

Stadt Werneuchen



NEUFASSUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG STADTKERN WERNEUCHEN

Begründung zum Satzungstext

Entwurf Oktober 2024

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

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

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

Inhalt

Vorbemerkungen	5
Allgemeine Vorschriften	6
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Untergliederung in Teilgebiete	6
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich.....	8
Regelungen für den Kernbereich.....	9
§ 3 Kernbereich: Dächer.....	9
§ 4 Kernbereich: Dachaufbauten und-einschnitte	12
§ 5 Kernbereich: Solaranlagen	15
§ 6 Kernbereich: Fassadengliederung und zusätzliche Bauteile	17
§ 7 Kernbereich: Fassadenmaterial/-farbe, Sockel	19
§ 8 Kernbereich: Fenster, Türen und sonstige Öffnungen	22
§ 9 Kernbereich: Sonnen- und Wetterschutzanlagen	24
§ 10 Kernbereich: Mauern und Einfriedungen	25
§ 11 Kernbereich: Außenanlagen	27
§ 12 Kernbereich: Werbeanlagen	28
Regelungen für den Randbereich.....	37
§ 13Randbereich: Dächer	37
§ 14Randbereich: Dachaufbauten und -einschnitte.....	39
§ 15Randbereich: Solaranlagen.....	39
§ 16Randbereich: Fassadenmaterial und -farbe.....	40
§ 17Randbereich: Mauern und Einfriedungen.....	41
§ 18Randbereich: Außenanlagen.....	42
§ 19Randbereich: Werbeanlagen und Warenautomaten	43
Schlussbestimmungen	55
§ 20 Abweichungen	55
§ 21 Ordnungswidrigkeiten.....	55
§ 22 Inkrafttreten	55

Vorbemerkungen

Am 20.02.1997 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen eine Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Werneuchen beschlossen. Mit der Gestaltungssatzung wurde ein Regelwerk für Hauseigentümer, Bauherren und Bauplanende geschaffen, wie bei Neubau, Sanierung, Um-, An- und Ausbau von Gebäuden und Anlagen mit einzelnen Gestaltungselementen, den Bauteilen und -formen umzugehen ist.

Die Anwendung der Satzung in der Praxis machte deutlich, dass eine Überarbeitung sowohl aus formal-rechtlicher als auch aus inhaltlicher Sicht erforderlich ist.

Formal-rechtlicher Überarbeitungsbedarf

Aus formal-rechtlicher Sicht bedurfte es insbesondere des Ersatzes bisher unbestimmter Begriffe und Regelungen durch eindeutige, verbindliche Formulierungen.

Inhaltlicher Überarbeitungsbedarf

Der inhaltliche Überarbeitungsbedarf ergab sich vor allem aus der Heterogenität des Satzungsgebietes, das aufgrund der großzügigen Abgrenzung sehr unterschiedliche Strukturen und Teilgebiete umfasst. Die bestehenden Gestaltungsvorschriften der Satzung von 1997 greifen jedoch für alle Teilgebiete gleichermaßen und tragen damit den spezifischen Situationen und den zu regelnden Sachverhalten nicht ausreichend Rechnung. So gelten für einen Supermarkt an der B 158 nahezu die gleichen Gestaltungsvorgaben wie für ein historisches Gebäude in der Altstadt.

Ergänzungsbedarf zu neuen Themenfeldern

Neben den Änderungsbedarfen zeigte sich zudem ein Ergänzungsbedarf hinsichtlich neuer Themenfelder, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung keine Relevanz hatten. Die bisherige Gestaltungssatzung enthält beispielsweise keine Regelungen zu Solaranlagen. Da diese jedoch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und damit das Ortsbild erheblich prägen, werden im Rahmen der Neufassung entsprechende Gestaltungsvorgaben aufgenommen. Dies betrifft ebenso die Aufnahme von Regelungen zu Luft-Wärmepumpen und Klimaanlage.

Neufassung mit Untergliederung des Satzungsgebietes in zwei Teilbereiche

Aufgrund des umfangreichen Änderungs- und Ergänzungsbedarfs erfolgt eine Neufassung der Gestaltungssatzung. Im Rahmen der Neufassung werden zwei Teilbereiche definiert, für die spezifische Gestaltungsvorgaben getroffen werden.

