamilienhäusern und Wochenendgrundstücken dar.

Ähnlich kann auch die Wohnbebauung am Birkenweg charakterisiert werden. Städtisch dagegen wirkt das Wohngebiet am Tanklager. Mit seinen 5-geschossigen Häusern in Plattenbauweise hebt es sich deutlich von den anderen Dorfteilen ab. Das Gleiche gilt für die in den 1990er Jahren errichteten Wohnhäuser des "Wohnpark Seefeld" sowie das angrenzende Gewerbegebiet. Beide Gebiete erscheinen als eigenständige Teile, die weder in funktionaler, noch in gestalterischer Hinsicht Bestandteil der ursprünglichen Dorfanlage sind.

3. Inhalte der Gestaltungssatzung

3.1 Anwendungsbereich der Gestaltungssatzung

Gültigkeit der Gestaltungssatzung für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Vorhaben

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung haben Gültigkeit für alle baulichen Veränderungen im Satzungsgebiet unabhängig davon ob diese baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Zuständig für die Anwendung der Gestaltungssatzung sind bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben der Landkreis und bei genehmigungsfreien die Stadt Werneuchen.

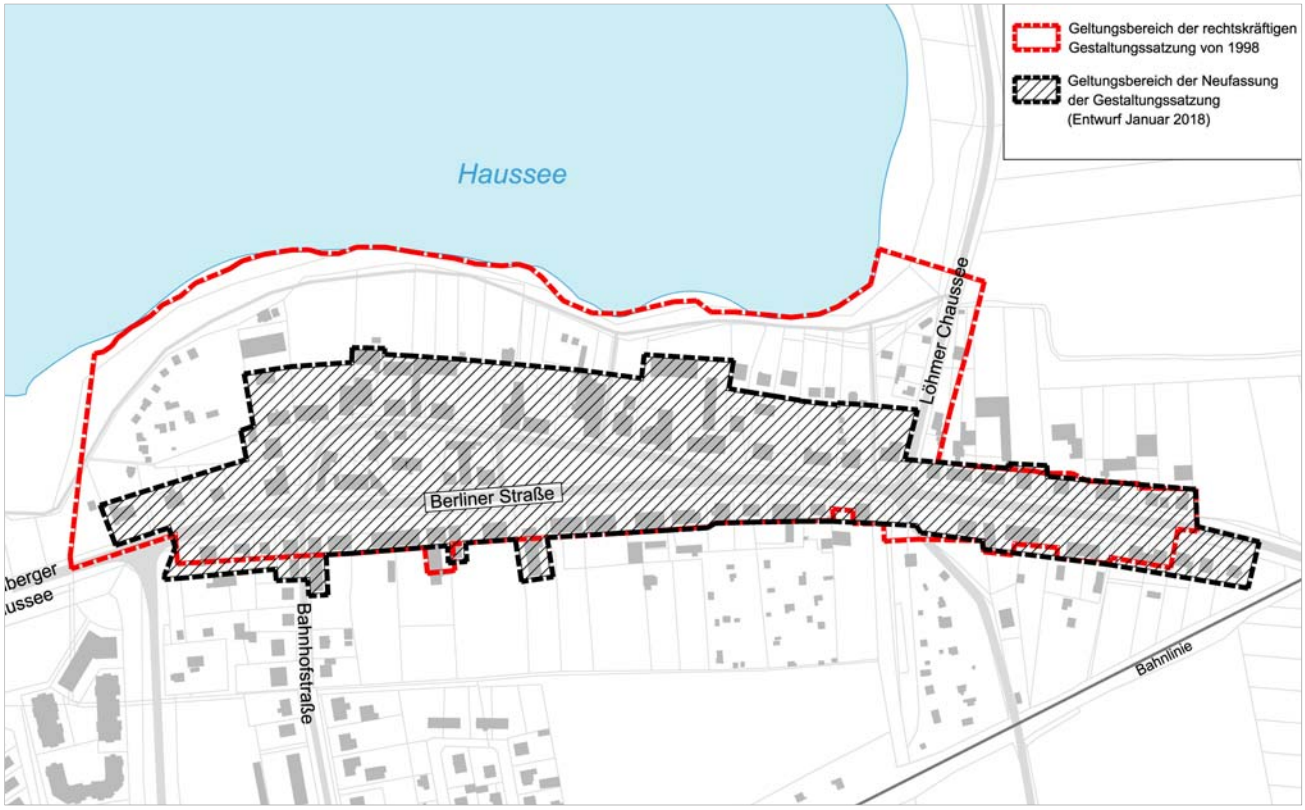
Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgt die Prüfung der Einhaltung der Vorschriften der Gestaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer Erlaubnis durch die Gemeinde (Erlaubnisverfahren). D.h. für baugenehmigungsfreie Vorhaben wie z.B. Einbau neuer Fenster oder Erneuerung der Dacheindeckung ist eine Erlaubnis bei der Gemeinde zu beantragen.

3.2 Geltungsbereich

Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung erfolgt eine Reduzierung sowie an einigen Stellen eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches.

Der neue Geltungsbereich konzentriert sich auf die Bebauung entlang der Berliner Straße und der Seestraße. Er umfasst im Wesentlichen die ursprüngliche Dorfanlage, d.h. den Angerbereich zwischen Bahnhofstraße und Löhmer Chaussee sowie die in östliche und westliche Richtung anschließende, später hinzugekommene Bebauung.



3.3 Dächer

Dächer haben einen entscheidenden Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Ortes. Besonders in überwiegend eingeschossig bebauten Bereichen prägt die Dachlandschaft das Ortsbild maßgebend mit. Zum Erhalt der dorftypischen Dachlandschaft werden Regelungen zu Dachformen, Dachüberstand, Dacheindeckungen (Material) und Dachfarben getroffen.

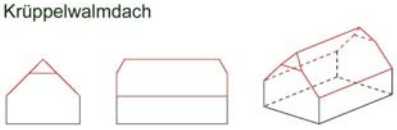
3.3.1 Dachformen

Satzungstext Entwurf Neufassung § 2 Abs. 1 Dachformen

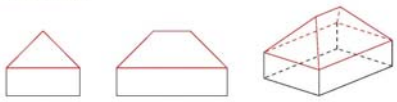
Dächer von Gebäuden sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dächer müssen eine symmetrische Neigung von 30° bis 50° haben.
Ausgenommen von der Regelung sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m², Garagen/ Carports sowie vorhandene Gebäude, die eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.

Satteldach

Krüppelwalmdach



Walmdach



Mansarddach

Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Dachlandschaft im Sanierungsgebiet weiterhin von symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächer 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 historischen Hofanlagen sowie den wenigen vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden.

Daher wird die Regelung der derzeit gültigen Gestaltungssatzung von 1998 zu Dachformen beibehalten. Es sind weiterhin ausschließlich Satteldächer- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Spannbreite 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 bestehenden Bandbreite an Dachneigungen Rechnung getragen.

Ausgenommen von der Regelung 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.

3.3.2 Dachüberstand

Satzungstext Entwurf Neufassung § 2 Abs. 2 Dachüberstand

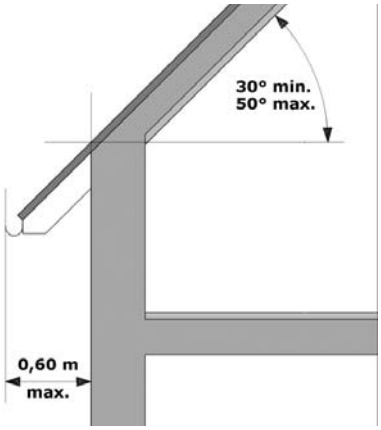
Dachüberstände an den Traufen dürfen 0,6 m, an den Ortgängen 0,3 m nicht überschreiten.

Charakteristisch für die Dachlandschaft märkischer Dörfer sind die geringen Dachüberstände an Traufe und Ortgang. Unter "Ortgang" ist die Kante zwischen Giebelwand und Dachfläche zu verstehen. Die geringen Dachüberstände sind teilweise auch den bescheidenen märkischen Verhältnissen zuzuschreiben. Die preiswerteste Eindeckung des Ortgangs bestand im Führen der Dachlatten direkt auf die Giebelwand und Aufmörteln der Ziegel auf den Giebel ohne jeden Überstand. Auch das Traufgesims besitzt bei den älteren Gebäuden nur bescheidene Dimen-

sionen. Erst bei den aufwendiger ausgeführten Gebäuden der Gründerzeit wurden auch Traufgesims und Ortgang unter gestalterischen Aspekten behandelt und teilweise größere Dachüberstände vorgesehen.

Die geringen Dachüberstände sind auch heute noch ein prägendes Gestaltungsmerkmal in Seefeld. Bei den in den letzten Jahren vorgenommenen Dacherneuerungen wurden die historischen Dachüberstände nur geringfügig erweitert.

Mit der Regelung der Gestaltungssatzung soll auch weiterhin eine deutliche Vergrößerung der Dachüberstände ausgeschlossen werden. Dem Eigentümer wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, die historischen Dachüberstände geringfügig zu erweitern, um u.a. einen erhöhten Witterungsschutz zu erreichen.



Zulässiger Dachüberstand an der Traufe

3.3.3 Dacheindeckung

Satzungstext Entwurf Neufassung § 2 Abs. 3 Dacheindeckung

Dachflächen von Gebäuden müssen mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckt werden.
In folgenden Fällen können auch abweichende Dachmaterialien verwendet werden:

- **bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 m²**
- **bei Garagen/ Carports**
- **bei Wirtschafts-/Stallgebäuden der historischen Hofanlagen**
- **bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.**

Bei der Erneuerung von Dächern mit Schiefereindeckung ist wieder Schiefer oder ein anderes anthrazitfarbenes Dachmaterial zu verwenden.

Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Dachlandschaft des Satzungsgebietes von orangeroten 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. Im Gegensatz zur derzeit gültigen Gestaltungssatzung werden jedoch auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen.

Dachlandschaft mit roter und anthrazitfarbener Dacheindeckung

Zulässige Dachmaterialien sind neben Dachziegeln auch Dachsteine. Die Verwendung von Schiefer wird auf die Gebäude beschränkt, die bereits heute eine entsprechende Dacheindeckung aufweisen.

Die Regelung zu den Dachfarben erfasst alle Gebäude innerhalb des Satzungsgebietes. 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 un-

wesentlich auf die Dachlandschaft auswirken. Zudem werden auch für die Wirtschafts-/ Stallgebäuden der historischen Hofanlagen alternative Dachmaterialien zugelassen. 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.

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.

3.4 Dachaufbauten, Schornsteine und technische Anlagen

Bis 1900 waren Dachaufbauten für ländliche Wohngebäude der Mark Brandenburg untypisch. Abgesehen von kleinen, nur selten noch erhaltenen Fledermausgauben auf alten märkischen Häusern tauchen Gauben in größerer Anzahl erst seit Ende der Gründerzeit auf. Seit dieser Zeit sind Gauben im ländlichen Raum üblich. In Seefeld kann zudem festgestellt werden, dass in den letzten Jahrzehnten im Rahmen von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zahlreiche Dachaufbauten hinzugekommen sind.

Um eine Störung der Dachlandschaft durch dominante Dachaufbauten u.ä. zu verhindern, werden Regelungen zu Art und Größe von Dachaufbauten, Schornsteinen und technischen Anlagen getroffen. Auf eine Beschränkung von Dachaufbauten auf Ausnahmefälle, wie sie in der derzeit gültigen Gestaltungssatzung vorgesehen ist, wird verzichtet, da ein nicht untergeordneter Teil der Gebäude bereits Dachaufbauten aufweist.

3.4.1 Dachaufbauten

Satzungstext Entwurf Neufassung § 3 Abs. 1 und 2

Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind auf den straßenraumzugewandten Dachflächen unzulässig.
Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachaufbauten folgende Maße berücksichtigen: Dachgauben dürfen eine Breite von 30 % und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser eine Breite von 40 % der darunter liegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachausbauten untereinander muss mindestens 0,7 m betragen. Die Summe aller Dachausbauten ist auf 60 % der Fassadenlänge zu beschränken. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5 m über der Dachfläche liegen.

Die Wirkung von Dachflächen im Ortsbild wird erheblich von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beeinflusst. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchhäuser sind im Plangebiet bereits verbreitet und sollen daher auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. 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 die Möglichkeit, auf den straßenabgewandten Dachflächen Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone zu errichten.

Beispiel Dachgaube (hier: Satteldachgaube)

Die nach dem Gaubeneinbau verbleibende Dachfläche eines traditionellen Wohngebäudes darf nicht so weit reduziert werden, dass sie nur noch die Umrahmung der Gaube darstellt. Daher erfolgt sowohl eine Begrenzung der Breite der einzelnen als auch der Summe aller Dachausbauten. 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 Dachausbauten die Dachfläche dominieren. Ergänzend zu den Dachgauben werden auch für Zwerchhäuser/Zwerchgiebel die Maximalbreiten festgelegt. Im Gegensatz zur rechtskräftigen Gestaltungssatzung von 1998 greifen die Vorgaben der Neufassung nur für die straßenraumzugewandten Dachflächen.

Beispiel Zwerchhaus

3.4.2 Schornsteine

Schornsteine müssen im oberen Drittel der Dachfläche errichtet werden. Sie dürfen den Dachfirst nur um maximal 1,0 m überschreiten.

◀ **Satzungstext Entwurf Neufassung § 3 Abs. 3**

Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung wird der Spielraum bei der Errichtung von Schornsteinen erhöht. Damit wird dem Trend zum Einbau von Kaminen und den in diesem Fall greifenden Vorschriften der 1. BImschV Rechnung getragen.

3.4.3 Technische Dachaufbauten

Technische Anlagen sind auf den straßenraumabgewandten Dachflächen anzubringen.
Eine Ausnahme bilden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

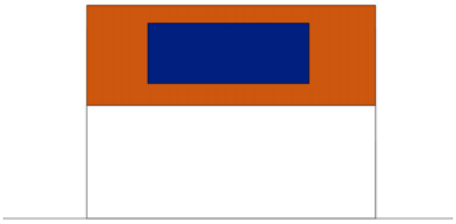
- **die Anlage darf nicht mehr als 50 % der straßenraumzugewandten Dachfläche des Gebäudes bedecken.**
- **die Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden; sofern Dachaufbauten im Sinne von Absatz 1 vorhandenen sind, darf die Anlage auch aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen.**
- **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.**

◀ **Satzungstext Entwurf Neufassung § 3 Abs. 4**

Vorgaben für Solaranlagen

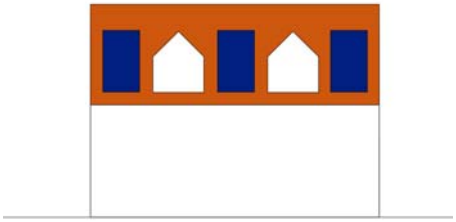
a) Dächer ohne Dachaufbauten:

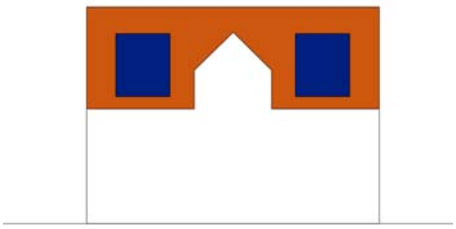
1 zusammenhängende rechteckige Fläche, maximal 50% der Dachfläche



b) Dächer mit Dachaufbauten:

Bis zu 3 rechteckige Flächen, insgesamt maximal 50% der Dachfläche





Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Dachflächen durch technische Dachaufbauten sind diese grundsätzlich auf den straßenraumabgewandten Dachflächen anzubringen. Eine Ausnahme bilden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren), da deren Ausrichtung an bestimmte Himmelrichtungen gebunden ist.

Die Installation von Solarmodulen wird das charakteristische Erscheinungsbild des betroffenen Daches 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.

Daher werden eine Reihe von Vorgaben für die Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgenommen, mit denen vermieden wird, dass die Anlagen durch ihre Größe, Anzahl und Anordnung die bestehende „ruhige“ und harmonische Dachlandschaft beeinträchtigen:

Die Anlagen 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.

Sie müssen weiterhin eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden, die dieselbe Neigung wie das Dach aufweist und nicht oberhalb oder unterhalb von Dachgauben angeordnet ist. Sofern Dachaufbauten im Sinne von Absatz 1 vorhandenen sind, darf die Anlage auch aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen.

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

3.5 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind ein wesentliches Merkmal, das die Gestaltung des Ortsbildes bestimmt. Neben dem Material und der Farbgebung der Fassaden (siehe Punkt 3.7) sowie den Fassadenöffnungen (siehe Punkt 3.6) kommt der Ausbildung von Sockeln sowie dem Erhalt historischer Gliederungselemente eine besondere Bedeutung zu.

Auf die Vorgabe einer symmetrischen Fassadengliederung, wie sie die derzeit gültige Gestaltungssatzung vorsieht, wird verzichtet, da ein Großteil der Fassaden im Satzungsgebiet nicht symmetrisch aufgebaut ist.

3.5.1 Sockel

Satzungstext Entwurf Neufassung § 4 Abs. 1

Sockel müssen als konstruktives und gestalterisches Element in der Fassade durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen erkennbar sein:

- **farbliche Akzentuierung (Änderung der Helligkeit oder Intensität des Fassadenfarbtons) oder Farbwechsel**
- **Vor- oder Zurückspringen gegenüber der Fassadenebene**
- **Materialwechsel.**

Als Sockelansichtsmaterial sind rote bis rotbraune Ziegel, Feldsteine, Putz oder Beton (außer Waschbeton) zulässig.

Sockel bilden den unteren optischen Abschluss eines Gebäudes, kennzeichnen die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und übernehmen darüber hinaus die wichtige Funktion, die Fassade vor Spitzwasser zu schützen.

Da die Ausbildung eines Sockels ein wichtiges Gestaltungselement bei der Fassadengliederung darstellt und bei vielen Gebäuden im Satzungsgebiet heute noch anzutreffen ist, erfolgt eine Regelung zur Ausbildung von Sockeln. Danach ist der Sockelbereich durch Material, farbliche Akzentuierung und/oder Plastizität von der Fassade abzusetzen.

Die zulässigen Sockelansichtsmaterialien orientieren sich an den historischen und den im Bestand vorzufindenden Materialien.

Ausbildung des Sockels durch Materialwechsel

3.5.2 Gliederungselemente

Satzungstext Entwurf Neufassung § 4 Abs. 2

Vorhandene plastische Zier- und Gliederungselemente, wie z.B. Lisenen, Gesimse, Stuckelemente müssen erhalten bleiben.

Vorhandene plastische Zier- und Gliederungselemente, wie z.B. Lisenen, Gesimse, Stuckelemente prägen ganz entscheidend das Erscheinungsbild einer Fassade und damit auch das Ortsbild. Mit der Regelung soll der Verlust dieser Elemente im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen verhindert werden.

