

Gestaltungssatzung der Stadt Werneuchen für den Geltungsbereich Gebiet "Pommernstraße"

Auf der Grundlage des § 89 Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. 06. 1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 03. 1998 (GVBl. I S. 82) sowie des § 5 Abs. 1 und des § 35 Abs. 2 Ziffer 10 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg und Artikel I der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg vom 15. 10. 1993 (GVBl. I S. 398 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen kommunaler Daseinsvorsorge im Land Brandenburg vom 07. 04. 1999 (GVBl. I S. 90 ff.),

hat die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen zum Schutze und zur Wahrung des besonderen Ortsbildes des Siedlungsgebietes "Pommernstraße"

in ihrer Sitzung am 13.09.2001

folgende Satzung beschlossen:

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

**- <Gestaltungssatzung für das Gebiet "Pommernstraße"
in der Stadt Werneuchen> -"**

Gestaltungssatzung vom 13.09.2001

Gestaltungssatzung der Stadt Werneuchen für den Geltungsbereich

Gebiet "Pommernstraße"

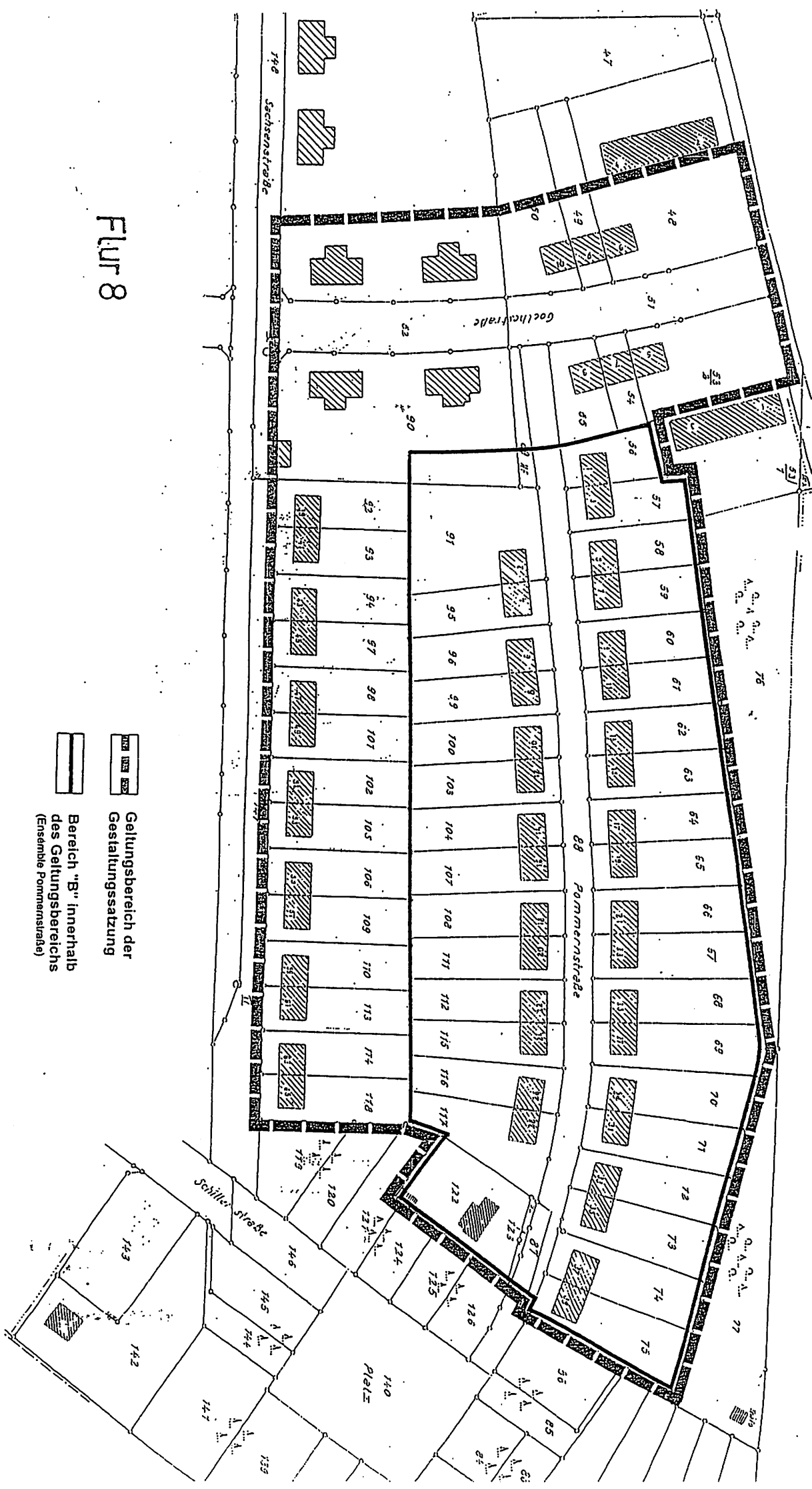
Inhaltsübersicht:

	Seite
1. Präambel	04
2. Allgemeine Vorschriften	05
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	05
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich, Gebietstypik	05
3. Gestaltungsvorschriften	07
§ 3 Baukörper	07
§ 4 Gestaltung der Fassaden	08
§ 5 Fassadenöffnungen: Fenster und Türen	10
§ 6 Gestaltung der Dächer	11
§ 7 An- und Vorbauten, Erker, Balkone, Terrassen	13
§ 8 Mauern und Einfriedungen	13
§ 9 Außenanlagen und Freiflächen	14
§ 10 Besondere Bauteile	15
§ 11 Sonnen- und Wetterschutzanlagen	15
§ 12 Technische Anlagen	16
§ 13 Werbeanlagen	16
4. Abschließende Vorschriften	17
§ 14 Abweichungen	17
§ 15 Ordnungswidrigkeiten	17
§ 16 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	17
§ 17 Inkrafttreten	17
Anlage	18
Abgrenzungsplan	

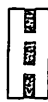
**Gestaltungssatzung
der Stadt Werneuchen**

für den Geltungsbereich

**Gebiet
"Pommernstraße"**



Flur 8

-  Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
-  Bereich "B" innerhalb des Geltungsbereichs (Einselne Pommernstraße)



1. Präambel

Das Gebiet "Pommernstraße" in der Stadt Werneuchen ist ein gewachsenes städtebauliches Ensemble im Siedlungsbereich "Rudolfshöhe" in naher Nachbarschaft zum Gelände des Flugplatzes.

Gestaltungselemente und Baumaterialien aus der Entstehungszeit der Gebäude bestimmen das charakteristische Erscheinungsbild der Häuser, Straßen und Freibereiche dieses in sich gestalterisch wie auch räumlich geschlossenen Quartiers.

Der Erhalt, die Pflege und Weiterentwicklung historischer Bausubstanz sind die Grundlagen dafür, auch zukünftigen Generationen Einblicke in Bautraditionen zu ermöglichen.

Mit den vorliegenden Gestaltungssatzung wird für Hauseigentümer, Bauherren, Handwerksfirmen und die Bauplanenden ein Regelwerk geschaffen, wie bei Neubau, Sanierung, Um-, An- und Ausbau von Gebäuden und Anlagen mit den Gestaltungselementen, Bauteilen und -formen sowie Materialien umzugehen ist, um das gewachsene Ortsbild im Geltungsbereich des Gebiets "Pommernstraße" der Stadt Werneuchen zu bewahren, durch sinnvolle Ergänzungen weiterzuentwickeln und in seiner spezifischen Form- und Gestaltungsweise und der Prägung durch die ortstypischen Bautraditionen zu bereichern.

Der Erhalt der Gebäude, Fassaden und Anlagen und die Spezifik ihrer detailhaften Ausformungen steht dabei im Vordergrund, wie auch der Anspruch, Neues dem bestehenden Ensemble harmonisch hinzuzufügen.

Ziel also ist die Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes des Geltungsbereichs, integriert in einen Anpassungsprozess an heutige Ansprüche und Bedingungen.

2. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst entsprechend dem Übersichtsplan (Anlage 1) die bebauten und unbebauten Grundstücke der Pommernstraße, Sachsenstraße und der Goethestraße in der Flur 7
als Flurstücke mit den Flurstücksnummern
51, 52, 54 - 75, 87, 89 - 118, 122, 123 jeweils zur Gänze
und die Flurstücke mit den Flurstücksnummern
48, 49, 50, 53/2, 88 und 154 jeweils teilweise.
- (2) **Zonierung**
Der allgemeine Geltungsbereich ist weitergehend in den Bereich "B" - dem Ensemble "Pommernstraße" - untergliedert.
- (3) Der beiliegende Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen dieser Gestaltungssatzung erlangen ihre Gültigkeit für alle hier beschriebenen baulichen Veränderungen an bestehenden wie auch neu zu errichtenden Gebäuden und auf Grundstücken im Geltungsbereich. Sie beziehen sich auf alle ortsbildrelevanten Maßnahmen, also auf solche Vorhaben und Eingriffe, die von öffentlichen Bereichen aus einsehbar sind und damit Einfluss auf das Ortsbild nehmen.

Die speziellen Festsetzungen für den Bereich "B" sind nur dort verbindlich. Sie ergänzen im Bereich "B" die Festsetzungen, die für den gesamten Geltungsbereich - also auch im Bereich "B" - verbindlich sind.

Die speziellen Festsetzungen für den Bereich "B" haben für den gesamten Geltungsbereich empfehlenden Charakter.

- (1) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen, Bauteile, Bauzubehör, Einfriedungen und unbebaute Flächen sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten im ausgewiesenen Geltungsbereich dieser Satzung, *soweit die damit verbundenen Veränderungen vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.*
- (2) Diese Satzung ist unter obiger Maßgabe für bauliche Maßnahmen aller Art anzuwenden, unabhängig von anderweitig bestehenden Genehmigungspflichten.
Sie ist also sowohl bei Vorhaben anzuwenden, die einer Baugenehmigung bedürfen wie auch bei Maßnahmen, für die nach § 67 der Brandenburgischen Bauordnung keine Genehmigungspflicht besteht, die aber von öffentlichen Bereichen aus einsehbar sind und damit in das Ortsbild einwirken.

(3) Zielstellung und Ortstypik

Die ortstypischen Gestaltungsausprägungen sind abgeleitet aus der vorhandenen Bandbreite an Bauformen, Materialien, Bauelementen und Bauausführungen, die sich in ihrer Tradition bewährt und erhalten und damit eindeutig das bis heute überlieferte Gestaltungs- und Architekturbild im Geltungsbereich dieser Satzung geprägt haben. Aufgabe der Gestaltungssatzung ist es nun, diese in ihrer besonderen Qualität zu erhalten und weiterzuführen.

Im Bereich B ist es Ziel der Gestaltungssatzung, dass möglichst viel an originaler Bausubstanz erhalten und zumindest der gestalterisch geschlossene Charakter des Ensembles erhalten bleibt und in seiner gestalterisch-räumlichen Wirkung nicht gestört wird.

Anhand nachfolgend aufgelisteter Bauelemente- und Gestaltungskriterien ist die Ortstypik des baulichen Bestandes definiert.

Baukörper:

Die Hauptgebäude sind als eingeschossige, traufständige Baukörper in der jeweils vorgegebenen straßenparallelen Bauflucht und in der Regel als Doppelhäuser errichtet.
Nebengebäude sind in der Regel nicht mehr vorhanden.

Dächer:

Die Hauptgebäude tragen symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von ca. 50° und Eindeckung in der Regel in Tonziegeln - Biberschwan - in dunkler oder naturroter bis rotbrauner Farbigkeit.
Dachüberstände betragen im Traufbereich ca. 20 cm (incl. Traufkasten). Der Ortgang ist vermörtelt und verputzt.
Dachaufbauten sind als kleinteilige Schleppgauben in der Breite eines jeweiligen Balkenabstands gestaltet und mit demselben Material wie das jeweilige Dach eingedeckt.