Teilbereich 1 – der Kernbereich

Der Kernbereich umfasst im Wesentlichen den historischen Altstadtkern. Hier werden aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des Ortsbildes wie bisher umfassende Regelungen zu Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen.

Teilbereich 2 – der Randbereich

Der Randbereich umfasst schwerpunktmäßig die Bebauung entlang der B 158. In diesem bereits stark überformten Bereich, der

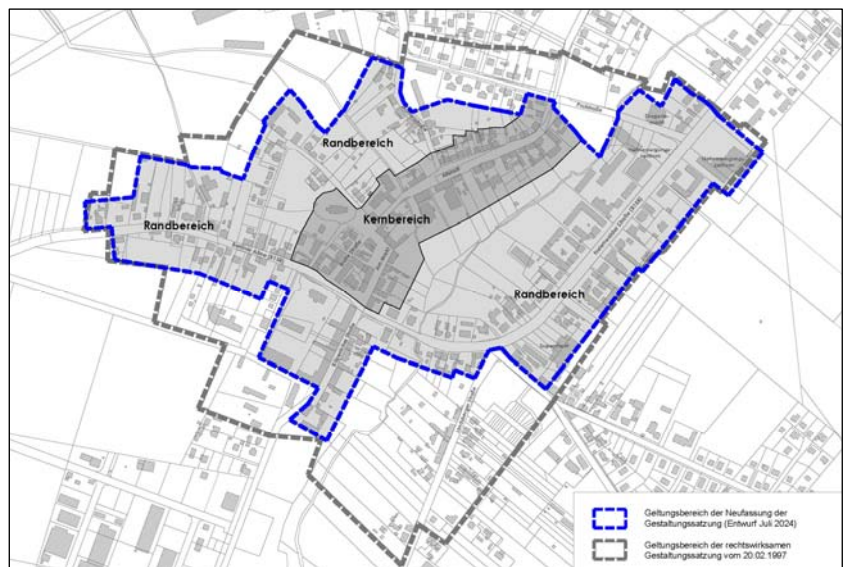
gleichzeitig von entscheidender Bedeutung für das von Besuchern und Durchfahrenden wahrnehmbare Ortsbild von Werneuchen ist, konzentrieren sich die Regelungen der Gestaltungssatzung auf die Vermeidung einer Verunstaltung durch Werbeanlagen. Darüber hinaus soll auch in diesem Teilbereich ein gestalterischer Mindeststandard gesichert werden.

Mit diesen Anpassungen soll die Gestaltungssatzung den aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten gerecht werden und eine einheitliche und attraktive Stadtgestaltung sicherstellen.

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Untergliederung in Teilgebiete

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Kern- und Randbereich festgelegt. Für die Teilbereiche werden jeweils eigene Regelungen getroffen. Die Abgrenzung der Teilbereiche ist in der Anlage 1 der Satzung kenntlich gemacht.



Überlagerung räumlicher Geltungsbereich der Neufassung mit der rechtswirksamen Gestaltungssatzung

Fachliche Begründung:

Reduzierung des Satzungsgebietes

Der ursprüngliche Geltungsbereich war sehr großzügig gefasst und umfasste auch Siedlungsgebiete jüngeren Datums. Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung erfolgt eine Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches. Bereiche für die kein besonderer Regelungsbedarf hinsichtlich Schutz des Ortsbildes oder Steuerung von Werbeanlagen besteht, werden aus dem Satzungsgebiet herausgenommen.

Der neue Geltungsbereich umfasst den historischen Altstadtkern sowie die Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt B158 bis zum

Kreuzungsbereich Freienwalder Straße / Poststraße. Darüber hinaus ist die Bebauung entlang der Mühlenstraße, der Köpenicker Straße und des „Sträßchen“ Bestandteil des Geltungsbereiches.

Im Rahmen der Neufassung erfolgt, wie in Kapitel Vorbemerkungen beschrieben, eine Untergliederung des Satzungsgebiets in einen Kern- und Randbereich.