3.6 Fassadenöffnungen

Fenster mit horizontaler und vertikaler Gliederung

Fenster ohne Gliederung

Türen und Fenster können mit relativ geringem Aufwand erneuert, umgebaut oder verändert werden. Von dieser Möglichkeit hat man zu allen Zeiten Gebrauch gemacht, besonders in der Zeit etwa ab 1960. Zu DDR-Zeiten wurden dabei u.a. aufgrund des permanenten Baustoffmangels die Fensteröffnungen passend zu den gerade erhältlichen Fenstermaßen verändert. Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass auch in Seefeld bei einer nicht unerheblichen Anzahl an Gebäuden die ursprünglichen Fassadenöffnungen bereits geändert wurden. So erfolgte neben der Veränderung der Fensterformate teilweise auch eine Verlegung der Haustür auf die Rückseite der Gebäude.

Daher wird bei der Neufassung der Gestaltungssatzung auf die Vorgabe von stehenden Formaten für Türen und Fenstern und dem Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Fassadenöffnungen in ihrer historischen Ausprägung verzichtet. Auch hinsichtlich des Materials werden die Vorgaben der Gestaltungssatzung gelockert. 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 in der Neufassung auf eine solche Regelung verzichtet.

3.6.1 Verhältnis offene/ geschlossene Wandfläche

Satzungstext Entwurf Neufassung § 5 Abs. 1

Die Summe der Flächen aller Fassadenöffnungen muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Bei der Ermittlung ist die Ansichtsfläche von Zwerchgiebeln mit zu berücksichtigen. Dachgauben bleiben dagegen unberücksichtigt.

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.

3.6.2 Fenstergliederung

Satzungstext Entwurf Neufassung § 5 Abs. 2

Die Fenster in straßenraumzugewandten Fassaden müssen folgende Mindestgliederung berücksichtigen:
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.

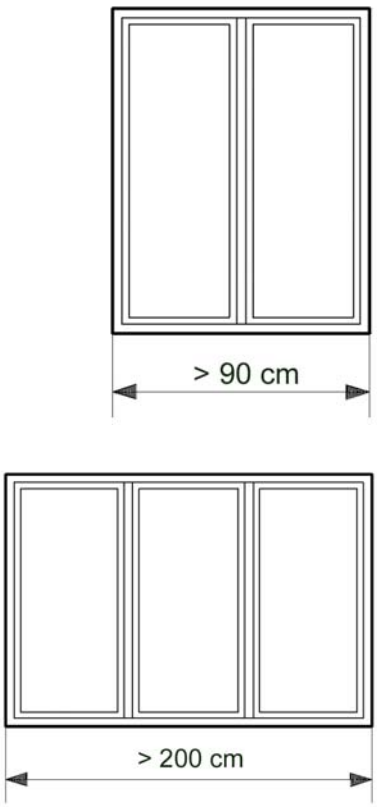
Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass bereits viele der historischen Fenster ersetzt wurden. Dabei wurde in einem nicht unerheblichen Maß die ursprünglich konstruktive Fensterteilung durch aufgeklebte Sprossen/ Nachbildungen von Pfosten/ Stulp ersetzt. In einigen Fällen wurde auf eine (vertikale) Gliederung der Fenster vollständig verzichtet.

Ein Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Fensterteilung, wie er in der rechtswirksamen Gestaltungssatzung von 1998 vorgesehen ist, kann daher nicht mehr gefordert werden. 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. Es erfolgt daher eine Neuregelung, die der Bestandssituation gerecht wird und gleichzeitig ein Mindestmaß an Fenstergliederung sicherstellt.

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 Stulplösungen zweiflügeliger Fenster.

Bei sehr breiten, liegenden Fenster in mehr als 2,0m breiten Wandöffnungen sind 2 senkrechte Gliederungen vorzusehen. Durch die Gliederung wird das liegende Fenster in mehrere stehende Fensterformate aufgelöst.

Mindestgliederung von Fenstern



3.6.3 Rund- und Segmentbögen

Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.

◀ **Satzungstext Entwurf Neufassung § 5 Abs. 3**

Vorhandene Rund- oder Segmentbögen über Fenstern und Türen prägen stark das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Mit dem Verlust dieses Gestaltungsmerkmals im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen verliert das betroffene Gebäude seinen ursprünglichen Charakter. Daher wird in der Gestaltungssatzung der Erhalt vorhandener Rund- oder Segmentbögen gefordert.

3.7 Fassadenmaterial/-farbe

Die Fassaden der Gebäude sind ein wesentliches Merkmal, das die Gestaltung des Ortsbildes bestimmt. 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 Klinker oder Feldstein aufweisen. Die Putzfassaden weisen dabei fast ausnahmslos eine helle Farbgebung auf. 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. Unter anderen diesem Umstand ist es zu verdanken, dass ein recht einheitliches Ortsbild vorhanden ist.

Typische Kombination: Wohnhaus mit Putzfassade und seitliches Wirtschaftsgebäude mit Backsteinfassade

Zum Erhalt des ortstypischen Fassadenbildes werden auch in der Neufassung der Gestaltungssatzung Regelungen zum Erhalt von

Feld- und Backsteinfassaden, dem Ausschluss von ortsuntypischen Fassadenverkleidungen, zu Fassadenmaterialien für Neubauten und zur Farbgebung von Putzfassaden getroffen.

3.7.1 Putzfassaden

Satzungstext Entwurf Neufassung § 6 Abs. 1

Putzfassaden sind mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.

Da stärker strukturierte Putze dorfuntypisch sind, wurde die Regelung aus der derzeit gültigen Gestaltungssatzung übernommen.

3.7.2 Feld- und Backsteinfassaden

Satzungstext Entwurf Neufassung § 6 Abs. 2

Bestehende Feld- oder Backsteinfassaden müssen erhalten bleiben, d.h. ein Verputzen oder Verkleiden dieser Fassaden ist nicht zulässig.

Ortsbildprägende Backstein-Feldstein-Fassade

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 die Gebäude auch langfristig erhalten bleiben.

Wichtig ist jedoch, dass die Fassadenmaterialien dieser ortsbildprägenden Gebäude weiterhin sichtbar bleiben. Daher wird ein Verputzen und Verkleiden der Fassaden ausgeschlossen. Sollte eine Backsteinfassade bereits so stark geschädigt sein, dass eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich möglich ist, kann ein Verputzen der Fassade bzw. von Teilflächen über eine Abweichung nach § 11 zugelassen werden. Vorhandene Zier- und Gliederungselemente müssen dabei jedoch erhalten bleiben.

3.7.3 Fassadenverkleidungen/-verblendungen

Satzungstext Entwurf Neufassung § 6 Abs. 3

Die Verkleidung oder Verblendung von Fassaden ist 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.

Im Ergebnis der im Sommer 2017 durchgeführten Bestandsaufnahme wurde weiterhin festgestellt, 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 anderen diesem Umstand ist es zu verdanken, dass ein recht einheitliches Ortsbild vorhanden ist. Daher wird der in der rechtswirksamen Gestaltungssatzung von 1998 enthaltene Ausschluss von Fassadenverkleidungen und Verblendungen beibehalten.

Das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung wird von der Regelung ausgenommen. Hintergrund dafür sind die Regelungen der Energieeinsparverordnung (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 Wärmschutz überprüft und unter Umständen eine Dämmung eingebaut werden.

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.

3.7.4 Fassadenmaterialien Neubauten

Satzungstext Entwurf Neufassung § 6 Abs. 4

Die Außenwände von Neubauten sind als Putzfassaden oder als Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Im Bereich östlich der Löhmer Chaussee sind ausnahmsweise auch rote und gelbe Klinker-Riemchen zulässig.

Wie bereits dargestellt, wird das Ortsbild im Satzungsgebiet von Putzfassaden und Fassaden aus Sichtmauerwerk geprägt. Neubauten sollen sich in diesen Rahmen einfügen. Daher sind für deren Außenwände ebenfalls dorftypische Fassadenmaterialien zu verwenden. Im Bereich östlich der Löhmer Chaussee befinden sich bereits mehrere Gebäude mit Klinker-Riemchen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, wonach in diesem Bereich für Neubauten auch Klinker-Riemchen zulässig sind. Die Beschränkung auf gelbe und rote Riemchen verhindert, dass ortbilduntypische Farben verwendet werden. Darüber hinaus wird damit Bezug genommen auf die Ziegelfarben der Wirtschaftsgebäude der historischen Hofanlagen.

3.7.5 Fassadenfarben

Satzungstext Entwurf Neufassung § 6 Abs. 5

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).

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, rosafarbene, grüne und blaue Farbanstriche, 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.

Im Satzungsgebiet dominieren weiße und gelbe Putzfassaden

Die Regelung der derzeit 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 dunk-

Vereinzelt finden sich auch rosafarbene, grüne und blaue Farbanstriche

le 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 Buntanteil von 20% auf der anderen Seite bewegen. Das NCS-Farbsystem ist das am weitesten verbreitete Farbsystem zur eindeutigen und herstellerneutralen Beschreibung von Farbgruppen.

Die Farbbezeichnung des Natural-ColorSystem erscheinen auf den ersten Blick kompliziert. Daher soll an dieser Stelle anhand eines Beispiels die Zusammensetzung der Farbbezeichnung erläutert werden. Zudem finden sich beispielhafte Tafeln mit zulässigen Farben im Anhang. Relevant für die Regelung der Satzung sind dabei nur die fett gedruckten Zahlen:

NCS S 1020-Y20R

NCS S **1020**-Y20R

NCS = Bezeichnung des Farbsystems = Natural Color System

S = Standardmuster des NCS Edition 2

1020 = **10% Schwarzanteil** und **20 % Buntanteil**

Y20R = Farbe = Gelb (Yellow) mit 20% Rotanteil.