Fassaden:

Ein üblicher Fassadenaufbau zeigt folgende Elemente:
Sockel sind ca. 20 - 60 cm hoch.
Gliederung als Lochfassade mit mindestens 50% Wandflächenanteil.
Oberflächengestaltung Putz: ursprünglich "Maden"putz, später mit Oberflächenstruktur.
Den Übergang zum Dach stellt ein Traufkasten mit einfacher Profilierung her.
Fassadenöffnungen sind durch im Putz vertieft eingedrückte Faschen betont.

Fassadenöffnungen:

Fassadenöffnungen zeigen stehendes Format, das Verhältnis von Höhe (h) zu Breite (b) variiert in der Regel zwischen ca. 2:1 und ca. 3:2.

Fenster von mehr als 0,8 m Breite und Türen zeigen Segmentbogenstürze.

Fensterrahmen und Türen sind aus Holz gefertigt.

Fenster mit mehr als 80 cm Breite sind als mindestens zweiflügelige Stulpkonstruktionen mit mittiger Horizontalteilung als glasteilende Sprossen ausgebildet. Kennzeichnende optische Gliederung ist also die Ausbildung eines Fensterkreuzes.

Einfriedungen:

Gestaltete Einfriedungen sind in der Regel nicht vorhanden.

Außenanlagen:

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind in der Regel nicht vorhanden.

3. Gestaltungsvorschriften

§ 3 Baukörper

Bei Neubauten, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind Gebäude hinsichtlich

- Dimensionierung von Volumen und Proportionen,
 - Verhältnis von Fassadenfläche zu Dachfläche,
 - Verhältnis geschlossener Wandfläche zu Fassadenöffnungen,
 - Geschossigkeit,
 - Traufhöhe,
 - Dachgestalt,
 - Gestaltung der Bauelemente,
 - Auswahl von Baumaterialien,
- der überlieferten Ortstypik der Bauweise anzupassen.

An den bestehenden Baufuchten von Pommernstraße, Goethestraße und Sachsenstrasse müssen Gebäude traufständig errichtet werden.

Bei den Eckgrundstücken verläuft die Traufe parallel zur Goethestraße.

Neubauten sind bezüglich der einsehbaren Proportionen und Dimensionierung gleich den Bestandsgebäuden im jeweiligen Straßenraum auszubilden.

Es sind nur eingeschossige Baukörper mit Satteldächern zulässig.

Neu- und Teilneubauten in der Pommernstraße und Sachsenstraße sind entsprechend dem Bestand nur wieder als Doppelhäuser oder als jeweilige Doppelhaushälften zulässig.

Anbauten sind nur auf den von der Straße abgewandten Gebäuderückseiten zulässig.

Nebengebäude sind grundstücksintern zulässig.

Bereich B:

(1) Neu zu errichtende Baukörper müssen an den vom Straßenraum einsehbaren Seiten in den Maßen, Proportionen und Gliederungen der vorhandenen Baukörper errichtet werden.

Dabei ist die vorhandene unterschiedliche Typik der Bebauung der Nord- und der Südseite der Pommernstraße bezüglich

- der Lage und Anordnung der Hauseingänge,
- der Anzahl und Anordnung der Fenster,
- der Form und Ausrichtung der Dachgauben

und damit der maßgeblichen Kompositionselemente für die der Pommernstraße zugewandten Gebäudeansichten zu beachten und jeweils wieder aufzunehmen.

(2) Gebäude in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, die jedoch architektonisch eine zusammenhängende Einheit bilden - also die jeweiligen Doppelhaushälften -, sind bezüglich ihrer äußeren Gestaltung, der verwendeten Materialien und der Farbgebung als ein Baukörper gleich zu behandeln.

(3) Neubauten sind nur an der Gebäuderückseite und deutlich dem Hauptbaukörper untergeordnet zulässig.

Die Giebelseiten müssen in der bestehenden Proportion und Gliederung erkennbar bleiben.

Die vorhandene Dachneigung muss deshalb auch auf der Dachrückseite in der Breite von mind. einem Sparrenabstand oder mind. ca. 4 Dachziegelreihen vom Ortgang entfernt erhalten oder wieder aufgenommen oder bei Neubauten so errichtet werden.

