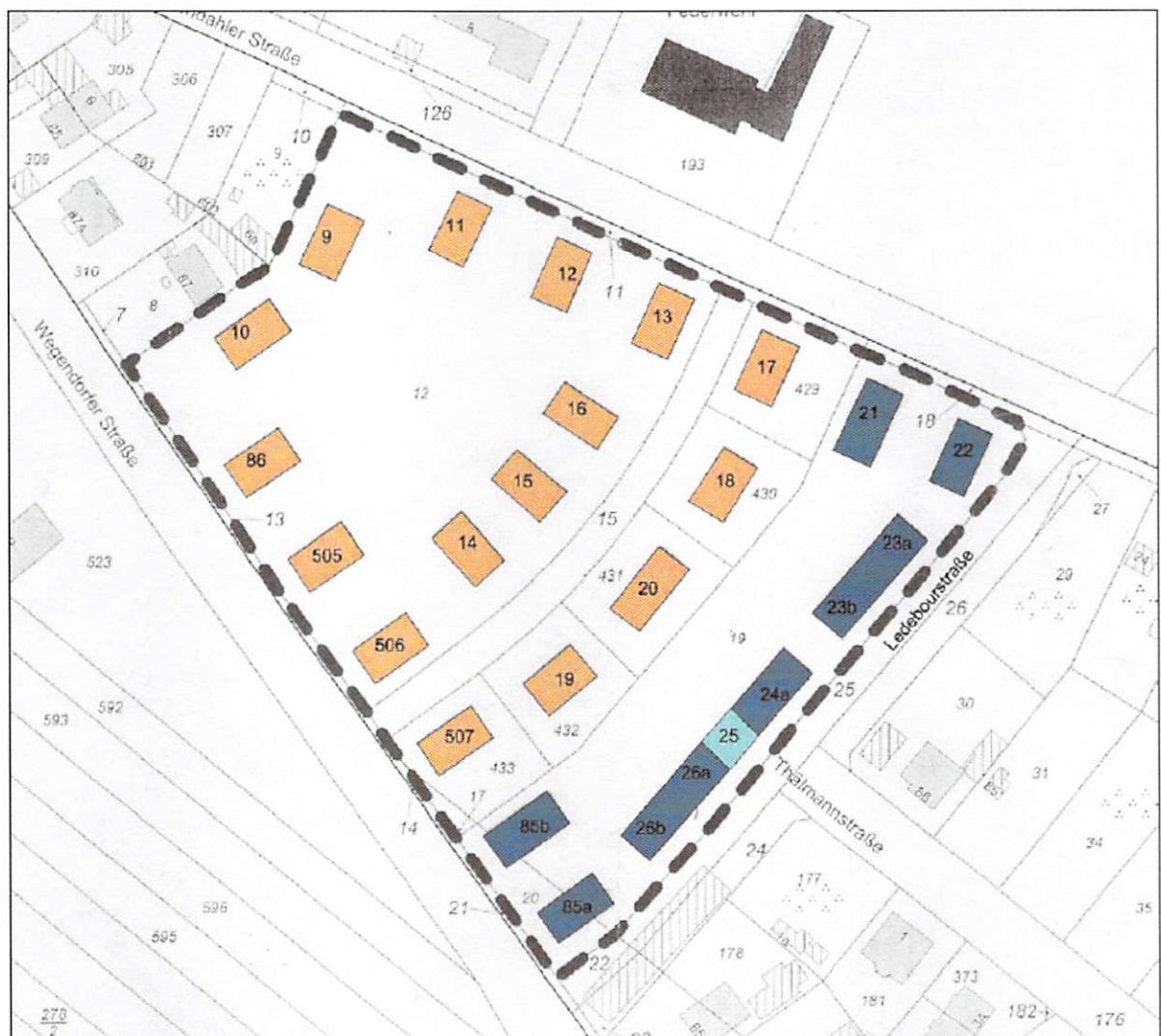




Erhaltungssatzung der Stadt Werneuchen für die ehemalige U-Siedlung



Stadt Werneuchen

Am Markt 5

16356 Werneuchen

Tel.: 033398/ 81 610

Fax: 033398/ 90 418

Bearbeitung:

W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung GmbH/

Döllinger Architekten

Louis-Braille-Straße 1

16321 Bernau bei Berlin

Dipl.-Ing. Winker, Boris

Dr. oec. Milschefsky, Hans-Peter

Telefon: (0 33 38) 75 66 00 + 60 123 - 17

Fax: (0 33 38) 75 66 02

E-mail info@wow-bernaeu.de

E-mail info-b@doellinger-architekten.de

Gesetzliche Grundlagen:

§ 172 Abs.1 S.1 Nr.1 und Abs. 3 sowie § 173 Abs. 1 bis 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286, 329)

§ 81 Abs.1 S.1 Nr.1 und S.2 – Örtliche Bauvorschriften – der Brandenburgischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14 S. 226)

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Die rechtskräftige Erhaltungssatzung der Stadt Werneuchen, bekannt gemacht am 22.08.2007	1
1. Zum Anliegen der Erhaltungssatzung	1
2. Die zweistufige Wirkung der Erhaltungssatzung	2
3. Die am 26.07.2007 durch die SVV beschlossene Erhaltungssatzung	4
II. Erhaltungs- und Gestaltungsvorschriften im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung	5
1. Gebäudestellung	6
2. Dächer	6
3. Dachaufbauten/ Dachflächenfenster	7
4. Fassaden	9
5. Fenster und Türen	11
6. Wärmeisolierungen	14
7. Sonstige Bauteile	14
8. Errichtung baulicher Anlagen	16

Anlage Bestandsdokumentation der städtebaulichen Struktur der U-Siedlung

- Anlage 1 – Räumliche Lage des Erhaltungsgebietes
- Anlage 2 – Bekanntmachung der Erhaltungssatzung vom 22. August 2007
- Anlage 3 – Plan „Gebäudetypen“
- Anlage 4 – Tabellarische Übersicht „Ursprüngliche Gebäudekonzeption lt. Bauakten“
- Anlage 5 – Ansichten der ursprünglichen Gebäudekonzeption (Auszüge aus den Bauakten)
- Anlage 6 – Fotodokumentation charakteristischer Merkmale

I Die rechtskräftige Erhaltungssatzung der Stadt Werneuchen

1. Zum Anliegen der Erhaltungssatzung

Die südöstlich des Stadtkerns von Werneuchen zwischen der Wegendorfer und Wesendahler Straße liegende so genannte „U-Siedlung“ hat hier für das Ortsbild und die Stadtgestalt mit ihrem Grundriss und den Freiraum eine prägende städtebauliche Wirkung. Nach Bauplänen von 1937 wurden seinerzeit in einer kleinteiligen Bebauung 23 einzeln stehende Wohngebäude für die Unteroffiziere der ersten Jagdfliegerschule Deutschlands und deren Familien errichtet. Die Mehrzahl der Gebäude verfügt über 4 Wohneinheiten. **Anlage 1:** Räumliche Lage des Erhaltungsgebietes

Auf einem von Nordwest nach Südost verlaufenden trapezförmigen Siedlungsgrundriss sind von den 23 Gebäuden jeweils 7 Gebäude giebelständig zur Wegendorfer und Wesendahler Straße ausgerichtet, wobei jeweils das erste nordwestliche Gebäude in der Bauflucht zurückgesetzt wurde. Diese beiden Gebäude bilden zugleich die nordwestliche Grenze einer innen liegenden erhaltenswerten großen Grünfläche, an der sich weitere 9 Gebäude befinden.

Die äußere Erschließung des historischen Siedlungsgebietes erfolgt durch die Wegendorfer und Wesendahler Straße sowie durch die Ledebourstraße im Südosten. Das Gebietsinnere wird durch eine schmale Wohnstraße erschlossen, die den Charakter einer Privatstraße hat, aber öffentlich gewidmet ist.

Architektonisch sind die Wohngebäude als zweigeschossige Bauten mit verputztem Mauerwerk, Walmdächern und mit Fenstern als stehende Rechtecke gleichartig gestaltet. Ursprünglich waren die Fenster untergliedert und hatten im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss Fensterläden.

Bei näherer Betrachtung können die 23 Gebäude der Siedlung in zwei Typen gegliedert werden, die sich geringfügig nach der Dachneigung, Fenstergliederung, Putz- und Sockelausführung unterscheiden. **Anlage 3:** Gebäudetypen

Dabei befinden sich

- 16 Gebäude als Typ 1 im nordwestlichen Teilbereich bis zur ersten Baureihe südöstlich der Wohnstraße und
- 7 Gebäude als Typ 2 im südöstlichen Teilbereich an der Ledebourstraße. Hier ist auch ein nachträglich errichteter eingeschossiger Anbau vorhanden, der sich nur eingeschränkt in die einheitliche Gestaltung der Siedlung einfügt.

Das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung hat sich über 7 Jahrzehnte trotz einiger Veränderungen an den Fenstern, der Farbgestaltung und der Dacheindeckung in seinen grundsätzlichen Merkmalen nahezu erhalten und einer Überformung und Verdichtung entzogen. Die Gebäude sind jedoch stark sanierungsbedürftig und stehen zum Teil leer.

Durch den Eigentümer werden die Wohnhäuser gegenwärtig verkauft. Damit hat auch die Sanierung und Modernisierung sowie zeitgemäße Ausstattung der Gebäude begonnen.

Werden der Erneuerung der Wohnsiedlung jedoch keine einheitlichen Erhaltungs- und Gestaltungsvorschriften zugrunde gelegt, kann davon ausgegangen werden, dass das harmonische Ortsbild und die historische Stadtgestalt zerstört werden.

Bewahrte das bisher in einer Hand liegende Eigentum an Grundstücken und 23 Wohngebäuden den einheitlichen Charakter des Wohnensembles, führt die Aufgliederung des Eigentums auf viele Eigentümer zwangsläufig zu unterschiedlichen Vorstellungen und Lösungen bei der Gebäudesanierung, wie z.B. Dachausbauten, Vergrößerung von Fensteröffnungen, Anbauten, Errichtung von Nebenanlagen, unterschiedliche Fassadengestaltung durch Farbe und Material, Einfriedungen, bis hin zu Vorstellungen zur Verdichtung des Gebietes durch Errichtung neuer Wohngebäude nach §34 BauGB.

Das generelle Ziel einer Erhaltungssatzung nach §172 Abs.1 Nr.1 BauGB ist es, die städtebauliche Eigenart eines bestehenden und erhaltenswerten Gebietes in seiner städtebaulichen Gestalt vor Veränderungen zu schützen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung vom 26.07.2007 für die „U-Siedlung“ eine solche Erhaltungssatzung für die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes beschlossen. Mit dem Beschluss wurden der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und die genehmigungspflichtigen Vorgänge festgelegt.