**Untergliederung des Satzungsgebietes in
Kern- und Randbereich**

Kernbereich

Der Kernbereich umfasst den historischen Altstadtkern mit dem Marktplatz, der Stadtkirche sowie den Straßen Altstadt, Breite Straße und Schulstraße.

Das ebenfalls zum Altstadtkern zählende, jedoch durch die B 158 abgetrennte Schlossareal mit dem umgebenden Park und den Stall- und Wirtschaftsgebäuden wurde aufgrund seines eigenen städtebaulichen Charakters nicht in den Kernbereich einbezogen. Der Erhalt der typischen Gestaltungselemente soll hier schwerpunktmäßig über die Regelungen des Denkmalschutzes bzw. des Umgebungsdenkmalschutzes sowie des Bebauungsplans „Gutshaus-Schloss“ sichergestellt werden. Daher wurde das Schlossareal dem Randbereich zugeordnet.

Die Fläche des Kernbereichs liegt nahezu vollständig innerhalb des mittlerweile aufgehobenen Sanierungsgebiets. Dank der im Rahmen des Sanierungsgebiets bereitgestellten Fördermittel sind im Kernbereich viele der ursprünglichen Gestaltungsmerkmale erhalten geblieben. Das Ortsbild ist von hoher schützenswerter Qualität und soll weiterhin durch umfassende Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen bewahrt werden.

Randbereich

Der Randbereich umfasst hauptsächlich die Bebauung entlang der B158. Dieser bereits stark überformte Bereich ist von entscheidender Bedeutung für das von Besuchern und Durchfahrenden wahrnehmbare Ortsbild von Werneuchen. Darüber hinaus wurde die Bebauung entlang der Mühlenstraße und des Sträßchens dem Randbereich zugeordnet. Die hier befindliche Bebauung ist überwiegend deutlich jüngeren Datums als im Kernbereich und weist weniger historische Gestaltungsmerkmale auf. Gleichzeitig ist durch den unmittelbaren Anschluss an den inneren Ortskern von Werneuchen ein Mindestmaß an Gestaltungsvorgaben erforderlich.

Die Hauptaufgabe der Gestaltungssatzung für den Randbereich liegt nicht im Erhalt historischer Gestaltungselemente, sondern in der Vermeidung einer Verunstaltung durch Werbeanlagen. Darüber hinaus solle auch in diesem Teilbereich ein gestalterischer Mindeststandard gesichert werden, der optische Ausreißer (z.B. unpassende Dachfarben) ausschließt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften der Satzung gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BbgBO in dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich.
- (2) Für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung, die Festsetzungen der Satzung einzuhalten.
- (3) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen nach § 61 BbgBO wird im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgBO eine Erlaubnispflicht eingeführt. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen mit einer Größe von weniger als 0,25 Quadratmeter. Die Erlaubnis wird durch die Stadt Werneuchen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird diese durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen erteilt.

Fachliche Begründung:

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.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben erfolgt die Prüfung der Einhaltung der Vorschriften der Gestaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung, die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Erlaubnispflicht für genehmigungsfreie Werbeanlagen

Für genehmigungsfreie Werbeanlagen nach § 61 BbgBO wird im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgBO eine Erlaubnispflicht eingeführt. Die Erlaubnis wird durch die Stadt Werneuchen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird diese durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen erteilt. Ausgenommen von der Erlaubnispflicht werden kleinere Werbeanlagen bis zu 0,25 m² (entspricht vier A4-Blättern).