(4) Um die Eigenständigkeit und den übergeordneten Charakter der Hauptgebäude gegenüber Nebengebäuden in der typische Baustruktur zu unterstützen, ist hinter den historischen Rückseiten der Hauptgebäude bzw. hinter der sich daraus ergebenden Bauflucht ein Grundstücksstreifen von mind. 6,00 m Tiefe von der Bebauung mit Nebengebäuden freizuhalten.

§ 4 Gestaltung der Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden ist hinsichtlich ihrer Proportionierung auf den Charakter der vorhandenen Bebauung abzustimmen.

(1) Gliederung

Bei Neu- und Umbauten müssen die von öffentlichen Bereichen sichtbaren Fassaden entsprechend der Ortstypik gegliedert und gestaltet werden:

- Ausbildung als Lochfassade
- Ausbildung von Traufgesims, Sockel, Faschen
- Traufsprünge zwischen benachbarten Gebäuden sind entsprechend Bestand und gemäß der gegebenen Topographie zulässig.
- Fassaden sind durch die Ausbildung eines Sockels in Höhe des Bestandes und gemäß der gegebenen Topographie zu strukturieren.
- Fensteröffnungen und Türöffnungen müssen stehende Formate aufweisen.
- Die Stürze von Türen und Fenstern mit einer Breite von über 0,8 m müssen jeweils auf gleicher Höhe liegen, ebenso sind die Sohlbänke von Fenstern mit einer Breite von mehr als 0,8 m auf einer Höhe anzuordnen.
- Der Abstand zwischen zwei Fassadenöffnungen muss mindestens eine Pfeilerbreite von 0,24 m betragen.
- Fenster und Türen müssen eine Leibungstiefe bis 10 cm aufweisen.

(2) Material

Fassaden sind in Glattputz oder in feinkörnigem Putz auszuführen. Sockel können in Putz oder in dunkelroter/rotbrauner keramischer Verkleidung entsprechend dem Bestand ausgebildet werden. Verkleidungen der Wandflächen oberhalb des Sockels sind unzulässig.

(3) Farbgebung

Die sichtbaren Fassaden eines Hauses müssen farblich gleich behandelt werden.

Schwarze und grelle Neon-Farbtöne, die das Ortsbild verunstalten, sind nicht zulässig.

Die Farbgestaltung eines Hauses ist monochrom, also aus einer Farbreihe zu entwickeln. Gebäudesockel sind in einer dunkleren Farbnuance von der Fassade abzusetzen.

Faschen und Leibungen von Fenstern und Türen sind von den Putzflächen abzusetzen.

Bereich B

Jedes Doppelhaus ist als ein Baukörper zu behandeln.

Die Farben sind aus dem zulässigen gelb-sandigen bis rot-erdigen Bereich auszuwählen.

Der Sockel ist entsprechend Bestand zu verputzen oder zu verkleiden.

Bei Wärmedämm-Maßnahmen an den sichtbaren Außenfassaden dürfen die Proportionierung und detailhafte Ausbildung der einzelnen Bauteile und Bauglieder und ihre gestalterische Wirkung optisch nicht verändert werden.

§ 5 Fenster und Türen

Fenster im liegenden Format sind nicht zulässig.

Fenster mit mehr als 0,8 m Breite sind so auszuführen, dass der optische Eindruck eines symmetrischen, mittigen Fensterkreuzes entsprechend der Bestandsausprägungen erreicht wird durch:

vierflüglige Konstruktion oder

zweiflüglige Konstruktion mit mittiger Horizontalsprosse oder als einflüglige Konstruktion mit Sprossenkreuz.

Sprossen sollen vorzugsweise außenseitig aufgesetzt sein.

Türen sind entsprechend Bestand als aufgedoppelte Konstruktionen mit Verglasungsanteil von max. 40% - wie die Fenster mit Kreuzgliederung - auszubilden.

Die Farbgebung der Eingangstüren ist in einer dunklen Nuance der Fassadenfarbe zu wählen.

Bereich (B):

Wenn die historischen Fenster und Türen nicht aufgearbeitet werden können, dann sind sie entsprechend der Ausprägungen im Bestand zu gestalten.