2. Die zweistufige Wirkung der Erhaltungssatzung

Der mit der Erhaltungssatzung verfolgte Schutz der städtebaulichen Gestalt des Gebietes erfolgt durch ein zweistufiges Verfahren.

Erste Verfahrensstufe: ► Festsetzung des Erhaltungsgebietes

Auf der Grundlage des §172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB wurde durch die beschlossene gemeindliche Satzung als öffentlich-rechtliche Vorschrift der Stadt Werneuchen die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und ein Erhaltungsbereich festgesetzt. Zum Schutz der städtebaulichen Qualität des Gebietes sind in diesem Bereich alle Veränderungen an baulichen Anlagen wie

- Rückbau
- Änderung (durch Eingriffe in die Bausubstanz)
- Nutzungsänderung sowie
- Errichtung baulicher Anlagen

genehmigungspflichtig.

Der gemeindliche Genehmigungsvorbehalt besteht unbeschadet einer Zustimmung- oder Genehmigungspflicht nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Zweite Verfahrensstufe: ► Abwägung und Einzelfallgenehmigung

In einer zweiten Verfahrensstufe werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die öffentlichen und privaten Interessen der Genehmigungsanträge für die einzelnen Grundstücke bzw. Vorhaben nach §173 BauGB abgewogen und entschieden.

Nach §173 BauGB Abs.1 „...wird die Genehmigung durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in §172 Abs.3 bezeichneten Belange entschieden.“

Die allgemeinen Schutzziele und Versagungsgründe sind im §172 Abs.3 BauGB formuliert:

„In den Fällen des (§172) Abs.1 Satz1 Nr.1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“

Genehmigungspflichtige Vorgänge sind:

a) Änderung einer baulichen Anlage

Hier geht es um Eingriffe in die bauliche Substanz, insbesondere beim Umbau, Ausbau und bei der Erweiterung baulicher Anlagen; wobei auch Modernisierungen und Instandsetzungen erfasst werden.

Als „Änderung einer baulichen Anlage“ kann aufgrund der städtebaulichen Wirkung auch die Erneuerung des Außenanstrichs eines Gebäudes anzusehen sein (OVG Lüneburg Urf. v. 30.05.2003 NordÖR 2004, S. 44).

b) Nutzungsänderung

Der baulichen Anlage soll eine andere Zweckbestimmung z. B. durch Änderung der Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung gegeben werden, wodurch bodenrechtlich die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird.

c) Rückbau

Beim Rückbau wird eine bauliche Anlage entweder durch Abbruch ganz beseitigt oder teilweise abgebrochen.

d) Errichtung baulicher Anlagen

Durch die Erhaltungssatzung kann die Errichtung eines nach §34 Abs.1 BauGB zulässigen Gebäudes versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (BVerwG Beschl. v. 03.12.2002 – 4 B 47/02 – BauR 2003, S. 411).

Eine Verdichtung der „U-Siedlung“ durch Einfügung zusätzlicher Neubauten ist durch die Stadt Werneuchen nicht vorgesehen.

e) Veränderungen an baulichen Anlagen

Der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung erfasst auch Veränderungen, denen keine planungsrechtliche Relevanz im Sinne des §29 BauGB (Vorhabensbegriff) zukommt, wie z.B. Material für die Dacheindeckung, Fensterunterteilung, Außenanstrich, u.ä. (OVG Lüneburg Urf. v. 30.05.2003 NordÖR 2004, S.44, BayObLG Urf. v. 23.11.1994 – 3 Ob OwiG 93/94 – in Grundeigentum 1995 S. 187 ff).

Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen eine städtebauliche Dimension besitzen, weil diese sich über das betroffene Grundstück hinaus optisch auswirken. Im Sinne des Ensembleschutzes der in der „U-Siedlung“ vorhandenen homogenen Bebauung besitzen solche Veränderungen an baulichen Anlagen ein städtebauliches Gewicht und unterliegen damit dem Genehmigungsvorbehalt.

3. Die am 26.07.2007 durch die SVV beschlossene Erhaltungssatzung

Die erste Verfahrensstufe zum Schutz der städtebaulichen Gestalt des Wohngebietes „U-Siedlung“ wurde durch die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen vom 26.07.2007 beschlossene Erhaltungssatzung mit Festlegung des Geltungsbereiches und der genehmigungspflichtigen Vorgänge durchgeführt.

Die Genehmigungspflicht gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht verändern.

Die Bekanntmachung der Erhaltungssatzung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Werneuchen am 22. August 2007.

Anlage 2: Bekanntmachung der Erhaltungssatzung vom 22. August 2007

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim wurde die beschlossene Erhaltungssatzung mit Schreiben des Bürgermeisters vom 24.06.2008 übergeben.

Grundlage für die Abwägungen und Einzelfallgenehmigungen in der zweiten Verfahrensstufe bilden die nachstehenden Erhaltungs- und Gestaltungsvorschriften für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der „U-Siedlung“.

II. Erhaltungs- und Gestaltungsvorschriften im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Vorbemerkung

Die Siedlung weist insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild auf, wobei im Detail aber differenzierte Ausprägungen der Baukörper erkennbar sind. Im wesentlichen lassen sich zwei verschiedene Gebäudetypen identifizieren, die untereinander unterschiedliche Gebäudegrößen aufweisen, in den grundlegenden Gestaltungsprinzipien aber gleich sind. Die unterschiedlichen Merkmale sind in der tabellarischen Übersicht in der Anlage 2 dargestellt. Um die jeweiligen Besonderheiten bei künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen, werden die Erhaltungs- und Gestaltungsvorschriften für die zwei unterschiedlichen Gebäudetypen teilweise differenziert festgesetzt.

Der Typ 1 umfasst folgende Gebäude:

- Wegendorfer Straße 86, 505, 506 und 507;
- Wesendahler Straße 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

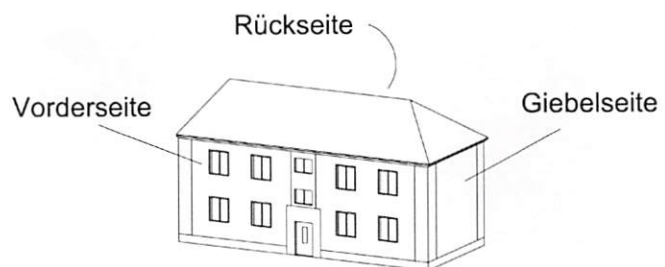
Der Typ 2 umfasst folgende Gebäude:

- Wegendorfer Straße 85a, 85b;
- Wesendahler Straße 21, 22, 23a, 23b, 24a, 26a und 26b.

Der eingeschossige Anbau Wesendahler Straße 25 wurde nachträglich errichtet und entspricht nicht den Gestaltungsprinzipien der Wohnsiedlung. Aufgrund seiner räumlichen Lage wird es dem Gebäudetyp 2 zugeordnet.

Zum besseren Verständnis der Erhaltungs- und Gestaltungsvorschriften werden folgende Begriffe erläutert:

Vorderseite der Gebäude/Dächer:	Traufseite, an der sich die Hauseingangstür befindet.
Rückseite der Gebäude/Dächer:	Traufseite, die sich ausgehend von der Hauseingangsseite rückwärtig befindet.
Giebelseite der Gebäude/Dächer:	Schmale Seite des Gebäudes.



1. Stellung der Gebäude

§1 Stellung der Gebäude

Die vorhandene Stellung der Gebäude ist zu erhalten

Erläuterung zu §1

Die Gebäudestellung der Siedlung zeichnet sich dadurch aus, dass die Baukörper mit ihren Giebelseiten zur Wesendahler Straße bzw. zur Wegendorfer Straße orientiert sind. Dadurch ergeben sich großzügige Abstände zwischen den Gebäuden, die Durchblicke in die begrünten Innenbereiche ermöglichen und den Charakter einer durchgrünten Siedlung mit geringer baulicher Dichte verstärken. Diese Struktur soll durch den Erhalt der vorhandenen Gebäudestellungen gesichert werden.

2. Dächer

§2 Dächer

(1) Dachform

Die Dächer sind als symmetrische Walmdächer zu erhalten.

(2) Dachneigung

Die vorhandene, von der Traufe bis zum First einheitlich durchlaufende Dachneigung ist zu erhalten. Geringfügige Veränderungen der Dachneigung um bis zu 3° sind zulässig.

(3) Dacheindeckung

Die Dachflächen sind einheitlich zu gestalten und jeweils mit roten bis rotbraunen nicht engobierten/glasierten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

(4) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Erläuterung zu §2

Die Ausbildung der Dächer trägt maßgeblich zum gestalterischen Zusammenhang der Siedlung bei. Diese soll daher in ihren wesentlichen Merkmalen erhalten und einheitlich gestaltet werden. So darf die **Dachform** (symmetrisches Walmdach) nicht verändert und nicht durch **Dacheinschnitte** – z.B. für Dachterrassen – beeinträchtigt werden. Die **Farbe der Dacheindeckung** soll mit geringen Abstufungen zwischen rot und rotbraun die Zusammengehörigkeit der Gebäude betonen und orientiert sich mit nicht glasierten/engobierten Ziegeln oder Dachsteinen am historischen Vorbild.

Die **Dachneigungen** dürfen als charakteristisches Merkmal der städtebaulichen Gestalt nur geringfügig um max. 3° verändert werden, um im Falle eines u.U. erforderlichen Neuaufbaus des Dachstuhls einen Spielraum einzuräumen. Dieser ist kaum wahrnehmbar und beeinträchtigt das äußere Erscheinungsbild nicht. Mit der Abweichung von der ursprünglichen Dachneigung wird auch eine Vergrößerung des sehr geringen bestehenden Dachüberstandes ermöglicht, die i.d.R. für das Aufbringen einer Wärmedämmung auf die Fassade erforderlich sein wird.