3.8 Sonnen-/Wetterschutzanlagen

Rollläden an den Fenstern und Schaufenstern wurden bereits in den Gründerjahren und verstärkt um die Jahrhundertwende integriert in die Außenwände zum Sicht- und Sonnenschutz eingebaut ohne die Fassadengliederung zu beeinträchtigen. Später kamen an der Außenwand vorgelagerte Rollläden und Jalousien mit vorkragenden Rollladen- und Jalousiekästen zum Einsatz. Sie sind bisher im Satzungsgebiet nur in Ausnahmefällen anzutreffen. Als Wetterschutz für die Hauseingänge wurden über den Türen teilweise Vordächer angebracht.

Aufgrund der nicht zu unterschätzenden Wirkung von Sonnen- und Wetterschutzanlagen auf das Ortsbild bleiben diese Gegenstand der Neufassung der Gestaltungssatzung.

Satzungstext Entwurf Neufassung § 7 Abs. 1 bis 3

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind an straßenraumzugewandten Fassaden nur in der Form von Fensterläden und Jalousien bzw. Rollläden zulässig.
Jalousien bzw. Rollläden dürfen nur innerhalb der Fensterlaibung direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden.
Vordächer sind an straßenraumzugewandten Fassaden nur für den Schutz von Eingängen zulässig.

Die Aufzählung der zulässigen Sonnen- und Wetterschutzanlagen erfasst die im Satzungsgebiet vorkommenden Formen wie Fensterläden und Jalousien bzw. Rollläden. Markisen sind bisher im Satzungsbiet nicht anzutreffen und sollen als ortsuntypische Anlagen weiterhin ausgeschlossen werden.

Vor die Fassade tretende Jalousien bzw. Rollläden stellen eine starke Beeinträchtigung der historischen Fassadengliederung/-bildes dar. Daher wird über die Gestaltungssatzung geregelt, dass Jalousien bzw. Rollläden nur innerhalb der Fensterlaibung

direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden dürfen.

3.9 Einfriedungen

Einfriedungen, die an den öffentlichen Straßenraum grenzen, sind wichtige Gestaltungselemente, die den Straßenraum und das Ortsbild prägen. 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 Satzungsgebiet 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 ortsuntypische, horizontal gegliederte Zäune bzw. geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind nur in Ausnahmefällen bzw. in den Randbereichen des Satzungsgebietes zu finden.

Mit den Regelungen der Gestaltungssatzung sollen Grundprinzipien der historischen Vorgarteneinfriedung (offen, vertikal) bewahrt aber gleichzeitig eine moderne Formensprache ermöglicht werden.

Satzungstext Entwurf Neufassung § 8 Abs. 1

Bei Einfriedungen von Vorgärten bzw. bei straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sind offene, vertikale Holz- oder Metallzäune, die auf einem Sockel vom maximal 50 cm Höhe aufgesetzt sein können, sowie Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

Um die Blickbeziehung von der Straße zum Vorgarten und zum Haus weiterhin zu sichern und um dorfuntypische horizontal bzw. diagonal gegliederte Zäune auszuschließen, wird in der Neufassung der Gestaltungssatzung eine offene, vertikale Einfriedung der Vorgartenbereiche vorgegeben. Sockel sind dabei zulässig, jedoch nicht die Herstellung einer geschlossenen Wand ohne Durchblicksmöglichkeit (Vollverbretterung, Mauerwerk etc.). Alternativ kann die Einfriedung auch in Form einer Hecke erfolgen. Durch die Begrenzung der Höhe auf 1,20 m ist auch in diesem Fall eine Blickbeziehung von der Straße zum Haus gewährleistet.

Im Randbereich des Satzungsgebietes (östlich der Löhmer Chaussee und westlich der Bahnhofsstraße) sind bereits eine größere Bandbreite an Einfriedungen und auch höhere Einfriedungen vorhanden. Hier sind im Rahmen von § 11 der Neufassung der Gestaltungssatzung auch Abweichungen denkbar. Dies betrifft insbesondere die Höhe und Gliederung der Einfriedung. Geschlossene Einfriedungen sollen jedoch auch hier weiterhin unzulässig bleiben.

3.10 Stellplätze

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße hat sich im Satzungsgebiet eine nicht unbeachtliche Zahl an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit regelmäßigem Besucherverkehr angesiedelt. Die klassisch dörfliche Vorgartenge-

staltung ist in diesen Fällen vielfach Stellplätzen gewichen. Die Neufassung der Gestaltungssatzung trägt diesem Zustand Rechnung, indem zwar auf einen Ausschluss von Stellplätzen im Vorgartenbereich verzichtet wird gleichzeitig jedoch Vorgaben zur Befestigung der Stellplätze getroffen werden.

Satzungstext Entwurf Neufassung § 9 Abs. 1

Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone sind mit einer wassergebundenen Decke oder einem Pflasterbelag zu befestigen. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung.

Befestigungen mit Asphalt bzw. Bitumen oder Betonplatten sind im besonderen Maße dorfuntypisch und ortsbildstörend. Daher werden für Stellplätze nur wassergebundenen Decken und Pflasterbeläge zugelassen. Im Gegensatz zur rechtskräftigen Gestaltungssatzung von 1998 greift die Regelung jedoch nur für Stellplätze im Vorgartenbereich, da diese vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar und somit für das Ortsbild relevant sind. Besonders ortsbildverträglich wirkt eine Stellplatzbefestigung aus Naturstein.

3.11 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen entspricht dem berechtigenden Interesse von Handel, Handwerk und weiteren Betrieben, um durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Es soll jedoch vermieden werden, dass sich Werbeanlagen störend auf das gewachsene Ortsbild auswirken. Insbesondere ist zu befürchten, dass prägende bauliche Merkmale wie Dachformen, Fassadenmaterialen oder Einfriedungen verunstaltet und in den Hintergrund gedrängt werden. Aus diesem Grunde werden Regelungen zu Werbeanlagen mit folgenden Zielen getroffen:

- Ausschluss einer störenden Häufung an Werbeanlagen
- Ausschluss besonders störender Formen von Werbeanlagen
- Ausschluss besonders störender Anbringungsorte.

3.11.1 Anzahl an Werbeanlagen

Satzungstext Entwurf Neufassung § 10 Abs. 1

Je Werbenden sind maximal zwei Werbeanlagen 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.

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 gegenüber der rechtskräftigen Gestaltungssatzung von 1998 auf 2 erhöht. Zur Vermeidung einer Zustellung des Vorgartenbereiches mit freistehenden Werbeanlagen wird geregelt, dass bei mehreren Werbenden pro Grund-

stück freistehende Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden müssen.

3.11.2 Unzulässige Arten von Werbeanlagen

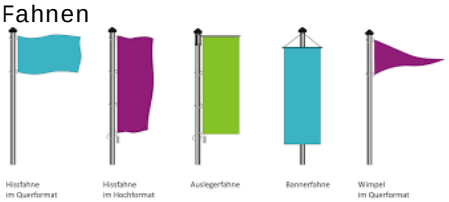
Satzungstext Entwurf Neufassung § 10 Abs. 2

Unzulässig sind bewegliche (laufende) Werbung, Wechsel- und Blinklichtwerbung, Fahnen sowie Fahnen-/Spanntransparente.
Unzulässig sind weiterhin freistehende Werbeanlagen in der Vorgartenzone, wenn eine Größe von 2,5 m² überschritten wird. Bei freistehenden Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 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.

Die Bebauung im Satzungsgebiet vermittelt durch ihre Baufluchten, die einheitliche Stellung der baulichen Anlagen sowie der geringen Varianz an Fassadenmaterialien und Dachfarben einen ruhigen Gesamteindruck. Von Fahnen und Fahnentransparente sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht geht dagegen eine sich ständig bewegende Wirkung aus, die im vorhandenen Ortsbild verunstaltend auffallen würde. Die genannten Anlagen werden daher ausgeschlossen. Hinsichtlich der Fahnen-/Spanntransparente soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Ausschluss nur dauerhaft angebrachte Anlagen erfasst. Die kurzzeitige Anbringung von Fahnen-/Spanntransparente z.B. im Rahmen einer Veranstaltung wird von dem Verbot nicht erfasst.

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.

Fahnen



Werbung mit Blinklicht

Fahnen-/Spanntransparente

3.11.3 Unzulässige Anbringungsorte

Satzungstext Entwurf Neufassung § 10 Abs. 3

Werbeanlagen sind unzulässig
- **wenn die Traufe des Gebäudes oder Fassadenöffnungen verdeckt bzw. überschritten werden,**
- **auf Dächern**
- **an Einfriedungen, Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen.**

Ausgenommen von Satz 1 sind einzelne Firmenschilder an Einfriedungen bis zu einer Größe von 0,3 m².
Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen.

Die Regelung dient dem Ausschluss besonders störender Anbringungsorte von Werbeanlagen. So können beispielsweise Werbeanlagen an Fassaden bzw. Dächern das Erscheinungsbild

eines Gebäudes bzw. der Dachlandschaft und damit auch das Ortsbild stark überformen.

3.12 Abweichungen

Satzungstext Entwurf Neufassung § 11 Abs. 1 und 2

Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 67 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) Abweichungen zugelassen werden.
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.
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.