Regelungen für den Kernbereich

§ 3 Kernbereich: Dächer

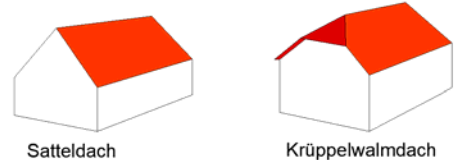
- (1) Dächer im Kernbereich der Satzung sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung des Hauptdachs muss mindestens 35° und darf maximal 50° betragen. Bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken kann auch auf Mansardsattel- und Mansardkrüppelwalmdächer zurückgegriffen werden. Bei Mansarddächern muss die untere Dachneigung zwischen 75° und 85° betragen.
- (2) Ausgenommen von den Regelungen des Absatzes 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sowie Garagen/ Carports.
- (3) Von den Regelungen kann zudem abgewichen werden, wenn dies zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen erforderlich ist.
- (4) Bei rein gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mehr als 20 m und einer Grundfläche von mehr als 600 m² sind auch flachere als in Absatz 1 genannte Dachneigungen zulässig. Alternativ kann das Dach auch als Mansardflachdach ausgebildet werden.
- (5) Dachüberstände an der Traufe können bis max. 0,3 m und am Ortgang bis max. 0,2 m betragen.
- (6) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- (7) Im Kernbereich der Satzung sind nur naturrote und rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- (8) Es sind matte und nicht glänzende Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.
- (9) Von den Regelungen in Absatz (7) abweichende Dacheindeckungen sind zulässig, wenn diese dem bauhistorischen Zustand des Gebäudes entsprechen. Darüber hinaus können in folgenden Fällen 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.

Fachliche Begründung:

Dächer haben einen entscheidenden Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Ortes. Im historisch gewachsenen Stadtkern schließen sie sich wie bei einem Mosaik zum gemeinsamen Bild der Dachlandschaft zusammen. Sie vereint die unterschiedlichen Funktionen der Dächer als Speicher-, Lager-, Wohn- und inzwischen auch als Gewerbe- und Büroraum.

Zulässige Dachformen im Kernbereich

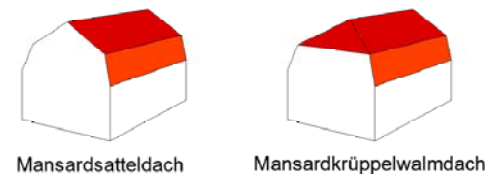
Allgemein zulässig:



Satteldach

Krüppelwalmdach

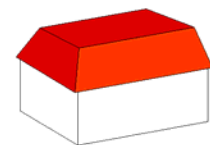
Bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken zusätzlich zulässig:



Mansardsatteldach

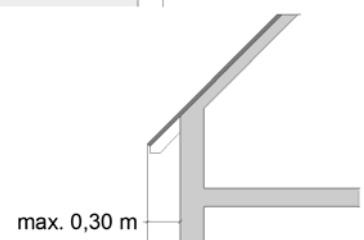
Mansardkrüppelwalmdach

Bei rein gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mehr als 20 m und einer Grundfläche von mehr als 600 m²:



Mansardflachdach

Zulässige Dachüberstände im Kernbereich:



Prägende Dachform im Kernbereich:

Das symmetrische Satteldach



Eine Unterform des Satteldachs ist das Krüppelwalmdach



Zum Erhalt der ortstypischen Dachlandschaft werden Regelungen zu Dachformen, Dachüberstand, Dacheindeckungen (Material) und Dachfarben getroffen.

Zu (1): Der Kernbereich wird durch symmetrisch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform ist das Sattel- bzw. Krüppelwalmdach. Die Dachneigung liegt überwiegend zwischen 35 und 50 Grad. Dächer mit einer Neigung von weniger als 35 Grad sind vor allem bei den Wirtschaftsgebäuden der historischen Hofanlagen zu finden. Darüber hinaus gibt es im Kernbereich auch Berliner Dächer, Mansarddächer und vereinzelt Flachdächer.

Das Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die typischen Dachformen und -neigungen im Kernbereich zu erhalten. Daher sind bei Um- und Neubauten Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 35° und maximal 50° vorzusehen. Für freistehende Gebäude und Straßenecken werden – wie in der rechtswirksamen Satzung bereits vorgesehen – zusätzlich Mansarddächer (Mansardsatteldach und Mansardkrüppelwalmdach) zugelassen. Durch die Beschränkung auf wenige Dachformen kann eine verbindende Einheitlichkeit in der Dachlandschaft sichergestellt werden.

Auf Berliner Dächer, die im Kernbereich vereinzelt vorkommen, wird verzichtet, da diese Dachform auf mehrgeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise (mit beidseitig angrenzenden Gebäuden) ausgelegt ist. Im kleinstädtisch geprägten Satzungsgebiet ist diese Dachform in der Regel städtebaulich nicht passend und wird daher nicht zugelassen.