3. Dachaufbauten / Dachflächenfenster

§3 Dachaufbauten / Dachflächenfenster

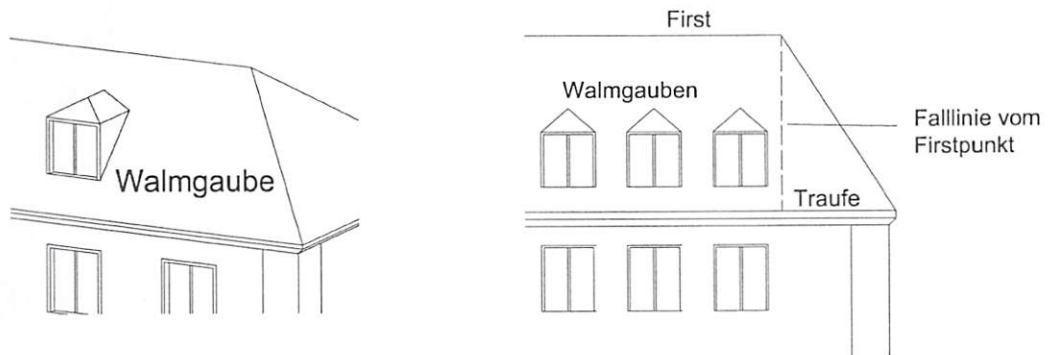
(1) Vorhandene Dachgauben

Die vorhandene Dachgaube auf der Vorderseite des Gebäudes Wesendahler Straße 22 kann erhalten werden.

(2) Art und Lage von Dachgauben

Die Errichtung von Gauben ist nur in Form von Walmgauben und ausschließlich an der rückwärtigen Dachseite zulässig. Die Gauben dürfen die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschreiten.

Gauben sind symmetrisch in den Achsen der darunter liegenden Fenster anzuordnen, soweit die Dachkonstruktion das zulässt.



(3) Größe der Dachgauben und deren Fenster

Dachgauben dürfen nur so groß sein, wie sie in Höhe und Breite für die Fenster benötigt werden. Je Gaube ist maximal ein Fenster zulässig. Die Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format aufweisen, das die Größe der Fenster in der darunter liegenden Fassade nicht überschreitet. Die Dachgauben einer Dachseite müssen in der Höhe gleich sein.

(4) Äußere Gestaltung der Dachgauben

Für die Eindeckung der Dachgauben ist das in Form und Farbe gleiche Material wie für die übrigen Dachflächen zu verwenden. Die Seitenflächen der Gauben sind zu verputzen und müssen die Farbe der darunter liegenden Fassade aufweisen.

(5) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur an den Dächern der Vorderseite des Gebäudes zulässig. Die Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format aufweisen, dass die max. Größe der Fenster im übrigen Teil des Gebäudes nicht überschreitet.

(6) Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig. Sie dürfen max. die Hälfte der Fläche einer Dachseite bedecken und dürfen nicht an Dachseiten angebracht werden, an denen sich Gauben befinden.

Erläuterung zu §3

Die Errichtung von Dachgauben und Dachflächenfenstern steht im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dächer für Wohnzwecke, der grundsätzlich ermöglicht werden soll. Um dabei störende Beeinträchtigungen des äußeren Erscheinungsbildes der Dächer zu vermeiden und um die baulichen Veränderungen in ihrer Gestaltwirkung auf das Gebäude sowie auf die Gesamtheit der Siedlung abzustimmen, wird für die Errichtung von Dachaufbauten und Dachfenster ein vertraglicher Rahmen definiert.

Die ursprüngliche Konzeption der Siedlung sah für den Gebäudetyp 2 an der Vorderseite (Eingangsseite) eine Walmgaupe über dem Treppenhaus und vier Walmgauben auf der rückwärtigen Dachseite vor. Da sie nicht der Belichtung und Belüftung von Wohnräumen dienen sollten, waren sie entsprechend gering dimensioniert. Heute ist lediglich an der Eingangsseite des Gebäudes Wesendahler Straße 22 eine **Gaupe** vorhanden, die **erhalten** werden kann. In wieweit die übrigen Gauben tatsächlich realisiert oder in späteren Phasen wieder abgebrochen wurden, ist nicht mehr nachvollziehbar.

Gleichwohl orientiert sich die zukünftige **Anordnung von Dachgauben** im Sinne einheitlicher Gestaltungsregeln an der ursprünglichen Konzeption. So sind die Gauben wie das historische Vorbild mit einem Walmdach zu versehen und dürfen die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschreiten.

Bei sämtlichen Gebäuden sind die Dachgauben ausschließlich an den rückwärtigen Dachflächen zulässig. Das Erscheinungsbild der Eingangsseite bleibt dadurch unverändert. Dies ist insbesondere für den Gebäudetyp 1 von Bedeutung, dessen asymmetrische Fassadengliederung der Eingangsseite durch die Errichtung von Gauben gestört werden würde.

Dachflächenfenster wirken in weitaus geringerem Maße auf die Dachgestalt ein, als Dachgauben. Sie sind daher an allen übrigen Dachseiten zulässig, um die Belichtung und Belüftung der unter ihnen liegenden Räume sicherzustellen.

Die Größe der Dachgauben darf über die ursprünglich konzipierten Maße hinausgehen, um im Hinblick auf Belichtung und Besonnung den zeitgemäßen Wohnansprüchen Rechnung zu tragen. Überdies sind die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zu berücksichtigen, nach denen Belichtungsöffnungen mindestens ein Achtel der Grundfläche des betreffenden Aufenthaltsraumes zu betragen haben (§ 40 Abs. 1 BbgBO).

Die Gauben müssen jedoch in **Größe und Gestaltung** mit dem übrigen Dach und der darunter liegenden Fassade in Einklang stehen. Aus diesem Grunde dürfen die Gaubenfenster die maximale Größe der Fassadenfenster nicht überschreiten, wobei je Gaube maximal ein Fenster zulässig ist und die Gaubengröße auf die für die Fenster notwendigen Maße - d.h. für die Fensterfläche, den Rahmen sowie weitere konstruk-

tiv notwendige Bauteile - zu beschränken sind. Ziel ist es, überdimensionierte Gauben, die zu stark aus der charakteristischen Dachform hervortreten, auszuschließen.

Als gestalterische Maßgaben sind für die Gaubendächer die selbe Eindeckung wie beim übrigen Dach zu verwenden, und die Gaubenseiten müssen in Putz und Farbe der Fassade gleichen. Materialien die an den Hausfassaden bislang nicht vorhanden sind, wie z.B. Zinkblech oder Holz, sind nicht zulässig, da eine zu große Materialvielfalt der einheitlichen Gestaltung der Siedlung entgegensteht.

Neben den Dachgauben sind als Dachaufbauten **Sonnenkollektoren** zulässig. Um die von ihnen ausgehenden Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der Dächer zu begrenzen, dürfen sie max. die Hälfte der Fläche einer Dachseite bedecken und nicht an Dachseiten angebracht werden, an denen sich Gauben befinden.

4. Fassaden

§4 Fassaden

(1) Fassadengliedernde Elemente

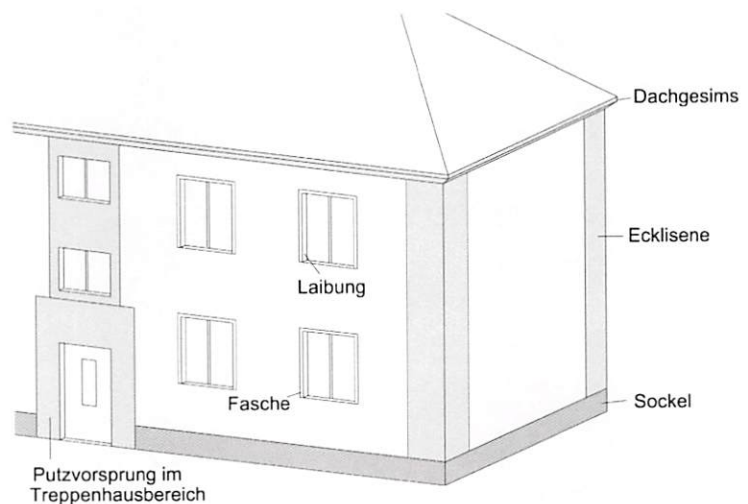
Die Fassaden sind durch folgende Elemente zu gliedern:

Typ 1:

- ein umlaufendes Dachgesims,
- Faschen um die Öffnungen der Wohnungsfenster,
- Ecklisenen in Form von Putzvorsprüngen,
- einen vertikalen Putzvorsprung um die Haustür und die Fenster des Treppenhauses,
- einen umlaufenden Sockelbereich;

Typ 2:

- ein umlaufendes Dachgesims,
- Faschen um die Öffnungen der Wohnungs- und Treppenhausfenster sowie der Haustür.
- einen umlaufenden Sockelbereich.



(2) Material

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden.

Bei Gebäuden des Typs 1 sind die Sockel mit ihrem Sichtmauerwerk zu erhalten.

Bei Gebäuden des Typs 2 sind die Sockel als Putzsockel zu erhalten.

(3) Farbe

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind helle Beigetöne zu verwenden.

Die fassadengliedernden Elemente - Dachgesimse, Ecklisenen sowie Putzvorsprünge im Tür- und Treppenhausbereich - sind einheitlich durch ockerfarbene bis dunkelbeige Farbtöne abzusetzen. Es ist zulässig, auch Faschen sowie Tür- und Fensterlaibungen farblich abzusetzen; hierfür sind die selben Farben wie für die übrigen fassadengliedernden Elemente zu verwenden.

Erläuterung zu §4

Die Gebäude der Siedlung sind durch schlicht gestaltete Putzfassaden gekennzeichnet, die als einheitliches Gestaltungsmerkmal zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen sind. Fassadenverkleidungen wie Mauerwerksimitate, etc. sind nicht zulässig.

Bei den Fassaden wurde auf Ornamente und Gliederungen durch Vor- und Rücksprünge von Bauteilen weitgehend verzichtet. Um so größere Bedeutung kommt den wenigen fassadengliedernden Elementen zu. Dabei sind zwischen den beiden Gebäudetypen im Detail Unterschiede zu verzeichnen. Während der Typ 2 lediglich ein Dachgesims, Faschen an Fenster- und Türöffnungen sowie einen leicht zurückspringenden Sockelbereich aufweist, werden beim Typ 1 zusätzlich die Gebäudeecken sowie Eingang und Treppenhaus durch farblich abgesetzte Putzvorsprünge betont.

Anzustreben ist ein Erhalt und die Sanierung dieser **Gestaltungselemente**. Beim Anbringen einer Wärmedämmung auf die Fassadenaußenseite sind sie wiederherzustellen. Da allerdings durch die Wärmedämmung die Gebäudeproportionen ohnehin verändert werden, wird auch von einer exakten Nachbildung der Fassadenbestandteile nach dem historischen Vorbild abgesehen. Im Vordergrund steht vielmehr die generelle Sicherung der an allen Gebäuden wiederkehrenden Fassadenmerkmale als verbindende Klammer der Siedlung. Differenzierte Ausführungen im Detail stehen dem nicht entgegen. Die genannten Elemente müssen aber plastisch ausgebildet werden; ein bloßes „Zitieren“ durch farbliche Differenzierungen ist nicht ausreichend.