4. Synopse der rechtswirksamen Gestaltungssatzung von 1998 und dem Entwurf der Neufassung

Hinweise zum Verständnis der nachfolgenden Tabelle:
~~gestrichene Textpassagen~~
<u>neu eingefügte Textpassagen</u>

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
§ 1 Geltungsbereich		
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.	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.~~	Es erfolgt eine Reduzierung sowie an einigen Stellen eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Karten „Geltungsbereich, Arbeitstand Oktober 2017“ sowie „Überlagerung alter und neuer Geltungsbereich“) Der neue Geltungsbereich konzentriert sich auf die Bebauung entlang der Berliner Straße und der Seestraße. Er umfasst im wesentliche die historische Dorfanlage, d.h. den Angerbereich zwischen Bahnhofstraße und Löhmer Chaussee sowie die in östliche und westliche Richtung anschließende, später hinzugekommene Bebauung.
§ 2 Gebäudestellung		
Bei der Errichtung neuer sowie bei der Veränderung bestehender baulicher Anlagen sind die örtlichen städtebaulichen Gestaltungsprinzipien und Gebäudestellungen maßgeblich. (1) Hauptgebäude sollen straßenseitig errichtet werden. (2) Bei Neubauten ist die historische Bauflucht zu beachten. (3) Baukörper müssen parzellenbezogen errichtet werden.	§ 2 entfällt vollständig	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 Bebauungsplan festsetzen lässt. <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

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		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		
Ortstypische historische Dachformen sind zu erhalten bzw. von Neubauten wieder aufzunehmen.	entfällt	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.
(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Satel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Sie müssen eine symmetrische Neigung von 35° bis 45° haben.	(1) Dächer von ~~Haupt~~Gebäuden sind als Satel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. ~~Sie~~ Die Dächer müssen eine symmetrische Neigung von ~~35~~ 30° bis ~~45~~ 50° haben. Ausgenommen von der Regelung sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m², Garagen/ Carports sowie vorhandene Gebäude, die eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.	Die im Sommer 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Dachlandschaft des Dorfes weiterhin von symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächer 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 historischen Hofanlagen sowie den wenigen vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden. Daher wird die Regelung der bestehenden Satzung zu Dachformen beibehalten. Es sind weiterhin ausschließlich Satteldächer- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Spannbreite der Dachneigung wird sowohl nach oben als auch nach unten erweitert. Danach sind jetzt Dächer mit einer Dachneigung

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		von 30 bis 50 Grad zulässig anstatt wie bisher mit 35 bis 45 Grad. Damit wird der bestehende Bandbreite an Dachneigungen Rechnung getragen. 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. 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.
(2) Dachüberstände an den Traufen dürfen 0,4m, an den Ortgängen 0,2m nicht überschreiten.	(2) Dachüberstände an den Traufen dürfen ~~0,4~~ 0,6 m, an den Ortgängen ~~0,2~~ 0,3 m nicht überschreiten.	Erweiterung des Spielraums des Eigentümers ohne das Erscheinungsbild der Dachlandschaft, die von historisch geringen Dachüberständen geprägt ist, grundsätzlich zu verändern.
(3) Dachflächen von Hauptgebäuden müssen mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Pfannen, evtl. Schiefer gedeckt werden. Ursprüngliche Schiefereindeckungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.	(3) Dachflächen von ~~Haupt~~Gebäuden müssen mit roten ~~oder~~ bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen ~~oder Pfannen evtl. Schiefer~~ gedeckt werden. In folgenden Fällen können auch abweichende Dachmaterialien verwendet werden: • bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² • bei Garagen/ Carports • bei Wirtschafts-/ Stallgebäuden der historischen Hofanlagen • bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.	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.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
	~~Ursprüngliche Schiefereindeckungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.~~ Bei der Erneuerung von Dächern mit Schiefereindeckung ist wieder Schiefer oder ein anderes anthrazitfarbenes Dachmaterial zu verwenden.	Im Gegensatz zur derzeit gültigen Gestaltungssatzung sollen jedoch auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden. 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. 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. 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. 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. 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.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
§ 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte		
Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zu errichten.	entfällt	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. (siehe auch Karte „Dachform und -aufbauten“)
(1) Dachaufbauten sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten.	entfällt	Die Regelung lässt sich nicht aus dem Bestand ableiten.
(2) Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben zulässig.	(2) Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind auf den straßenraumzugewandten Dachflächen unzulässig.	Die Wirkung von Dachflächen im Ortsbild wird erheblich von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beeinflusst. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchhäuser sind im Plangebiet bereits verbreitet und sollen daher auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. 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.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(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.	(3) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachaufbauten folgende Maße berücksichtigen: Dachgauben dürfen eine Breite von ~~1,20 m~~ 30% und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser eine Breite von 40% der darunter liegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachausbauten untereinander muss mindestens 0,7m betragen. Die Summe aller ~~Gauben~~ Dachausbauten ist auf ~~50~~ 60% der ~~Trauflänge~~ Fassadenlänge zu beschränken. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,5m über der Dachfläche liegen.	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 Dachausbauten die Dachfläche dominieren. Ergänzend zu den Dachgauben werden auch für Zwerchhäuser die Maximalbreiten festgelegt. Im Gegensatz zur gültigen Satzungsfassung erfolgt eine Beschränkung der Vorgaben auf die straßenraumabgewandten Dachflächen.
(4) Schornsteine müssen im oberen Drittel der Dachfläche errichtet werden. Sie dürfen den Dachfirst nur um maximal 0,4m überschreiten.	(4) Schornsteine müssen im oberen Drittel der Dachfläche errichtet werden. Sie dürfen den Dachfirst nur um maximal ~~0,4~~ 1,0 m überschreiten.	Nach der 1. BImschV 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 zu erschweren wird ein Überragen bis zu 1,0 m zugelassen.
(5) Technische Anlagen sind auf Mindestmaße auszulegen und auf der straßenraumabgewandten Seite anzubringen. Eine Ausnahme bilden Sonnenkollektoren. Sie dürfen maximal 50% der Dachfläche einnehmen.	(5) Technische Anlagen sind ~~auf Mindestmaße auszulegen und~~ auf den straßenraumabgewandten ~~Seite~~ Dachflächen anzubringen. Eine Ausnahme bilden ~~Sonnenkollektoren~~ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. ~~Sie dürfen maximal 50% der Dachfläche einnehmen.~~ Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unter folgenden Voraussetzungen	Die Formulierung „auf Mindestmaße auszulegen“ wird gestrichen, da sie zu unbestimmt ist. Die Ausnahmeregelung wird auf sämtliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarmodule) ausgeweitet. Zudem werden die Voraussetzung für eine Errichtung auf den straßenraumzugewandten Dachflächen erweitert. Die Solarmodule müssen auf den straßenraumzugewandten Dachflächen so errichtet werden,

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
	zulässig: • die Anlage darf nicht mehr als 50% der straßenraumzugewandten Dachfläche des Gebäudes bedecken. • die Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden; sofern Dachaufbauten im Sinne von Absatz 1 vorhandenen sind, darf die Anlage auch aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen. • 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.	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. Zudem soll vermieden werden, dass die Solarmodule durch ihre Anzahl und Anordnung die bestehende „ruhige“ und harmonische Dachlandschaft beeinträchtigen. Sie müssen weiterhin eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden, die dieselbe Neigung wie das Dach aufweist und nicht oberhalb oder unterhalb von Dachgauben angeordnet ist. Sofern Dachaufbauten im Sinne von Absatz 1 vorhandenen sind, darf die Anlage auch aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen. Auf den rückwärtigen, von den Straßen abgewandten Dachflächen werden dagegen Solarmodule ohne Einschränkungen zugelassen, da diese Bereiche nur von einem eingeschränkten Personenkreis wahrnehmbar sind.
§ 5 Fassaden		
Fassaden sind als Lochfassaden mit symmetrischer Anordnung zu gestalten.	entfällt	Regelung wird gestrichen, da ein Großteil der Fassaden im Satzungsgebiet nicht symmetrisch aufgebaut ist.
(1) Vorhandene Gebäudefassaden sind so zu erhalten, daß ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe deutlich ablesbar sind.	entfällt	Regelung wird gestrichen, da zu unbestimmt.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(2) Soweit Gebäude mit Sockel vorhanden sind, soll dieses Merkmal erhalten bleiben. Sockel sind, soweit sie in ihrem Originalzustand verändert wurden, wieder in diesen zurückzuversetzen.	(2) ~~Soweit Gebäude mit Sockel vorhanden sind, soll dieses Merkmal erhalten bleiben. Sockel sind, soweit sie in ihrem Originalzustand verändert wurden, wieder in diesen zurückzuversetzen.~~ Sockel müssen als konstruktives und gestalterisches Element in der Fassade durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen erkennbar sein: • farbliche Akzentuierung (Änderung der Helligkeit oder Intensität des Fassadenfarbtons) oder Farbwechsel • Vor- oder Zurückspringen gegenüber der Fassadenebene • Materialwechsel. Als Sockelansichtsmaterial sind rote bis rotbraune Ziegel, Feldsteine, Putz oder Beton (außer Waschbeton) zulässig.	Satz 1: Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen Satz 2: Die Wiederherstellung von Gestaltungselementen kann nicht über eine Gestaltungssatzung gefordert werden. 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. Es erfolgt eine Neuformulierung, die klarstellt wie das Gestaltungsmerkmal Sockel auszubilden ist.
(3) Vorhandene ortstypische Gliederungselemente, wie Lisene oder Gesimse müssen erhalten bleiben.	(3) Vorhandene ~~ortstypische~~ plastische Zier- und Gliederungselemente, wie z.B. Lisenen, Gesimse, Stuckelemente müssen erhalten bleiben.	
§ 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.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(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. Bei der Ermittlung ist die Ansichtsfläche von Zwerchgiebeln mit zu berücksichtigen. Dachgauben bleiben dagegen unberücksichtigt.	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.
(3) Türen und Fenster sind als stehende Formate herzustellen. Baugeschichtlich begründete Ausnahmen (wie Fenster in Drempelgeschossen) sind erlaubt.	entfällt	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.
(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.	(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.~~ Die Fenster in straßenraumzugewandten Fassaden müssen folgende Mindestgliederung berücksichtigen: 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 senkrech-	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. Daher kann die in der derzeit gültigen Satzungsfassung enthaltene Regelung zur Fenstergliederung nicht mehr beibehalten werden. Gleichzeitig führt eine vollständig fehlende Gliede-