Zu (2) bis (4): Sonderregelungen wurden für folgende Gebäudekategorien vorgesehen:

Gebäude, die aufgrund ihrer Größe nur eine untergeordnete Bedeutung für die Dachlandschaft haben, sind von den Regelungen zu Dachformen und -neigungen vollständig ausgenommen. Bei Gebäuden, die bereits eine abweichende Dachform oder -neigung aufweisen, kann ebenfalls von den Regelungen abgewichen werden. In diesen Fällen kann die bestehende Dachform bzw. -neigung beibehalten oder die historische Dachform bzw. -neigung wiederhergestellt werden. Anwendung findet dies beispielsweise bei Wirtschaftsgebäuden historischer Hofanlagen, die regelmäßig geringe Dachneigungen aufweisen. Diese können im Fall einer Sanierung oder auch eines Ersatzneubaus entsprechend der Regelung des Absatzes 3 beibehalten werden.

Große bauliche Anlagen für gewerbliche Zwecke (z.B. Discounter) dürfen auch flachere Dachneigungen aufweisen. Ein Dach mit Neigungswinkeln zwischen 35° und 55° würde aufgrund der Grundfläche bzw. Gebäudetiefe eine unangemessen dominante Wirkung entfalten, die das Stadtbild stören würde. Alternativ kann das Dach auch als Mansardflachdach ausgebildet werden.

Zu (5): Charakteristisch für die Dachlandschaft märkischer Städte und 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 Dimensionen. 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 im Kernbereich. 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.

Zu (6): Große Drempehöhen über 1,00 m sind im Kernbereich untypischen und werden daher ausgeschlossen.

Zu (7): Im Kernbereich prägen rote bis rotbraune Farbtöne die Dachlandschaft. Darüber hinaus vorkommende anthrazitfarbene Dacheindeckungen beschränken sich weitgehend auf Sonderbauten wie z.B. das Rathaus und noch nicht erneuerte Dacheindeckungen aus Betondachsteinen und Dachpappe. Zum Erhalt der einheitlichen Farbkulisse wird für den Kernbereich eine Eindeckung mit roten und rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen vorgegeben. Abweichende Dacheindeckungen sind zulässig, wenn diese dem bauhistorischen Zustand des Gebäudes entsprechen.

Zu (8): Glänzende Dacheindeckungen (z.B. glänzend glasierte oder glänzend engobiierte Dachziegel und Dachsteine) stechen durch ihre reflektierenden Oberflächen unangemessen hervor und fügen sich nicht in die Dachlandschaft ein, die durch gedämpfte, matte Eindeckungen geprägt ist. Aus diesem Grund sind sie im Kernbereich ausgeschlossen.

Zu (9): 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 berücksichtigt, 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.

Prägendes Merkmal der Dachlandschaft sind die geringen Dachüberstände



Dachlandschaft mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung



§ 4 Kernbereich: Dachaufbauten und-einschnitte

Zulässige Dachaufbauten im Kernbereich
(Vorgabe gilt nur für straßenraumzugewandte Dachseite)



Schleppgaube



Satteldachgaube



Walmdachgaube



Zwerggiebel

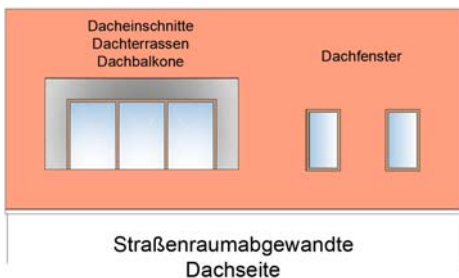


Zwerrchhaus

Zulässigkeit von Dacheinschnitten, Dachterrassen, Dachbalkonen und Dachfenstern im Kernbereich