Fensteröffnungen mit Sturzbögen sind in dieser Form zu erhalten, bei Neubauten gemäß der jeweiligen Typologie so auszubilden.

Fenster sind aus Holz oder in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Charakter von Holzfenstern entsprechend herzustellen.

Für die Farbgebung der Fenster sind Weiß oder Holztöne zulässig.

Sprossen sind glasteilend oder zumindest außen aufgesetzt und als senkrechte Sprossen mit mindestens 6 cm Breite und als horizontale Sprossen mit mindestens 3 cm Breite auszubilden.

Türöffnungen sind gemäß Bestand mit Sturzbögen zu erhalten bzw. auszuführen.

Türen sind aus Holz oder in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Charakter von Holztüren entsprechend herzustellen.
Sie können farblich im Natur-Holzton belassen oder in einer dunklen Nuance der Fassadenfarbe abgestimmt sein.

Für Verglasungen sind gewölbte, verspiegelte und stark plastisch strukturierte Gläser nicht zulässig.

§ 6 Gestaltung der Dächer

Neu- und Umbauten von Dächern und Neueindeckungen müssen sich in das Ensemblebild einfügen und sie harmonisch ergänzen.

(1) Dachform

Die Dächer müssen vom Straßenraum als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 50° - entsprechend der Bestandsbauten - wahrnehmbar sein.

Bei Nebengebäuden, Anbauten und überdachten Stellplätzen sind auch Pultdächer zulässig.

Nachbarrechtliche Belange sind zu beachten.

(2) Dachüberstände

Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal ca. 0,4 m incl. Traufkasten betragen.

Am Ortgang darf der Dachüberstand max. 0,3 m nicht überschreiten.

Bereich B:

Verblendungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Die Traufe ist mit einem Überstand bis 0,3 m als leicht profilierter Dachkasten/Dachgesims entsprechend dem Bestand zu gestalten.

(3) Dachmaterialien

Dächer sind jeweils einheitlich einzudecken.

Die Farbe der Dacheindeckung kann zwischen Rot und Rotbraun variieren.

Es sind kleinformige Dachziegel/-steine (mindestens 12 Stück je 1 qm) zu wählen.

Für Nebengebäude sind Eindeckungen mit Dachpappe oder Metall oder die Ausbildung als Gründach zulässig.

Nachbarrechtliche Belange sind zu beachten.

Für Dachklempnerarbeiten und für die Regenentwässerungsröhre ist als Material Metall zu verwenden.

Bereich B:

Im Bereich "B" sind hochglänzende und glasierte Oberflächen nicht zulässig.

(4) Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen sich in Art und Anordnung an den historischen Leitbildern orientieren.

Dachaufbauten müssen so angeordnet werden, dass die vorhandene Gebäudesymmetrie eingehalten wird. Dazu müssen sie an den vorhandenen Gebäudeachsen orientiert werden.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Schleppgauben bis zu einer Breite von 2,5 m und einer Höhe der senkrechten Seitenwände bis maximal 1,5 m zulässig.

Dachgauben müssen mindestens 1 m vor dem First enden.

Die Summe der Gaubenbreiten darf höchstens die Hälfte der Breite der Dachfläche einnehmen.

Der Abstand vom Giebel muss mindestens 0,8 m betragen.

Die Eindeckung der Gaubendächer muss mit demselben Material erfolgen wie bei dem Hauptdach.

Die Festlegungen für die Ausführung der Ortgänge, der Überstände und Klempnerarbeiten sind sinngemäß zu übertragen.

Farblich müssen die Gaubenaußenwände der Fassade angepasst werden.

Dachflächenfenster zur Straßenseite sind nicht zulässig.

Dachaus- bzw. -einschnitte sind an der Straßenseite nicht zulässig.

Bereich B:

Im Bereich "B" sind entsprechend Bestand maximal 2 Einzelgauben je Einheit zulässig.

Die max. zulässige Breite je Einzelgaube darf zwei Sparrenabstände oder max. 1,8 m nicht überschreiten.

Gauben müssen einen Mindestabstand von einem Sparrenabstand oder von mindestens 0,8 m einhalten.