Die Farbgebung der Gebäude wird vor allem durch den beigerauen Putz der Fassaden bestimmt. Die fassadengliedernden Elemente sind i.d.R. durch beige- bis ockerfarbene Töne abgesetzt. Beim Gebäudetyp 2 wurden nachträglich z.T. die Fenster- und Türleibungen – die ursprünglich die Farbe der übrigen Fassade hatten – weiß gestrichen.

Die künftige **Farbgestaltung** basiert auf den vorgefundenen Farben, wobei zwischen den einzelnen Gebäuden Abstufungen innerhalb eines Farbtonspektrums möglich sind. Für die Fassaden sind helle Beigetöne zu verwenden. Als Orientierung dienen diesbezüglich die RAL-Farben 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1015 Hellelfenbein oder

9001 Cremeweiß. Es können aber auch verwandte Farbtöne aus dem pastellfarbigen Spektrum verwendet werden.

Die Fassadengliedernden Elemente sind durch ockerfarbene bis dunkelbeige Farbtöne hervorzuheben. Beispielhaft sind hier die RAL-Farben 1000 Grünbeige, 1001 Beige, 1002 Sandgelb, 1024 Ockergelb oder 1032 Ginstergelb zu nennen.

Fensterlaibungen und Faschen dürfen abweichend von der ursprünglichen Farbgebung hervorgehoben werden, müssen aber die selbe Farbe wie die anderen Fassadengliedernden Elemente aufweisen. Wie die nachträglich aufgebrachte Farbgebung beim Gebäudetyp 2 zeigt, ergeben sich dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Fassadengestaltung.

5. Fenster und Türen

§5 Fenster und Türen

(1) Formate der Fensteröffnungen

Eine Veränderung der ursprünglichen Maße der Fensteröffnungen um max. 10 % ist zulässig.

Abweichend davon dürfen die schmalen Wohnungsfenster an der Vorderseite der Gebäude des Typs 1 an die Formate der übrigen Wohnungsfenster angepasst werden.

Bei Gebäuden des Typs 2 ist der bogenförmige obere Abschluss des Treppenhaufens zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Veränderungen der ursprünglichen Fensterformate müssen innerhalb eines Gebäudes einheitlich sein. Die Außenkanten der Wohnungsfenster müssen jeweils auf einer Linie mit den seitlich daneben bzw. oberhalb befindlichen Wohnungsfenstern liegen.

(2) Zusätzliche Fensteröffnungen

Die Wiederherstellung zugemauerter Fensteröffnungen ist unter den Maßgaben von § 6 (1) zulässig.

An den Giebelseiten der Gebäude Wesendahler Straße 23a, 23b, 24a, 26a und 26b (Typ 2) dürfen neue Fensteröffnungen geschaffen werden. Die Formate der neuen Öffnungen müssen denen der übrigen Wohnungsfenster des jeweiligen Gebäudes entsprechen.

(3) Fenstergliederung

Zulässig sind Flügel- oder Sprossenfenster mit einer mittigen vertikalen Gliederung. Davon ausgenommen sind die schmalen Fenster auf der Vorderseite der Gebäude des Typs 1.

Die Fenster dürfen auch horizontale Sprossen entsprechend dem ursprünglichen Vorbild aufweisen.

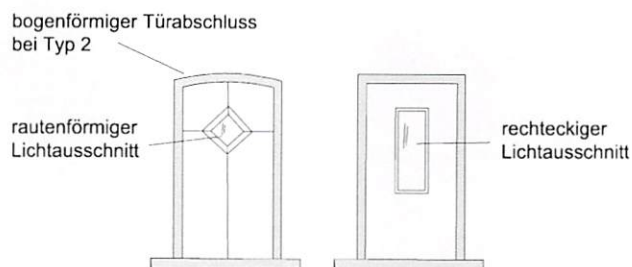
(4) Balkontüren

Für den Einbau von Balkontüren sind vorhandene Fensteröffnungen nach unten zu erweitern. An den Giebelseiten der Gebäude Wesendahler Straße 23a, 23b, 24a, 26a und 26b (Typ 2) dürfen für Balkontüren auch neue Öffnungen geschaffen werden. Sie dürfen die maximale Breite der Fenster des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

(5) Eingangstüren

Eingangstüren sind nur aus Holz zulässig. In die Türen sind Lichtausschnitte als stehende Rechtecke oder als rechtwinklige Rauten einzulassen.

Bei den Gebäuden des Typs 2 ist der bogenförmige obere Abschluss der Eingangstür und der Türöffnung zu erhalten.

**Erläuterung zu §5**

Die Fenster- und Türöffnungen der Gebäude weisen in der ursprünglichen Konzeption überwiegend gleichförmige Formate mit nur wenigen Differenzierungen auf und tragen so zur gestalterischen Geschlossenheit der Siedlung bei. Prägend sind die stehenden rechteckigen Öffnungen der Wohnungsfenster, die i.d.R. ursprünglich zweiflügelig waren. Lediglich beim Gebäudetyp 1 sind an der Eingangsseite schmale einflügelige Fenster vorhanden. Die Treppenhausfenster sind dagegen durch abweichende Formen (liegende Fenster bei Typ 1, stehende Fenster mit bogenförmigen Abschluss bei Typ 2) gekennzeichnet und brechen zudem aus der horizontalen Achse der Wohnungsfenster aus.

Im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen wurden an den meisten Fenstern Veränderungen der Formate vorgenommen. So wurden

- bei fast allen Gebäuden Fenster eingebaut, die ca. 5 cm schmaler als das Ursprungsformat sind und dabei auch die Fensteröffnung entsprechend verkleinert;
- die schmalen Fenster an der Eingangsseite durch breite ersetzt, wie z.B. beim Gebäude Wesendahler Straße 16;
- bei den meisten Gebäuden des Typ 2 die bogenförmigen Treppenhausfenster durch die rechteckigen Formate der Wohnungsfenster ausgetauscht.

Der gestalterische Zusammenhang der Siedlung wurde dadurch jedoch nicht grundlegend beeinträchtigt. Auch für künftige Maßnahmen wird eine **Veränderung der Fenstermaße** erlaubt, so dass eine Wärmedämmung auf die Fensterlaibungen aufgebracht oder die Belichtung der Räume durch größere Fenster verbessert werden kann. Die Veränderung der Fenstermaße darf max. 10 % der ursprünglich konzipierten Maße¹ betragen, um zu große gestalterische Unterschiede zwischen den Gebäuden der Siedlung zu vermeiden. Darüber hinaus gehende Veränderungen sind bei den Gebäuden des Typs 1 insofern zulässig als hier die schmalen Fenster an der Eingangsseite – wie z.T. bereits geschehen – an die Formate der übrigen Fenster angepasst werden dürfen.

Die Veränderung der Fenstermaße darf aber die harmonische Gestaltung des einzelnen Baukörpers nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grunde sind die Veränderungen jeweils einheitlich durchzuführen, so dass nicht unterschiedliche Fensterformate neben einander stehen.

¹ siehe: Angaben im Anhang

Die Außenkanten der Wohnungsfenster müssen jeweils auf einer Linie mit den seitlich daneben bzw. oberhalb befindlichen Wohnungsfenstern liegen, um die prägende axiale Anordnung der Fenster zu erhalten.

Überdies ist bei den Gebäuden des Typs 2 der bogenförmige Abschluss der Treppenhäuserfenster zu erhalten bzw. wiederherzustellen, da dieser mit den darunter liegenden Eingangstüren korrespondiert.

Zusätzliche Fensteröffnungen dürfen bis auf zwei Ausnahmen nicht geschaffen werden, um das Fassadenbild zu erhalten. Zulässig ist die Wiederherstellung ursprünglich vorhandener Fenster, wie an der rückwärtigen Fassade des Gebäudes Wesendahler Straße 85a und b.

Die Gebäude Wesendahler Straße 23a, 23b, 24a, 26a und 26b weisen an ihren Giebelseiten im Gegensatz zu den anderen Gebäuden keine Fenster auf. Der Einbau zusätzlicher Fenster wird hier zugelassen, da dadurch lediglich eine Angleichung an die übrigen Gebäude erfolgt.

Die ursprüngliche **Fenstergliederung** wurde durch zweiflügelige Fenster mit zwei horizontalen Sprossen bestimmt. Diese ist heute nur noch bei wenigen Gebäuden vorhanden. Die stattdessen überwiegend eingebauten einflügeligen Fenster ohne jegliche Gliederung lassen die Fassadenansicht leblos erscheinen und stören die aufeinander abgestimmte Gestaltkonzeption der Gebäude erheblich. Neue Fenster müssen daher zumindest eine mittige vertikale Gliederung aufweisen. Diese kann durch Verwendung zweiflügeliger Fenster oder durch einer entsprechen angeordneten Sprosse erreicht werden.

Der Errichtung von Balkonen wird unter den Maßgaben von § 8 (1) zugelassen. Die hierfür erforderlichen **Balkontüren** sollen gestalterisch so wenig wie möglich auf die Fassaden einwirken. Daher dürfen Balkontüren nur anstelle bereits vorhandener Fensteröffnungen geschaffen und die vorgegeben Fenstermaße nur nach unten verändert werden.

Die heute vorhandenen **Hauseingangstüren** entsprechen häufig nicht mehr dem Originalzustand. Die ursprünglichen Türen des Gebäudetyps 2, die sich durch eine rauteförmige Lichtöffnung auszeichnen, sind nur noch an den Gebäuden Wesendahler Straße 21 und 22 vorhanden. Die Türen des Gebäudetyps 1, mit einem stehenden rechteckigen Lichtausschnitt, treten in verschiedenen Ausprägungen auf. Ob dies in einem nachträglichen Austausch oder in einer von der ursprünglichen Konzeption abweichenden Ausführung begründet liegt, ist heute nicht mehr erkennbar.

Ziel der Erhaltungsvorschriften ist es, die Verwendung weiterer sich in Form und Material unterscheidender Eingangstüren zu unterbinden. Vielmehr sollen sich die Türen in den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen, die aus den historischen Vorbildern abgeleitet sind, gleichen. Daher müssen die Türen aus Holz gefertigt sein, und Lichtausschnitte sind als stehende Rechtecke oder als rechtwinklige Rauten aufweisen.

6. Wärmeisolierungen

§6 Wärmeisolierungen

- (1) Das Anbringen von Wärmedämmungen an Dach und Fassaden ist unter Berücksichtigung der Maßgaben der §§ 1 bis 6 zulässig.