Straßenraumzugewandte Dachseite



Straßenraumabgewandte Dachseite

- (1) Im Kernbereich der Satzung sind Dachaufbauten auf der straßenraumzugewandten Seite als Schleppgaube, Satteldachgaube, Walmdachgaube, Zwerrchhaus oder als Zwerrchgiebel auszuführen. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
- (3) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachaufbauten folgende Maße berücksichtigen:
 - Schleppgauben dürfen eine Breite von 2,50 m und Sattel- und Walmdachgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.
 - Zwerrchgiebel/-häuser dürfen eine maximale Breite von 50% der Trauflänge aufweisen.
 - Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m und zum Ortgang mindestens 1 m betragen. Oberhalb und unterhalb einer Gaube müssen mindestens zwei Ziegelreihen der Hauptdachfläche durchlaufen.
 - Die Gesamtbreite aller Gauben ist auf 50 % der Trauflänge zu beschränken. Bei einer Kombination von Gauben und Zwerrchgiebel/-haus darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten bis zu 60% der Trauflänge betragen.
 - Bei Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschreiten.
- (4) Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind nur auf straßenraumabgewandten Dachseiten zulässig. Dachfenster hingegen sind sowohl auf straßenraumabgewandten als auch -zugewandten Dachseiten zulässig.
- (5) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachfenster folgende Maße berücksichtigen: Die Größe eines einzelnen Dachfensters darf 0,9 x 1,4 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche von Dachfenstern einer Dachseite darf 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachfenstern und zum Ortgang muss jeweils mindestens 1 m und zu Gauben und Zwerrchhäusern mindestens 1,5 m betragen. Oberhalb und unterhalb eines Dachfensters müssen mindestens zwei Ziegelreihen der Hauptdachfläche durchlaufen. Alle Dachfenster einer Dachseite müssen vom selben Format und von derselben Größe sein.
- (6) Im Kernbereich der Satzung sind technische Anlagen auf den straßenraumabgewandten Dachflächen anzubringen. Eine Ausnahme bilden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Hier greifen die Regelungen des § 5.

Fachliche Begründung:

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. Zudem kann festgestellt werden, dass in den letzten Jahrzehnten im Rahmen von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zahlreiche Dachaufbauten hinzugekommen sind.

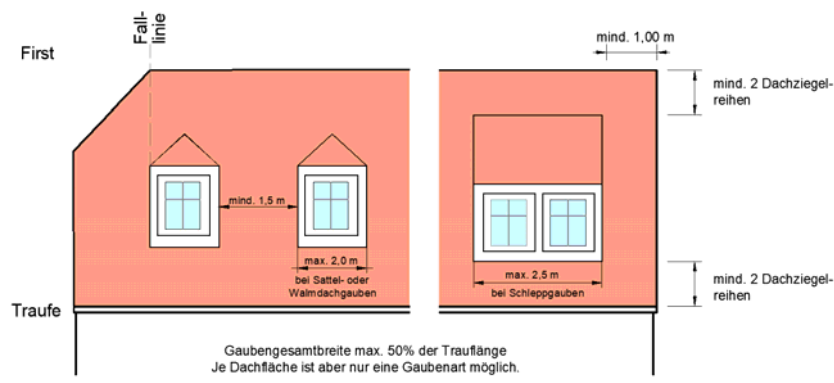
Um eine Störung der Dachlandschaft durch dominante Dachaufbauten u.ä. zu verhindern, werden Regelungen zu Art und Größe von Dachaufbauten getroffen.

Zu (1): Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchhäuser sind im Plangebiet bereits verbreitet und sollen daher auch in Zukunft zugelassen werden. Die Ausführung von Dachgauben als Schleppgaube, Satteldachgaube, Walmdachgaube oder als Zwerchhaus bzw. Zwerchgiebel ergibt sich aus der Charakteristik der im Kernbereich verwendeten Formen. Andere Formen von Dachgauben würden vom vorherrschenden Erscheinungsbild abweichen und sind entsprechend nicht zulässig. Die Vorgabe von einer Gaubenform pro Dachseite dient einem harmonischen Erscheinungsbild des Daches.