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
	te 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.	rung von Fenstern dazu, dass diese nur noch als „dunkle Löcher“ in der Fassade wahrgenommen werden und ein wichtiges ortsbildprägendes Gestaltungselement verloren geht. Es erfolgt daher eine Neuregelung, die der Bestandssituation gerecht wird und gleichzeitig ein Mindestmaß an Fenstergliederung sicherstellt. 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 Stulplösungen zweiflügeliger Fenster. Bei sehr breiten, liegenden Fenster in mehr als 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) Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.	
(6) Fenster und Türen müssen aus Holz gefertigt sein. Sie sollen naturbelassen sein bzw. sich im Farbton an der Fassadenfarbe orientieren.	entfällt	1. Satz: 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. Bei Türen ist festzustellen, dass diese in vielen

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		Fällen gar nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind und vielfach keine Originaltüren mehr vorhanden sind. Daher wird die Vorgabe von Holztüren ebenfalls gestrichen. 2. Satz: Regelung zu unbestimmt
§ 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.
(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 ~~originaltreu~~ erhalten bleiben, d.h. ein Verputzen oder Verkleiden dieser Fassaden ist nicht zulässig.	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.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(3) Verkleidungen oder Verblendungen sind unzulässig.	(3) Die Verkleidung~~en~~ oder Verblendung~~en~~ 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.	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 anderen 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 Energieeinsparverordnung (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 Wärmschutz überprüft und unter Umständen eine Dämmung eingebaut werden. 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.
(4) Veränderungen an Doppelhaushälften sind nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Doppelhaus zulässig.	(4) ~~Veränderungen an Doppelhaushälften sind nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Doppelhaus zulässig.~~	Die Regelung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen. Zudem zeigt die Bestandsaufnahme, dass bei den bereits durchgeführten Sanierungen von Doppelhäusern teilweise unterschiedliche Fassadenfarben und Dachmaterialien verwendet wurden.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
	(neu) Die Außenwände von Neubauten sind als Putzfassaden oder als Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Im Bereich östlich der Löhmer Chaussee sind ausnahmsweise auch rote und gelbe Klinker-Riemchen zulässig.	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. Neubauten sollen sich in diesen Rahmen einfügen. Daher werden für deren Außenwände dorftypische Fassadenmaterialien vorgegeben. Im Bereich östlich der Löhmer Chaussee befinden sich bereits mehrere Gebäude mit Klinker-Riemchen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, wonach in diesem Bereich für Neubauten auch Klinker-Riemchen zulässig sind. Die Beschränkung auf gelbe und rote Riemchen verhindert, dass ortbilduntypische Farben verwendet werden. Darüber hinaus wird damit Bezug genommen auf die Ziegelfarben der Wirtschaftsgebäude der historischen Hofanlagen.
(5) Für die Farbgestaltung sind helle Natur- und Pastelltöne sowie weiß zulässig.	(6) ~~Für die Farbgestaltung sind helle Natur- und Pastelltöne sowie weiß zulässig.~~ 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).	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

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		Regelung zu Fassadenfarben ist für diese Gebäude von besonderer Bedeutung. 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 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) Sonnen- und Wetterschutzanlagen ~~Zur Straße zugewandt sind sie~~ sind an straßenraumzugewandten Fassaden nur in der Form von Fensterläden und Jalousien bzw. Rollläden 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 bzw. Rollläden 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.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
(3) Vordächer sind als Ausnahmen nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf den Eingang zu beschränken.	(3) Vordächer sind an straßenraumzugewandten Fassaden ~~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.
§ 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.

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
§ 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.
(2) Bei Einfriedungen von Vorgärten sind vertikale Holz- oder Metallzäune die auf einen niedrigen Sockel aufgesetzt sein können, sowie Hecken, zulässig.	(2) Bei Einfriedungen von Vorgärten bzw. bei straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sind 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.	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 Satzungsgebiet 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 ortsuntypische, horizontal gegliederte Zäune bzw. geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind nur in Ausnahmefällen bzw. in den Randbereichen des Satzungsgebietes zu finden. Um die Blickbeziehung von der Straße zum Vorgarten und zum Haus weiterhin zu sichern und um dorfuntypische horizontal bzw. diagonal gegliederte Zäune auszuschließen, wird in der Neufassung der Gestaltungssatzung eine offene, vertikale Einfriedung der Vorgartenbereiche vorgegeben. Sockel sind dabei zulässig, jedoch nicht die Herstellung einer geschlossenen Wand ohne Durchblicksmöglichkeit (Vollverbretterung, Mauerwerk etc.). Alternativ kann die Einfriedung auch in Form einer Hecke erfolgen. Durch die Begren-

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		zung der Höhe auf 1,20 m ist auch in diesem Fall eine Blickbeziehung von der Straße zum Haus gewährleistet.
(3) Zäune sollen eine Höhe von 1,2 m, Mauern von 2 m nicht überschreiten.	(3) ~~Zäune sollen eine Höhe von 1,2 m, Mauern von 2 m nicht überschreiten.~~	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. 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.	(2) ~~Die Versiegelung von Stellplätzen ist zu minimieren. Zulässig sind wassergebundene Beläge und Pflasterungen.~~ Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone sind mit einer wassergebundenen Decke oder einem Pflasterbelag zu befestigen. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung.	Satz 1: 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). Satz 2: Befestigungen mit Asphalt bzw. Bitumen oder Betonplatten sind im besonderen Maße dorfuntypisch und ortsbildstörend. Daher werden für

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		Stellplätze weiterhin nur wassergebundenen Decken und Pflasterbeläge zugelassen. Im Gegensatz zur rechtskräftigen Gestaltungssatzung von 1998 greift die Regelung jedoch nur für Stellplätze im Vorgartenbereich, da diese vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar und somit für das Ortsbild relevant sind. Besonders ortsbildverträglich wirkt eine Stellplatzbefestigung aus Naturstein.
§ 12 Werbeanlagen		
		Mit der Regelung zu den Werbeanlagen werden folgende Ziele verfolgt: • Ausschluss einer störenden Häufung an Werbeanlagen • Ausschluss besonders störender Formen von Werbeanlagen • Ausschluss besonders störender Anbringungsorte.
Für das Aufstellen und Ändern von Werbeanlagen und Warenautomaten gilt § 66 der Brandenburgischen Bauordnung BrgBO vom 1.1.1998.	entfällt	Regelung ist entbehrlich.
(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.	(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~~ sind maximal zwei Werbeanlagen 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.	1. Satz: 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

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
		Eigenwerbung ansässiger Unternehmen den nachfolgenden Vorgaben. 2. Satz: Streichung da zu unbestimmt. Zudem wird dies über die nachfolgenden Absätze geregelt. 3. Satz: 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.
(2) Die Fläche von Werbeanlagen soll 1,5 m² nicht überschreiten.	(2) ~~Die Fläche von Werbeanlagen soll 1,5 m² nicht überschreiten.~~	Regelung entfällt, da sie in vielen Fällen nicht der Bestandssituation entspricht und zudem immer im Verhältnis zur Fassadenfläche betrachtet werden muss.
(3) Unzulässig ist Großflächenwerbung, bewegliche Werbung und Wechsellichtwerbung.	(3) Unzulässig sind ~~Großflächenwerbung,~~ bewegliche (laufende) Werbung, Wechsel- und Blinklichtwerbung, Fahnen sowie Fahnen-/Spanntransparente. 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 Vorgar-	Begriff „Großflächenwerbung“ zu unbestimmt und umfasst in der Regel erst Werbetafeln ab ca. 8m². Da jedoch bereits freistehende Werbeanlagen von deutlich unter 8m² 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

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
	tenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung.	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.
(4) Werbeanlagen sind unzulässig • wenn wesentliche Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdeckt oder überschritten werden, • auf Grün- und Freiflächen, • an Einfriedungen, Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen. Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen.	(4) Werbeanlagen sind unzulässig • ~~wenn wesentliche Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdeckt oder überschritten werden~~, wenn die Traufe des Gebäudes oder Fassadenöffnungen verdeckt bzw. überschritten werden, • ~~auf Grün- und Freiflächen~~, • auf Dächern • an Einfriedungen, Masten, Bäumen, Böschungen, Türmen und Schornsteinen. Ausgenommen von Satz 1 sind einzelne Firmenschilder an Einfriedungen bis zu einer Größe von 0,3 m². Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen.	Die Regelung dient dem Ausschluss besonders störender Anbringungsorte von Werbeanlagen. Dabei wurden folgende Änderungen vorgenommen: Neuformulierung des ersten Aufzählungspunktes, da dieser zu unbestimmt war. Streichung des zweiten Aufzählungspunktes (Grün- und Freiflächen), da dieser der Errichtung von freistehenden Werbeanlagen entgegen stehen würde. Aufnahme eines zusätzlichen Verbotes von Werbeanlagen auf Dächern, da diese im besonderen Maße ortsbildstörend wirken. Zudem wird eine Regelung aufgenommen, die das Anbringen von Firmenschildern an Einfriedungen bis zu einer Größe von 0,3 m² ermöglicht.
§ 13 Ausnahmen und Befreiungen		
(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 72 Brandenburgische Bauordnung, von der Bauauf-	(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § ~~72~~ 67 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO), ~~von der~~	Anpassung der Regelung an die neue Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
sichtsbehörde Abweichungen zugelassen werden.	~~Bauaufsichtsbehörde~~ Abweichungen zugelassen werden. 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.	
(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. (3) Abweichungen können, entsprechend eines historischen Befundes der diese rechtfertigt, genehmigt werden.	(2) 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.	Es erfolgt ein Umformulierung, mit der klargestellt wird, dass auch in anderen als den benannten Fällen Abweichungen genehmigt werden können.
§ 14 Ordnungswidrigkeiten		
Gemäß § 87 Brandenburgische Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlicher oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht.	~~Gemäß § 87 Brandenburgische Bauordnung handelt ordnungswidrig~~ Ordnungswidrig nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht. 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.	Aktualisierung der Rechtsgrundlage Ergänzung um die maximale Höhe des Bußgeldes. Diese ergibt sich aus § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Rechtswirksame Gestaltungssatzung von 1998	Entwurf Neufassung Gestaltungssatzung	Erläuterung
§ 15 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften		
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.	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.	
§ 16 Inkrafttreten		
Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.	Diese Satzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.	