Erläuterung zu §6

Im Sinne der Energieeinsparung ist das Anbringen von Wärmeisolierungen an der Fassade sowie im Dach zulässig. Insbesondere aus der Wärmedämmung der Außenfassaden ergeben sich Auswirkungen auf die Gebäudegestaltung:

- vorhandene Elemente der Fassadengestaltung werden überdeckt;
- die Formate der Tür- und Fensteröffnungen werden durch die Dämmschicht auf den Laibungen verringert;
- die Außenmaße des Gebäude verbreitern sich, wodurch sich die Baukörperproportionen verändern.

Um die charakteristische Gestaltung der Gebäude dennoch zu erhalten, sind beim Anbringung der Wärmeisolierung die Maßgaben der §§ 1 – 6 zu berücksichtigen. Das heißt z.B., dass Änderungen der Fensterformate auf bestimmte Maße zu begrenzen oder fassadengliedernde Elemente wiederherzustellen sind, etc.

Die vorgeschriebene Wiederherstellung des Dachgesims wird aufgrund des geringen vorhandenen Dachüberstandes einen Eingriff in die Dachgestaltung notwendig machen. So ist beim Aufbringen einer Dämmschichtstärke von 12 cm – 15 cm (inkl. Außenputz) i.d.R. eine Verlängerung des Daches um ca. 15 cm bzw. eine geringfügige Änderung der Dachneigung erforderlich. Dies wird – ebenso wie die Änderung der Gebäudeproportionen durch die Dämmschicht – in gestalterischer Hinsicht als vertretbar beurteilt.

7. Sonstige Bauteile

§7 Sonstige Bauteile

- (1) Balkone
Die Errichtung von Balkonen ist an den rückwärtigen Gebäudeseiten sowie an den von den Straßen abgewandten Giebelseiten zulässig. Sie sind mit einem rechteckigen Grundriss als vor dem Baukörper stehendes Gerüst mit einer Brüstung aus senkrechten Stäben auszuführen.
Bei Gebäuden des Typs 1 dürfen die Balkone die Eckkanten nicht schneiden.
Die Balkone eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.
- (2) Vordächer
Das Anbringen von Vordächern über den Haustüren ist zulässig. Sie sind als schlichte, transparente Konstruktion aus Stahl/Glas herzustellen. Bei Gebäuden des Typs 2 müssen sie den oberen bogenförmigen Abschluss der Haustür aufnehmen.

- (3) Rollläden
Der Einbau von Rollläden ist zulässig, sofern die Rollladenkästen nach außen nicht sichtbar sind und nicht über die Fensterlaibung hinausragen.
- (4) Fensterläden
Fensterläden sind in hölzerner Brett- oder Lamellenform zulässig. Die Fensterläden eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.
- (5) Antennenanlagen
Auf jedem Gebäude ist max. eine Parabolantenne oder sonstige Antennenanlage zulässig. Sie ist auf dem Dach oder auf der Freifläche des Grundstücks zu errichten. Eine Befestigung an der Fassade ist nicht zulässig.

Erläuterung zu §7

Bestimmte Bauteile wie Balkone oder Vordächer waren in der ursprünglichen Konzeption nicht vorgesehen, tragen aber dazu bei, die Wohnqualität zu erhöhen. Sie sollen als nachträgliche Anbauten erkennbar sein, dabei jedoch nicht zu massiv ausgebildet werden, um die vorhandenen Gestaltungsmerkmale nicht zu überformen. Unter dieser Prämisse sind **Balkone** als stehendes Gerüst z.B. aus Holz oder Stahl zu errichten. Sie müssen einen rechteckigen Grundriss aufweisen, der sich in die orthogonale Fassadenstruktur einfügt. Die Brüstung darf nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden, sondern muss mit senkrechten Stäben offen gestaltet sein. An den Eingangsseiten sind Balkone nicht zulässig, damit das „Gesicht“ der Gebäude unverändert bleibt. Auch an den den Straßen zugewandten Giebelseiten sollen keine Balkone errichtet werden, um das ursprüngliche Straßenbild nicht zu beeinträchtigen. Durch diese Beschränkungen wird zugleich eine einheitliche Anordnung der Balkone für die gesamte Siedlung gesichert.

Die **Vordächer** sollen als neue Bauteile möglichst leicht und transparent wirken, so dass als Materialien Stahl und Glas zu verwenden sind.

Das Anbringen von **Fensterläden** ist wünschenswert, da diese ehemals vor allem an den Erdgeschossfenstern vorhanden waren. Sie sind in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung in hölzerner Brett- oder Lamellenform auszuführen.

Als Alternative zu Fensterläden herrschen **Rollläden** vor. Sie sind zulässig, dürfen aber von außen nicht sichtbar sein.

Gegenwärtig sind an den Fassaden zahlreiche **Parabolantennen** für den Satellitenempfang angebracht, die das äußere Erscheinungsbild der Gebäude in erheblichem Maße verunstalteten. Zukünftig ist je Gebäude nur noch eine Parabolantenne als zentrale Hausanlage zulässig, die auf dem Boden oder dem Dach zu errichten ist. Überdies stehen mit dem in Werneuchen empfangbaren terrestrischen Digitalfernsehen (DVBT) eine kostengünstige Alternative zur Verfügung, so dass ein Verzicht auf individuelle „Satellitenschüsseln“ zumutbar ist.

8. Errichtung baulicher Anlagen

§8 Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Neu- und Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports
Die Errichtung von Neu- und Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nicht zulässig.
- (2) Stellplätze und Standflächen für Müllbehälter
Stellplätze und Standflächen für Müllbehälter dürfen nur in einem Bereich errichtet werden, dessen Abstand von der Straße nicht mehr als 20 m beträgt. Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung einzugrünen. Die Eingrünung kann auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Erläuterung zu §8

Die städtebauliche Gestalt der Siedlung wird in besonderer Weise durch eine geringe bauliche Dichte mit großzügigen Zwischenräumen zwischen den Baukörpern geprägt, die bis auf zwei Ausnahmen an einheitlichen Baufluchten zu den Straßen ausgerichtet sind. Die Blockinnenbereiche sind begrünt und vollständig unbebaut. Auch Nebengebäude wie Schuppen oder Garagen sind nicht vorhanden. Von einer **Errichtung zusätzlicher Hochbauten** würden daher erhebliche Beeinträchtigungen dieser städtebaulich prägenden Strukturen ausgehen. Dies zeigt sich an dem nachträglich errichteten eingeschossigen Anbau Wesendahler Straße 25, der das ausgewogene Zusammenspiel zwischen den dort befindlichen Baukörpern unterschiedlicher Größe und ihren Abständen zueinander empfindlich stört.

Durch das Zurückspringen der Gebäude Wesendahler Straße 9 und 10 von den Baufluchten an der Wesendahler bzw. Wegendorfer Straße ergeben sich dort größere straßenseitige Freiflächen. Diese lassen jedoch eine Bebauung, die im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Gebäudestellung mit der übrigen Baukörpern vereinbar ist, nicht zu.

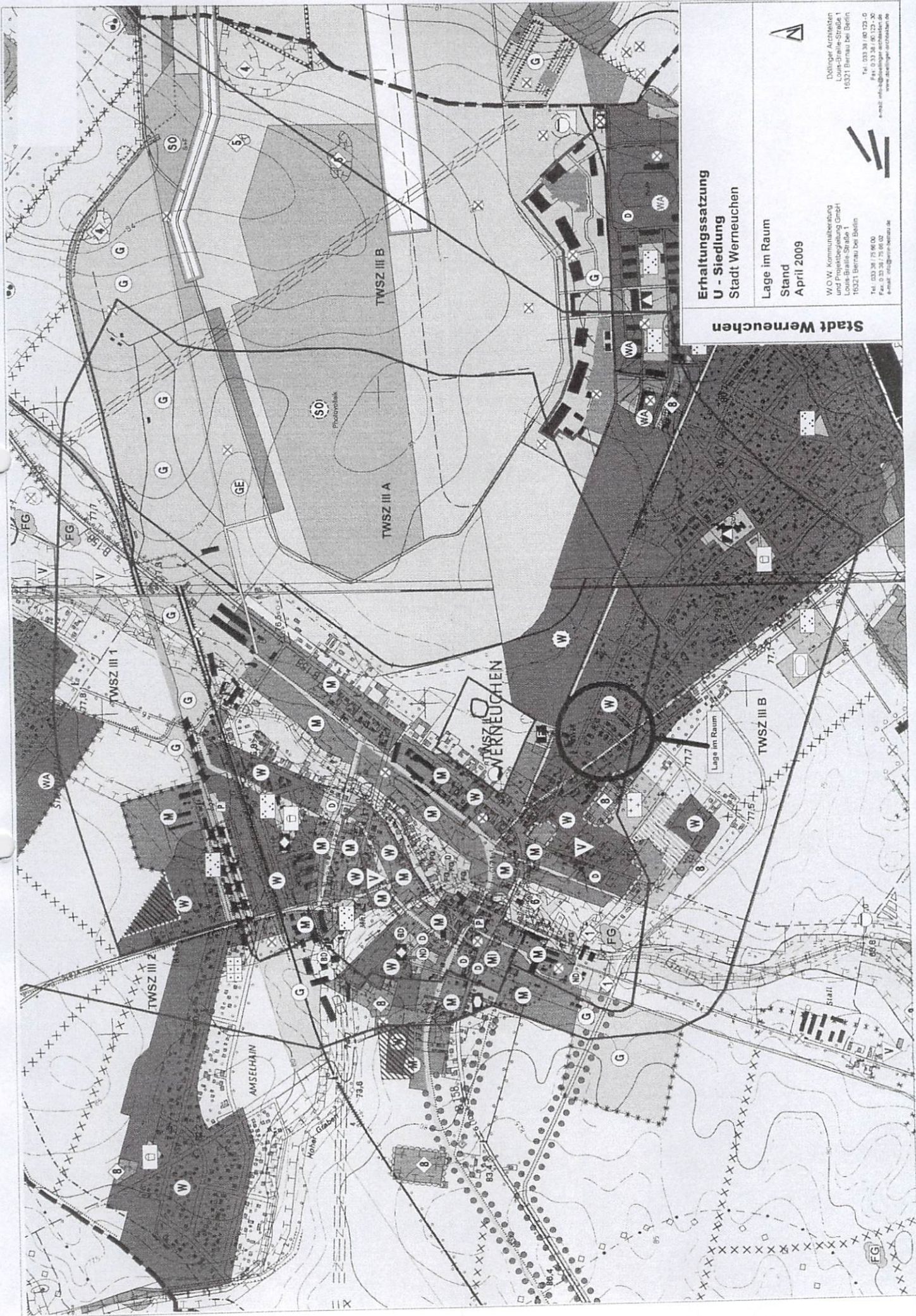
Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung von Neu- und Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nicht zulässig.