Rückwärtige Gauben sind mindestens einen Sparrenabstand vom Giebel entfernt zu errichten.

Schornsteinköpfe sind in Klinkermauerwerk auszuführen.

§ 7 An- und Vorbauten, Erker, Balkone, Terrassen

Anbauten, Vorbauten, Erker, Loggien und Balkone sind nur an den Gebäuderückseiten zulässig.

Bereich B:

Solche Bauteile und Elemente sind an den Gebäuderückseiten nur dann zulässig, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

§ 8 Mauern und Einfriedungen

Einfriedungen mit den jeweils integrierten Zufahrtstoren müssen mit einer einheitlichen Höhe

von maximal 1,5 m als geschlossene Zäune und

von maximal 1,8 m als offene, feste Zaunanlagen errichtet werden.

Grundstückseinfriedungen sind als

- Hecken,
- Holzzäune mit senkrechten Stäben und innenseitiger Tragkonstruktion, mit oder ohne Sockel oder
- Metallzäune, mit oder ohne Sockel

auszuführen.

Metallzäune sind in matten, dunklen Farbtönen zulässig.

Türen und Tore in Einfriedungen sind in Höhe, Art und Material wie die Zaunfelder oder als Holzbohlentore in entsprechender Höhe naturfarben oder in farblicher Abstimmung auf die Einfriedung herzustellen.

Blechtore müssen nach außen eine senkrechte Holzbeplankung aufweisen.

Einfriedungen müssen bis zu einem Abstand von maximal 5 m von der vorderen Baulinie nach hinten versetzt errichtet werden.

Bereich B:

Einfriedungen für die Vorgärten im Bereich "B" dürfen eine maximale Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

§ 9 Außenanlagen und Freiflächen

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen und in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Einsehbare, befestigte private Zufahrten, Hof- und Freiflächen müssen in Naturstein oder Dekorbetonstein gepflastert oder können in wassergebundener Oberflächengestaltung ausgeführt werden.

Pflaster kann im Breitfugenbett und mit Raseneinsaat verlegt werden.

Bereich B:

Die Vorgärten sind als Rasenflächen oder als Rasen mit Einzelbäumen, Stauden und Rabatten zu gestalten.

Befestigungen sind nur als

- Zuwegung von der Straße zum Hauseingang in der Breite der Treppeanlage,
 - im Bereich unter den Dachüberständen von Traufe und Giebel,
 - als Zufahrtsbereich mit max. 3 m Breite vor dem Einfriedungstor oder
 - als gemeinsame Zufahrt von max. 6 m Breite und jeweils mittig zwischen den zwei benachbarten Grundstücken
- zulässig.

Gemeinsame Zufahrten sind mit einer einheitlichen Befestigung zu gestalten.

In den Vorgärten sind keine und zwischen den Baukörpern keine überdachten Stellplätze zulässig.

Stellplätze sind auf der rückseitigen Grundstücksfläche als offene Anlage, als Carport oder eingeschossige Garage in einem Abstand von mind. 6 m von der rückseitigen Baulinie der Hauptbaukörper zulässig.

§ 10 Besondere Bauteile

Treppen

Äußere Freitreppen und Differenzstufen zu den Hauseingängen sind in oberflächenrauem Naturstein oder Werkstein, in Sichtbeton oder in Sichtklinker zulässig.

Keramikmaterial ist nur mit entsprechendem Erscheinungsbild und vergleichbarer Oberflächenqualität zulässig.

Die Farbgebung muss in Abstimmung mit der Fassade und dem Putzsockel erfolgen.

Materialien mit glänzender oder polierter Oberfläche sind nicht zulässig.

Geländer und Brüstungen

Geländer und Brüstungen sind möglichst schlicht und farblich unauffällig in die Gebäudeansicht zu integrieren.

Wintergärten

Wintergärten müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes eindeutig als untergeordnete Bauteile integrieren.

Bereich B:

Wintergärten sind nur an den Gebäuderückseiten und vom Straßenraum nicht sichtbar zulässig.

§ 11 Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Markisen, Rollläden, Jalousien, Fensterläden, Vordächer als Sonnen- und Wetterschutzanlagen müssen so angebracht werden, dass sie sich in die Gestaltung der jeweiligen Fassade einpassen.