Anhang

NCS – Natural Color System

Bitte beachten Sie, dass die Farben im Original je nach Monitor abweichen können! Wir empfehlen Ihnen deshalb sich den HORNBACH Farbtonfächer NCS Index 1950 nach Hause zu holen.

Jetzt Farbtonfächer online kaufen oder ausleihen!

Das natürliche Farbsystem

Das NCS Natural Colour System®© ist ein logisch aufgebautes Farbordnungssystem, das auf dem natürlichen Farbempfinden des Menschen beruht. Mit NCS können alle denkbaren Farben visuell beschrieben und genau eingeordnet werden. Das NCS basiert auf über 70 Jahren Farbforschung und zählt heute zu dem am weitest verbreiteten und häufigst verwendeten Farbbezeichnungssystemen der Welt. Mit Hilfe des NCS ist es einfach, Farben zu analysieren, zu spezifizieren, zu beschreiben, zu produzieren und zu kontrollieren.

NCS INDEX 1950

Das NCS Index ist die bisher umfassendste Farbmusterkollektion mit 1950 verschiedenen Farbmustern. Zweihundert davon kommen ab dem Jahr 2004 neu hinzu. Diese völlig neuen Farben liegen im hellen, tonschwachen Bereich und entsprechen dem Wunsch von führenden Architekten, Designern, Industrien, u.a.

So funktioniert NCS

Die sechs Farben, die der Mensch als rein empfindet sind Weiß (W), Schwarz (S), Gelb (Y), Rot (R), Blau (B) und Grün (G). Die NCS-Bezeichnungen gehen davon aus, wie sehr eine gegebene Farbe mit diesen sechs Grundfarben verwandt ist.

NCS S 1050-Y90R

1050 bezeichnet die Nuance, wobei 10 für 10% Schwarzanteil und 50 für 50% Blauanteil steht. Y90R bezeichnet den Buntton der Farbe. Das vorangestellte S gibt an, dass es sich um ein Standardmuster der NCS Edition 2 handelt. Rein graue Farben haben keinen Buntton und erhalten nur eine Nuancenbezeichnung gefolgt von -N für Neutral. S 0300-N ist Weiß, danach folgen S 0500-N, S 1000-N, S 1500-N usw. bis zu S 9000-N für Schwarz.

Wunschfarbe online bestellen – So geht's:

Wählen Sie aus diesem PDF oder dem Farbfächer Ihre Wunschfarbe aus und geben Sie die angegebene Farbnummer in das vorgesehene Feld im Online-Shop ein.

NCS – Natural Color System

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

Bitte beachten Sie, dass die Farben im Original je nach Monitor abweichen können! Wir empfehlen Ihnen deshalb sich den HORNBACH Farbtonfächer NCS Index 1950 nach Hause zu holen.

Jetzt Farbtonfächer online kaufen oder ausleihen!

S 0300-N	S 0500-N	S 0502-B	S 0502-B50G	S 0502-G
S 0502-G50Y	S 0502-R	S 0502-R50B	S 0502-Y	S 0502-Y50R
S 0505-B	S 0505-B20G	S 0505-B50G	S 0505-B80G	S 0505-G
S 0505-G10Y	S 0505-G20Y	S 0505-G30Y	S 0505-G40Y	S 0505-G50Y
S 0505-G60Y	S 0505-G70Y	S 0505-G80Y	S 0505-G90Y	S 0505-R
S 0505-R10B	S 0505-R20B	S 0505-R30B	S 0505-R40B	S 0505-R50B
S 0505-R60B	S 0505-R70B	S 0505-R80B	S 0505-R90B	S 0505-Y
S 0505-Y10R	S 0505-Y20R	S 0505-Y30R	S 0505-Y40R	S 0505-Y50R
S 0505-Y60R	S 0505-Y70R	S 0505-Y80R	S 0505-Y90R	S 0507-B
S 0507-B20G	S 0507-B80G	S 0507-G	S 0507-G40Y	S 0507-G80Y

NCS - Natural Color System

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

Bitte beachten Sie, dass die Farben im Original je nach Monitor abweichen können! Wir empfehlen Ihnen deshalb sich den HORNBACH Farbtonfächer NCS Index 1950 nach Hause zu holen.

Jetzt Farbtonfächer online kaufen oder ausleihen!

S 0515-G	S 0515-G20Y	S 0515-G40Y	S 0515-G60Y	S 0515-G80Y
S 0515-G90Y	S 0515-R	S 0515-R10B	S 0515-R20B	S 0515-R40B
S 0515-R60B	S 0515-R80B	S 0515-R90B	S 0515-Y	S 0515-Y10R
S 0515-Y20R	S 0515-Y30R	S 0515-Y40R	S 0515-Y50R	S 0515-Y60R
S 0515-Y70R	S 0515-Y80R	S 0515-Y90R	S 0520-B	S 0520-B10G
S 0520-B30G	S 0520-B40G	S 0520-B50G	S 0520-B60G	S 0520-B70G
S 0520-B90G	S 0520-G	S 0520-G10Y	S 0520-G20Y	S 0520-G30Y
S 0520-G40Y	S 0520-G50Y	S 0520-G60Y	S 0520-G70Y	S 0520-G80Y
S 0520-G90Y	S 0520-R	S 0520-R10B	S 0520-R20B	S 0520-R30B
S 0520-R40B	S 0520-R50B	S 0520-R60B	S 0520-R70B	S 0520-R80B

NCS – Natural Color System

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

Bitte beachten Sie, dass die Farben im Original je nach Monitor abweichen können! Wir empfehlen Ihnen deshalb sich den HORNBACH Farbtonfächer NCS Index 1950 nach Hause zu holen.

Jetzt Farbtonfächer online kaufen oder ausleihen!

S 1010-G	S 1010-G10Y	S 1010-G20Y	S 1010-G30Y	S 1010-G40Y
S 1010-G50Y	S 1010-G60Y	S 1010-G70Y	S 1010-G80Y	S 1010-G90Y
S 1010-R	S 1010-R10B	S 1010-R20B	S 1010-R30B	S 1010-R40B
S 1010-R50B	S 1010-R60B	S 1010-R70B	S 1010-R80B	S 1010-R90B
S 1010-Y	S 1010-Y10R	S 1010-Y20R	S 1010-Y30R	S 1010-Y40R
S 1010-Y50R	S 1010-Y60R	S 1010-Y70R	S 1010-Y80R	S 1010-Y90R
S 1015-B	S 1015-B20G	S 1015-B50G	S 1015-B80G	S 1015-G
S 1015-G20Y	S 1015-G40Y	S 1015-G60Y	S 1015-G80Y	S 1015-G90Y
S 1015-R	S 1015-R10B	S 1015-R20B	S 1015-R40B	S 1015-R60B
S 1015-R80B	S 1015-R90B	S 1015-Y	S 1015-Y10R	S 1015-Y20R

NCS – Natural Color System

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

Bitte beachten Sie, dass die Farben im Original je nach Monitor abweichen können! Wir empfehlen Ihnen deshalb sich den HORNBACH Farbtonfächer NCS Index 1950 nach Hause zu holen.

Jetzt Farbtonfächer online kaufen oder ausleihen!

S 2005-Y10R	S 2005-Y20R	S 2005-Y30R	S 2005-Y40R	S 2005-Y50R
S 2005-Y60R	S 2005-Y70R	S 2005-Y80R	S 2005-Y90R	S 2010-B
S 2010-B10G	S 2010-B30G	S 2010-B50G	S 2010-B70G	S 2010-B90G
S 2010-G	S 2010-G10Y	S 2010-G20Y	S 2010-G30Y	S 2010-G40Y
S 2010-G50Y	S 2010-G60Y	S 2010-G70Y	S 2010-G80Y	S 2010-G90Y
S 2010-R	S 2010-R10B	S 2010-R20B	S 2010-R30B	S 2010-R40B
S 2010-R50B	S 2010-R60B	S 2010-R70B	S 2010-R80B	S 2010-R90B
S 2010-Y	S 2010-Y10R	S 2010-Y20R	S 2010-Y30R	S 2010-Y40R
S 2010-Y50R	S 2010-Y60R	S 2010-Y70R	S 2010-Y80R	S 2010-Y90R
S 2020-B	S 2020-B10G	S 2020-B30G	S 2020-B40G	S 2020-B50G