Stellplätze und Standflächen für Müllbehälter sind in einem 20 m breiten Streifen von den Straßen zu errichten, um die unbebauten Innenbereiche freizuhalten. Sie müssen allseitig umpflanzt werden, um sie in die grüneprägte Freiraumgestaltung einzubinden.

Darüber hinaus wird empfohlen, **Einfriedungen** nur in Form von Hecken herzustellen.

Anlage 1

Plan „Räumliche Lage des Erhaltungsgebietes“



**Erhaltungssatzung
U - Siedlung
Stadt Werneuchen**

Lage im Raum
Stand
April 2009

W/O W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Str. 1
15321 Bernau bei Berlin
Tel. 033 361 40 123-0
Fax 033 361 40 123-30
e-mail: info@w-wb-architekten.de
www.w-wb-architekten.de



Stadt Werneuchen

Anlage 2

Bekanntmachung der Erhaltungssatzung
vom 22. August 2007

Amtlicher Teil**Öffentliche Bekanntmachungen****Bekanntmachungsanordnung**

Die Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 26.07.2007 die

**Erhaltungssatzung der Stadt Werneuchen
für die ehemalige „U-Siedlung“**

beschlossen. Die Ausfertigung der Satzung erfolgte am 08.08.2007. Gemäß § 5 Abs. 3 Gemeindeordnung des Landes Brandenburg (GO) wird der Beschluss verkündet und die Satzung in vollem Wortlaut öffentlich bekannt gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 4 GO eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn, dass:

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- diese Satzung nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden ist,
- der Bürgermeister den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung beanstandet oder der Formmangel gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt.

Werneuchen, den 08.08.2007

gez. Burkhard Horn

- Siegel -

**Erhaltungssatzung der Stadt
Werneuchen
für die ehemalige „U-Siedlung“**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen beschließt in ihrer Sitzung am 26.07.2007 auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in Verbindung mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB) – jeweils in der derzeit gültigen Fassung – für die ehemalige „U-Siedlung“ in der Ortslage Werneuchen folgende Erhaltungssatzung:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke zwischen der Wegendorfer und der Wesendahler Straße in der Flur 6 der Gemarkung Werneuchen, die in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet sind. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der städtebaulichen Gestalt der in ihrem Geltungsbereich gelegenen Siedlung.

§ 3

Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anla-

gen der Genehmigung. Als Errichtung baulicher Anlagen gelten auch Vorhaben, die nicht der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde unterliegen. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist die erhaltenswerten baulichen Anlagen zu beeinträchtigen, die als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt und Struktur der gemäß § 1 geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Werneuchen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen erteilt.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Geltungsbereich ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 (1) Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro belegt werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die Erhaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen, den 08.08.2007

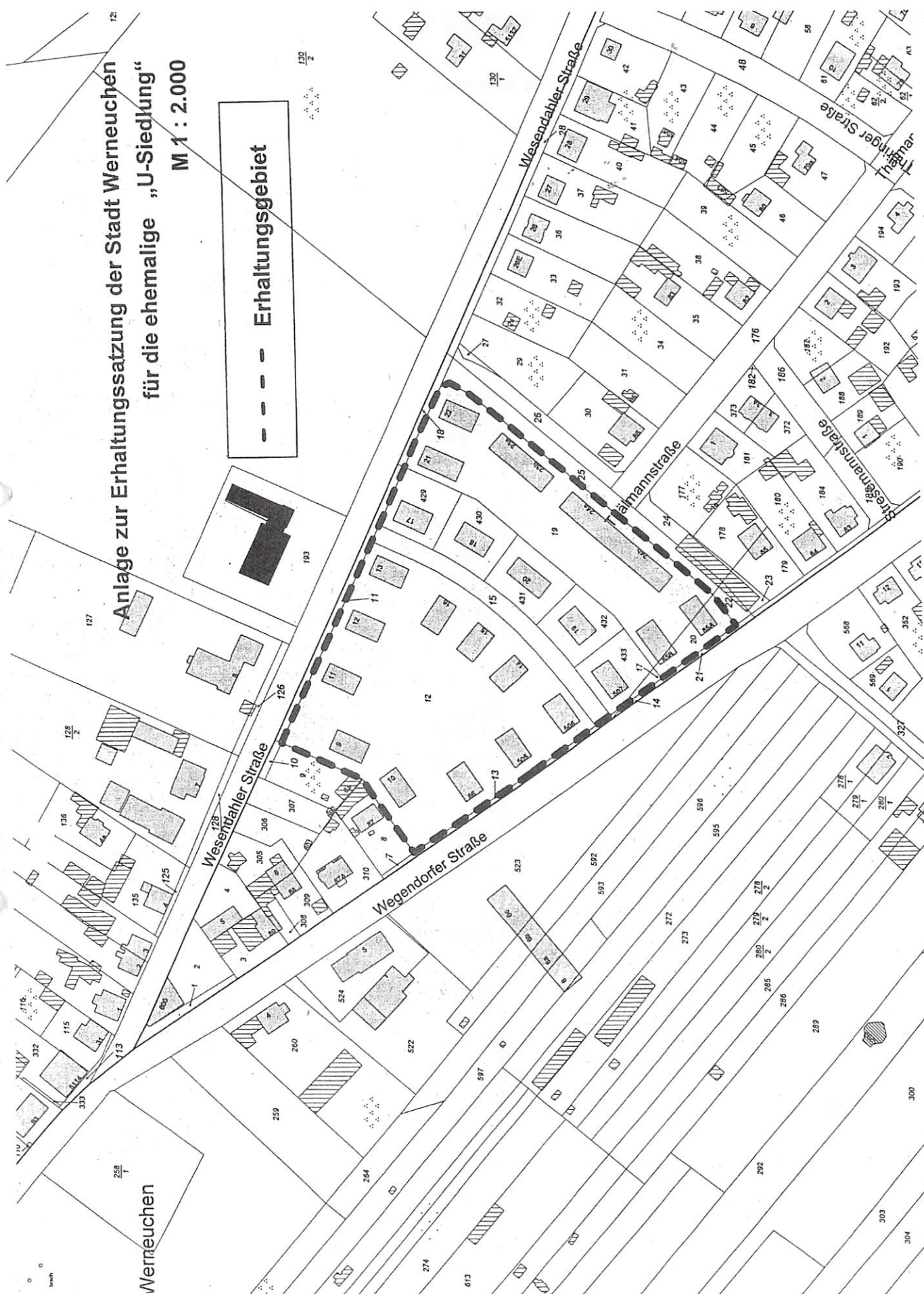
gez. Burkhard Horn
Bürgermeister

- Siegel -

siehe Karte Seite 3

Anlage zur Erhaltungssatzung der Stadt Werneuchen
für die ehemalige „U-Siedlung“
M 1 : 2.000

--- Erhaltungsgebiet



Anlage 3

Plan „Gebäudetypen“



Legende

- Gebäudetyp 1
- Gebäudetyp 2
- Nachträglicher Anbau
- 10 Hausnummer

Erhaltungssatzung U - Siedlung Stadt Werneuchen

Gebäudetypen
Stand April 2009
Maßstab 1:1.250

W.O.V. Kommunikation
W.O.V. Kommunikation
Louis-Braille-Str. 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel. 033 38 175 66 00
Fax 033 38 175 66 00
www.wov-architekten.de

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Str. 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel. 033 38 160 123-0
Fax 033 38 160 123-30
www.doellinger-architekten.de