Sonnen- und Wetterschutzanlagen müssen farblich auf die Fassade abgestimmt sein.

Grelle Farben wie z.B. leuchtende Neontöne in Gelb, Grün, Orange, Rosa oder Pink die das Ortsbild verunstalten, sind unzulässig.

Die zulässige Ausladung von Markisen und Vordächern ist maximal auf 1,5 m begrenzt.

Bereich B:

In von der Straße einsehbaren Bereichen sind Markisen und außen aufgesetzte Jalousienkästen nicht zulässig.

Für Vordächer ist eine maximale Auskragung von 1 m zulässig. Sie sind als leichte Konstruktionen auszuführen.

Profilierte und strukturierte Oberflächen sind für die Vordächer nicht zulässig.

Fenster im Bereich "B" können entsprechend dem Bestand mit zweiflügligen, horizontal beplankten Fensterläden aus Holz versehen werden.

§ 12 Technische Anlagen

Technische Anlagen an Gebäuden wie z.B. Briefkästen, Lüftungsgitter, Einbruchsicherungen und ähnliches, die nur in den einsehbaren Bereichen angebracht werden können, müssen möglichst unauffällig in die Gebäudeansicht integriert werden. Grelle Farben sind nicht zulässig.

Antennenanlagen sind einschließlich aller Nebenanlagen und deren Verkabelung so anzubringen, dass sie auf das Erscheinungsbild des Ensembles nicht störend wirken.

Bereich B:

Antennenanlagen sind einschließlich aller Nebenanlagen und deren Verkabelung so anzubringen, dass sie auf das Erscheinungsbild des Ensembles nicht störend wirken und vom Straßenraum nicht sichtbar sind. Sie sind nur auf der rückseitigen Dachfläche zu installieren, wenn anderweitig der Empfang nicht gewährleistet ist.

Je Gebäude ist möglichst nur eine Anlage zu installieren.

§ 13 Werbeanlagen

Dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets entsprechend sind keine Werbeanlagen zulässig.

Davon ausgenommen sind unbeleuchtete Hinweisschilder auf Name, Beruf, Sprech- und Öffnungszeiten an Hauswänden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,1 qm und in unauffälliger, nicht greller Farbgebung, d.h. z.B. keine leuchtenden Neontöne in Gelb, Grün, Orange, Rosa und Pink.

Alle anderen Anlagen bedürfen der Abstimmung und Einzelgenehmigung als Ausnahme gemäß § 14.

4. Abschließende Vorschriften

§ 14 Abweichungen

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

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen, den 13. September 2001



.....

(Friese)

Bürgermeisterin als
Vorsitzende der StVV

Anlage: Abrenzungsplan der Gestaltungssatzung

Bekanntmachungsordnung:

Die vorstehende Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen im ausgewiesenen Geltungsbereich des Gebiets "Pommernstraße" der Stadt Werneuchen zum Schutz und zur Wahrung des Erscheinungsbildes des gewachsenen Ortsbildes

Gestaltungssatzung vom 13.09.2001 wird hiermit bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 5 Abs. 1 und 3 der geltenden Gemeindeordnung wird verwiesen.

Danach hat jede Gemeinde das Recht, Angelegenheiten ihres eigenen Wirkungsbereiches durch Satzungen zu regeln, soweit Gesetze nicht anderes bestimmen.

Sie ist gem. § 5 Abs. 3 GO öffentlich bekanntzumachen.

Die Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften der GO können gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

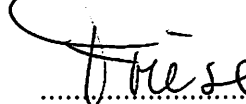
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vorher beanstandet,
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und daher die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel angibt.

Werneuchen, den 27.12.2001


.....
(Friese)
Bürgermeisterin

Die vorstehende Satzung wurde am 06.11.2001 der Verwaltung des Landkreises Barnim als Höherer Verwaltungsbehörde gemäß § 89 der Brandenburgischen Bauordnung vom 01.01.1998 angezeigt.

Werneuchen, den 27.12.2001


.....
(Friese)
Bürgermeisterin