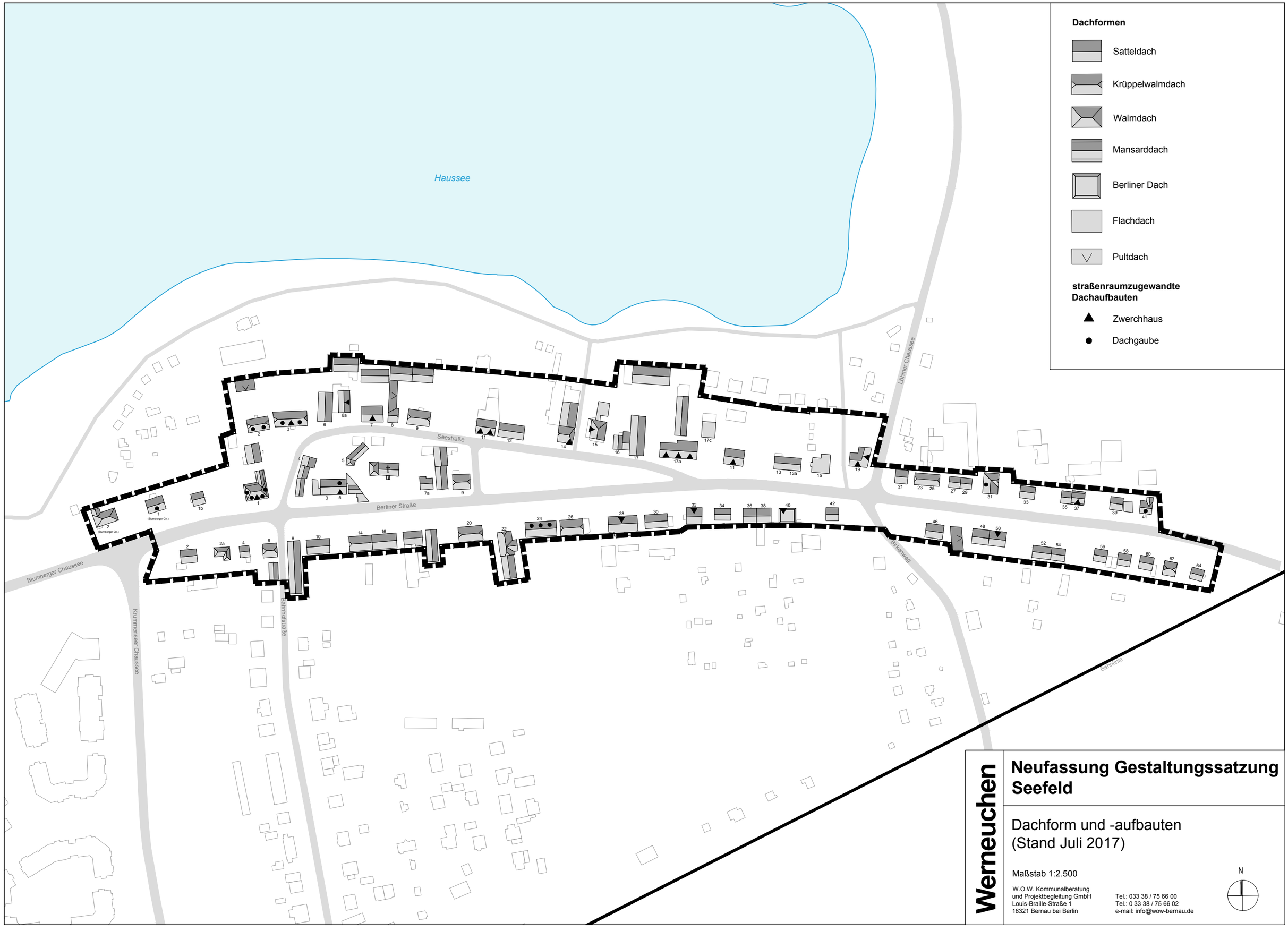
NCS – Natural Color System

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

Bitte beachten Sie, dass die Farben im Original je nach Monitor abweichen können! Wir empfehlen Ihnen deshalb sich den HORNBACH Farbtonfächer NCS Index 1950 nach Hause zu holen.

Jetzt Farbtonfächer online kaufen oder ausleihen!

S 3010-B70G	S 3010-B90G	S 3010-G	S 3010-G10Y	S 3010-G20Y
S 3010-G30Y	S 3010-G40Y	S 3010-G50Y	S 3010-G60Y	S 3010-G70Y
S 3010-G80Y	S 3010-G90Y	S 3010-R	S 3010-R10B	S 3010-R20B
S 3010-R30B	S 3010-R40B	S 3010-R50B	S 3010-R60B	S 3010-R70B
S 3010-R80B	S 3010-R90B	S 3010-Y	S 3010-Y10R	S 3010-Y20R
S 3010-Y30R	S 3010-Y40R	S 3010-Y50R	S 3010-Y60R	S 3010-Y70R
S 3010-Y80R	S 3010-Y90R	S 3020-B	S 3020-B10G	S 3020-B30G
S 3020-B40G	S 3020-B50G	S 3020-B60G	S 3020-B70G	S 3020-B90G
S 3020-G	S 3020-G10Y	S 3020-G20Y	S 3020-G30Y	S 3020-G40Y
S 3020-G50Y	S 3020-G60Y	S 3020-G70Y	S 3020-G80Y	S 3020-G90Y



Werneuchen

Neufassung Gestaltungssatzung Seefeld

Dachform und -aufbauten
(Stand Juli 2017)

Maßstab 1:2.500

N

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-bernau.de

Haussee

Seestraße

Berliner Straße

Blumberger Chaussee

Krummenseer Chaussee

Bahnhofstraße

Löhmer Chaussee

Birkenweg

Bahnlinie

Farbe der Dacheindeckung

- rot bis rotbraun
- grau bis anthrazit
- braun
- grün
- blau

Material der Dacheindeckung

- Dachziegel /-steine
- Schiefer
- sonstige Dacheindeckung

Sonstiges

Dachflächen, die aufgrund der geringen Dachneigung nur bedingt bzw. gar nicht einsehbar sind

Werneuchen

Neufassung Gestaltungssatzung Seefeld

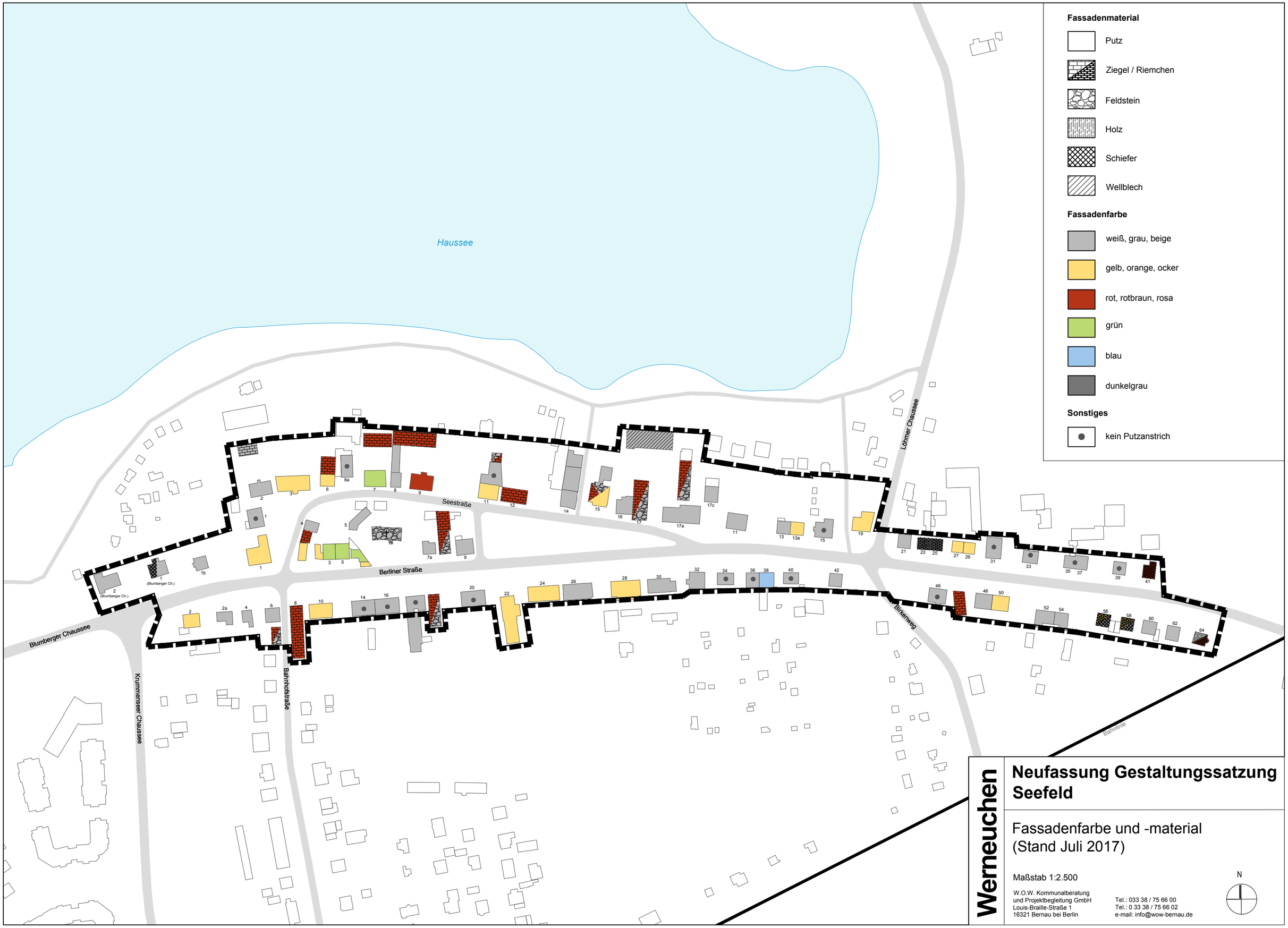
Material und Farbe der Dacheindeckung (Stand Juli 2017)

Maßstab 1:2.500

N

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-bernau.de



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-bernau.de