Stadt Werneuchen

Anlage 4

Tabellarische Übersicht „Ursprüngliche Gebäudekonzeption lt. Bauakten“

U-Siedlung Werneuchen - Ursprüngliche Gebäudekonzeption lt. Bauakten

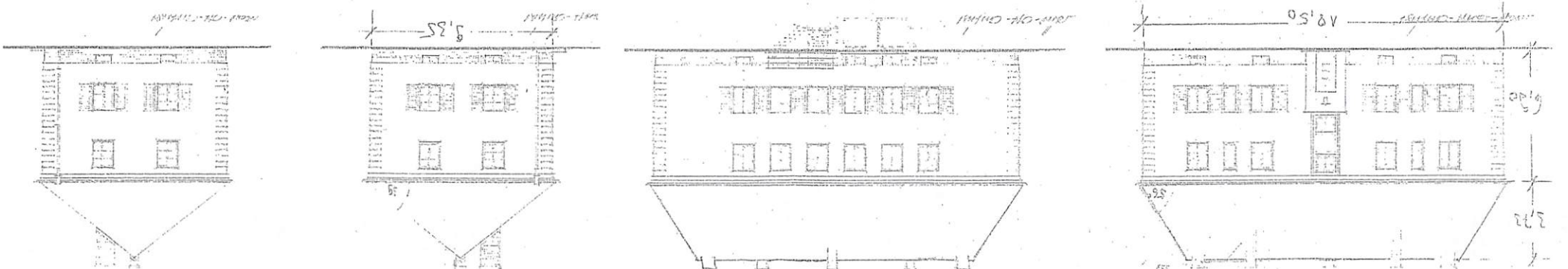
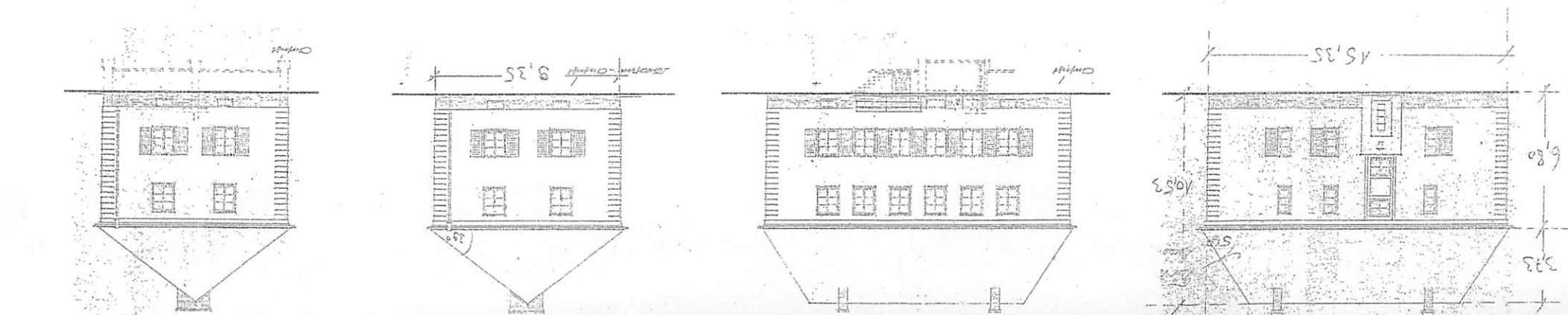
Bauteil	Ausprägung					
	Typ 1		Typ 2			
	Wegendorfer Str. 86, 505, 506, 507 Wesendahler Str. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Wesendahler Str. 20	Wegendorfer Str. 85b Wesendahler Str. 21	Wegendorfer Str. 85a Wesendahler Str. 22	Wesendahler Str. 23a, 23b, 26a, 26b	Wesendahler Str. 24a
Maße des Gebäugrunds	15,35 m x 9,35 m	18,50 m x 9,35 m	18,71 m x 9,51 m	16,37 x 9,01 m	30,51 m x 9,48 m	6,80 m
Höhe bis zur Traufe	6,80 m	6,90 m	6,80 m	6,80 m	6,80 m	17,49 m x 9,01 m
Dachhöhe	3,73 m	3,73 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m	5,0 m
Dachform	Walmdach	Walmdach	Walmdach	Walmdach	Walmdach	Walmdach
Dachneigung	39°/56°	38° / 56°	45° / 60°	48° / 60°	46° / 61°	46° / 60°
Dachgauben	keine	keine	keine, ursprünglich geplant, aber nicht realisiert: 4 Walmgauen zur Rückseite 1 Walgaube mittig zur Vorderseite B 70 / H 90 stattdessen wurden liegende Dachluken eingebaut	1 Walgaube mittig zur Vorderseite in Wesendahler Straße 22 vorhanden. Ursprünglich geplant, aber nicht realisiert: 4 Walmgauen zur Rückseite B 70 / H 90 stattdessen wurden liegende Dachluken eingebaut	keine, ursprünglich geplant, aber nicht realisiert: 4 Walmgauen zur Rückseite 1 Walgaube mittig zur Vorderseite B 70 / H 90 stattdessen wurden liegende Dachluken eingebaut	keine, ursprünglich geplant, aber nicht realisiert: 4 Walmgauen zur Rückseite 1 Walgaube mittig zur Vorderseite B 70 / H 90 stattdessen wurden liegende Dachluken eingebaut
Wandabschluss zum Dach	als zweistufiges Dachgesims ausgebildet (ca. 45 cm)	als zweistufiges Dachgesims ausgebildet (ca. 45 cm)	als einstufiges abgeschrägtes Dachgesims ausgebildet (ca. 30 cm)	als einstufiges abgeschrägtes Dachgesims ausgebildet (ca. 30 cm)	als einstufiges abgeschrägtes Dachgesims ausgebildet (ca. 30 cm)	als einstufiges abgeschrägtes Dachgesims ausgebildet (ca. 30 cm)
Fassade – Material, Gliederung	Putzfassade; durch Putzvorsprung ausgebildete Ecklisenen einer Breite von ca. 60 cm; Eingangsbereich und Treppenhaus durch Putzvorsprung betont; Einrahmung der Fenster durch Faschen.	Putzfassade; durch Putzvorsprung ausgebildete Ecklisenen einer Breite von ca. 60 cm; Eingangsbereich und Treppenhaus durch Putzvorsprung betont; Einrahmung der Fenster durch Faschen.	Putzfassade; Einrahmung der Fenster durch Faschen	Putzfassade; Einrahmung der Fenster durch Faschen	Putzfassade; Einrahmung der Fenster durch Faschen	Putzfassade; Einrahmung der Fenster durch Faschen
Fassade - Farbe	hellbeige; Ecklisenen, Dachgesims und Eingang/Treppenhaus dunkelbeige		hellbeige; Ecklisenen, Dachgesims und Eingang/Treppenhaus dunkelbeige		hellbeige; Dachgesims und Faschen ursprünglich etwas heller abgesetzt. Dachgesimse, Faschen sowie Laibungen von Fenster und Türen wurden nachträglich weiß oder sandgelb, in Einzelfällen auch braun oder grau gestrichen.	
Fenstermaße (Die ursprünglichen Fensterformate wurden überwiegend durch ca. 5 cm schmalere Fenster ersetzt)						
Vorderseite	57 x 135; in Wesendahler Str. 15 und 16 z.T. durch breite Fenster ersetzt.	57 x 135 / 105 x 135	110 x 145	110 x 145	110 x 145	110 x 145
Treppenhaus	2 Treppenhausfenst.: 90 x 105		1 Treppenhausfenster 95 x 170, oben bogenförmig. Die ursprünglichen Treppenhausfenster sind nur noch an den Gebäuden Wesendahler Str. 21 und 22 vorhanden und wurden sonst mit rechteckigen Fenster im selben Format wie die Wohnungsfenster ersetzt.			
Rückseite	105x 135	105x 135	110 x 145 In Wegendorfer Str. 21 im EG Fenster durch Tür ersetzt	110 x 145	110 x 145	110 x 145

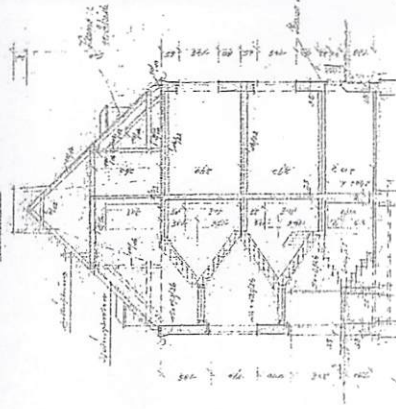
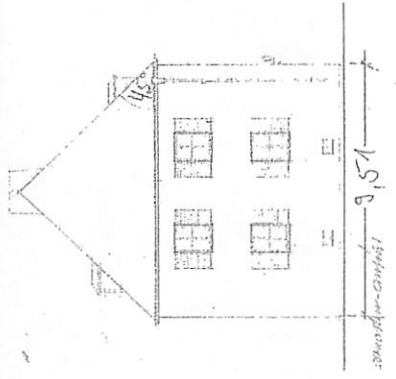
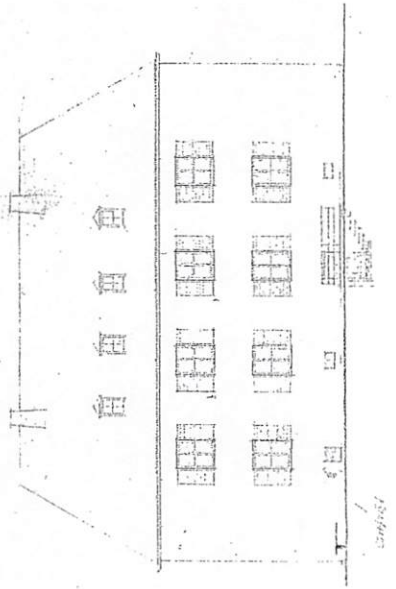
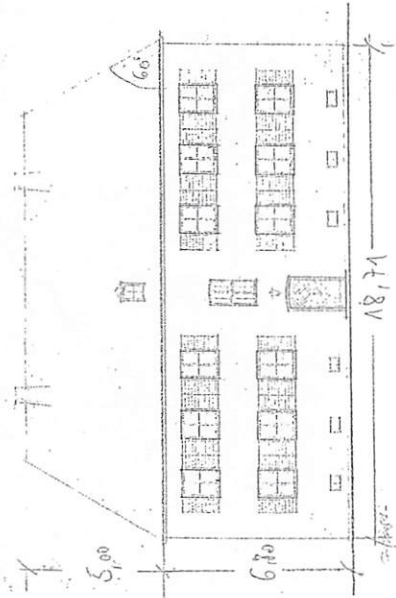
U-Siedlung Werneuchen - Ursprüngliche Gebäudekonzeption lt. Bauakten

Bauteil	Ausprägung				
	Typ 1		Typ 2		
	Wegendorfer Str. 86, 505, 506, 507 Wesendahl Str. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Wesendahl Str. 20	Wegendorfer Str. 85b Wesendahl Str. 21	Wegendorfer Str. 85a Wesendahl Str. 22	Wesendahl Str. 23a, 23b, 26a, 26b
Schmalseiten	105x 135 80 x 40	105x 135 80 x 40	110 x 145 55 x 40	110 x 145 55 x 40	110 x 145 55 x 40
Keller					
Fenstergliederung (Die ursprüngliche Fenstergliederung ist – soweit erkennbar – nur noch bei den Gebäuden Wegendorfer Straße 505, 506 und 507 vorhanden.)					
Vorderseite	einflügelig, 2 Quersprossen	ein- und zweiflügelig, 2 Quersprossen	zweiflügelig, 1 Quersprosse	zweiflügelig, 1 Quersprosse	zweiflügelig, 1 Quersprosse
Treppenhaus	zweiflügelig, 1 Quersprosse	zweiflügelig, 1 Quersprosse	1 Treppenhaustenst. 95 x 170	1 Treppenhaustenst. 95 x 170	1 Treppenhaustenst. 95 x 170
Rückseite	zweiflügelig, 2 Quersprossen	zweiflügelig, 2 Quersprossen	zweiflügelig, 1 Quersprosse	zweiflügelig, 1 Quersprosse	zweiflügelig, 1 Quersprosse
Schmalseiten	zweiflügelig, 2 Quersprossen	zweiflügelig, 2 Quersprossen	zweiflügelig, 1 Quersprosse	zweiflügelig, 1 Quersprosse	zweiflügelig, 1 Quersprosse
Kellerfenster	zweiflügelig, schließt mit Sockeloberkante ab	zweiflügelig, schließt mit Sockeloberkante ab	zweiflügelig, Unterkannte bündig mit Sockeloberkante	zweiflügelig, Unterkannte bündig mit Sockeloberkante	zweiflügelig, Unterkannte bündig mit Sockeloberkante
Fensterläden	im Erdgeschoss ursprünglich vorhanden	im Erdgeschoss ursprünglich vorhanden	ursprünglich im EG und 1.OG vorhanden	ursprünglich im EG und 1.OG vorhanden	ursprünglich im EG und 1.OG vorhanden
Haustürmaße	205 x 105	205 x 105	110 x 205	110 x 205	110 x 205
Türgestaltung	Holz Tür mit rechteckiger, stehender Lichtöffnung	Holz Tür mit rechteckig rautenförmiger Lichtöffnung, bogentförmiger Türabschluss, ursprüngliche Tür nur noch bei den Gebäuden Wesendahl Str. 21 und 22 vorhanden.			
Sockel:	Höhe: 60, Sichtmauerwerk	Höhe: 60, Sichtmauerwerk	ca. 40 cm Sockel verputzt	ca. 40 cm Sockel verputzt	ca. 40 cm Sockel verputzt

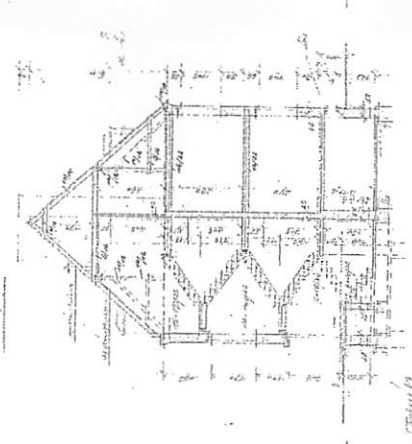
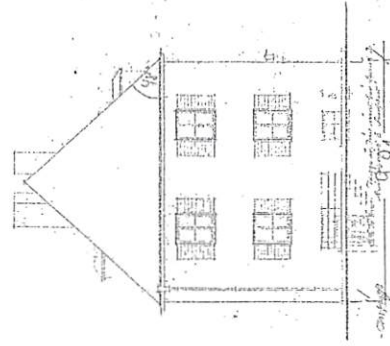
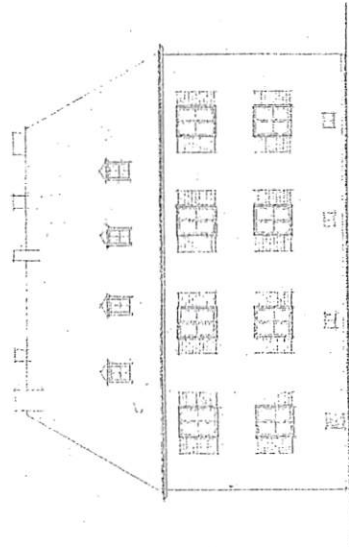
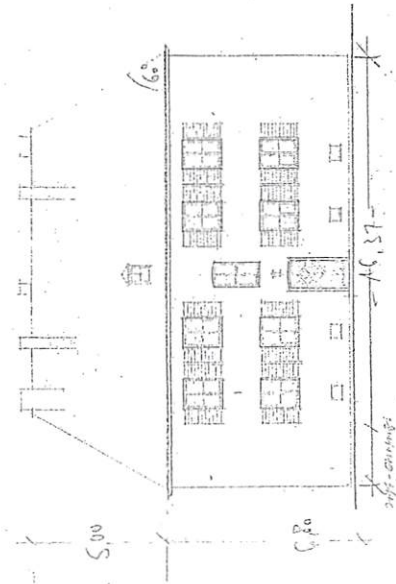
Anlage 5

**Ansichten der ursprünglichen Gebäudekonzeption
(Auszüge aus den Bauakten)**

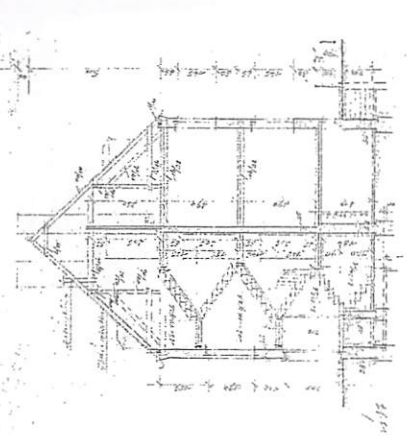
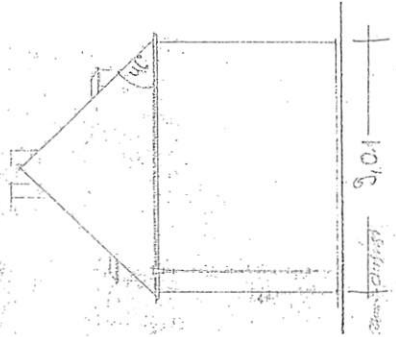
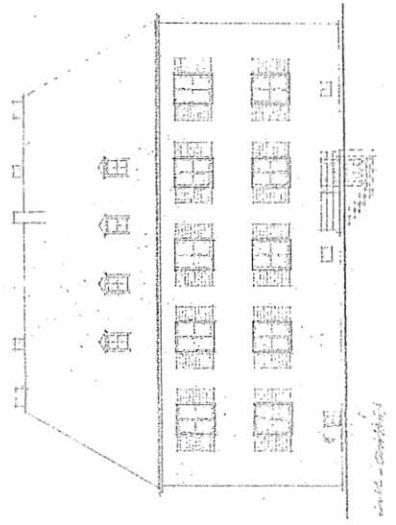
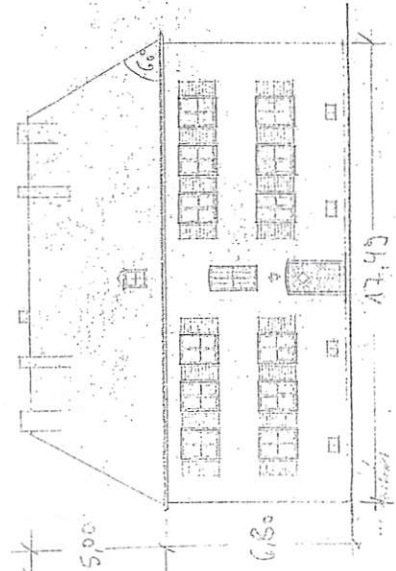


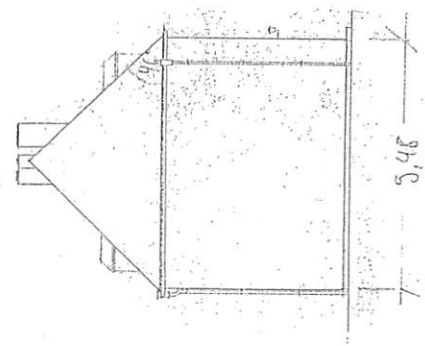
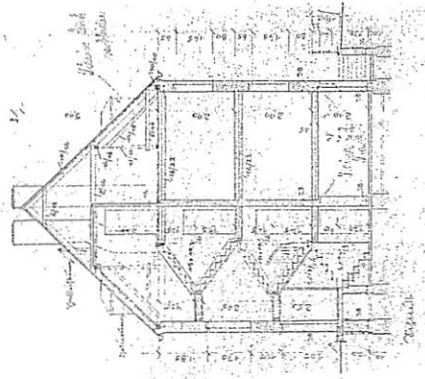
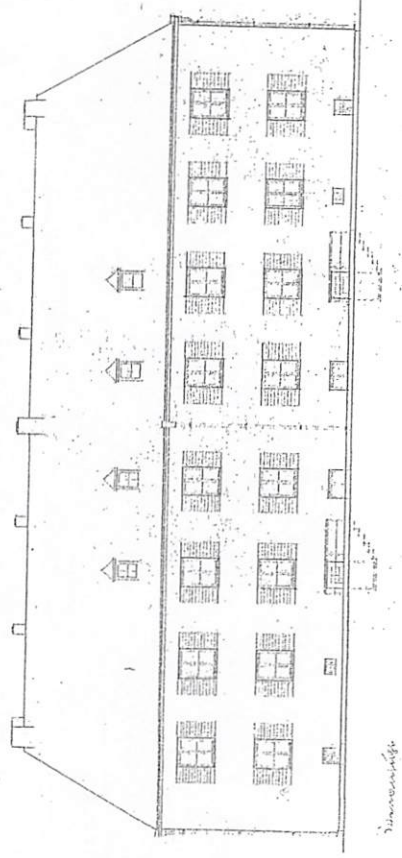
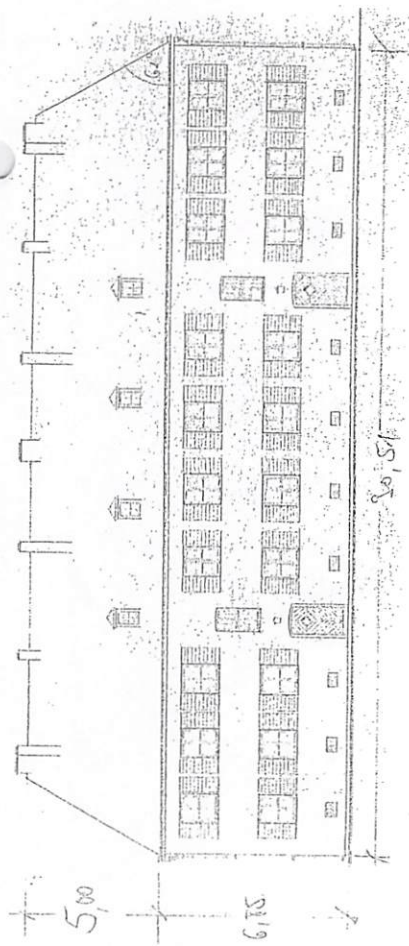


Wegendorfer Straße 85a; Wesendahler Straße 22



Wesendahler Straße 24a





Anlage 6

Fotodokumentation charakteristischer Merkmale

Gebäudetyp 1



Wegendorfer Straße 505: Die ursprünglichen Fensterformate und -gliederungen sind hier noch erhalten



Wesendahler Straße 10: Bei den meisten Gebäuden wurden die ursprünglichen Fenster ersetzt.



Wesendahler Straße 15: Parabolantennen verunstalten das Fassadenbild.



Wesendahler Straße 16: An der Eingangsseite wurde anstelle der ehemals schmalen Fenster ein breiteres Format eingebaut. Die neuen Fenster springen aus der horizontalen Fensterachse.



Wesendahler Straße 10: Typische Fassadengliederung des Typs 1 mit Ecklisenen, Dachgesims und Sockel aus Sichtmauerwerk.



Wesendahler Straße 19: Die asymmetrisch in der Fassade angeordnete Eingangstür ist charakteristisch für die Gebäude des Typs 1.

Gebäudetyp 2



Wegendorfer Straße 85 a: Statt der ursprünglichen vier Fensterachsen sind nur noch zwei vorhanden.



Wesendahler Straße 26b: Die Faschen und Laibungen wurden weiß gestrichen



Wesendahler Straße 21: Tür und Fenster des Treppenhauses weisen noch die ursprüngliche Gestaltung mit bogenförmigen Abschluss auf.



Der nachträglich errichtete Anbau Wesendahler Straße 25 mit abweichendem Fensterformat.



Da das neu eingebaute Fenster schmaler ist, wurde auch die Größe der Fensteröffnung durch eine Steinreihe verringert.



Blick von der Wesendahler Straße in den südlichen Innenbereich: die Siedlung ist durch einen hohen Durchgrünungsgrad gekennzeichnet.