Zu (2) Zur optischen Integration von Dachaufbauten in die Dachfläche, sind diese mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

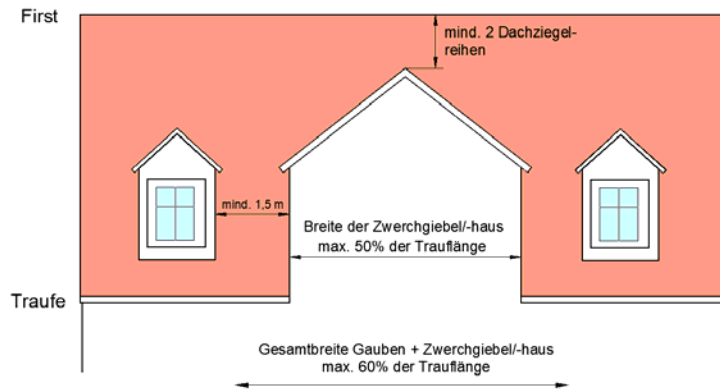
Zu (3) Die nach dem Gaubeneinbau verbleibende Dachfläche darf nicht so weit reduziert werden, dass sie nur noch die Umrahmung der Gaube darstellt. Daher erfolgt sowohl eine Begrenzung der Breite der einzelnen als auch der Summe aller Dachaufbauten.

Mit dem Abstand von mindestens 1,5 m zwischen Dachaufbauten sollen durchgehende Gaubenbänder vermieden werden. Auch zu Zwerchhaus /-giebel muss dieser Mindestabstand berücksichtigt werden. Damit die Ränder des Daches sichtbar bleiben, sind zudem Mindestabstände zu Ortgang, Traufe und First einzuhalten.



Vorgaben für die Größe und Anordnung für
Dachgauben auf der straßenraumzuge-
wandten Straßenseite

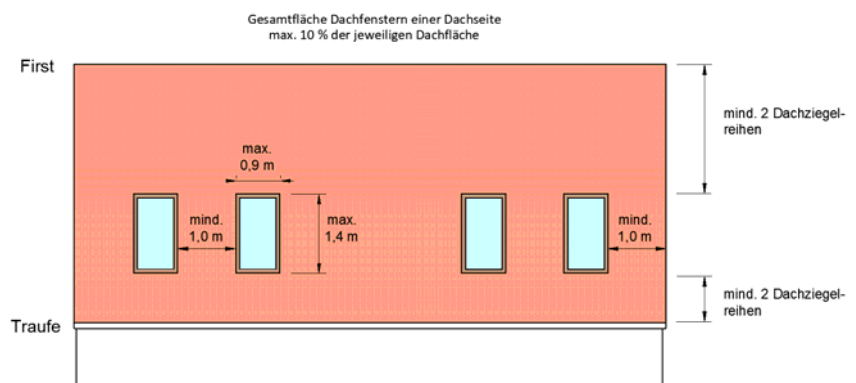
Vorgaben für die Größe und Anordnung von Zwerggiebel/-haus auf der straßenraumzugewandten Straßenseite



Zu (4) Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone greifen aufgrund des Materialwechsels und der Unterbrechung von Dachflächen stark in die Ansicht der Dachlandschaft ein und sind kein typisches Gestaltungselement historisch geprägter Dachlandschaften. Im Kernbereich sind sie bisher vom öffentlichen Raum aus nicht erkennbar. Aufgrund ihrer negativen Wirkung auf die Dachlandschaft werden sie auch weiterhin auf den straßenzugewandten Dachflächen ausgeschlossen. Dadurch besteht für die Hauseigentümer die Möglichkeit, auf den straßenabgewandten Dachflächen Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone zu errichten. Dachfenster werden hingegen sowohl auf der straßenabgewandten als auch -zugewandten Seite zugelassen, um eine kostengünstige, natürliche Belichtung in Dachgeschossen zur Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Auswirkungen von Dachfenstern auf die Dachlandschaft sind zudem deutlich geringer als bei Dacheinschnitten, Dachterrassen und Dachbalkonen.

Zu (5) Um die Charakteristik des Daches als Gestaltungselement des Straßenbildes zu erhalten, wird die Gesamtfläche von Dachfenstern auf 10 % je Dachfläche sowie die Größe eines einzelnen Dachfensters auf maximal 0,9 x 1,4 m begrenzt. Zudem müssen Dachfenster wie die Gauben Mindestabstände zu Ortsgang, Traufe, First und untereinander einhalten.

Vorgaben für die Größe und Anordnung von Dachfenster auf der straßenraumzugewandten Straßenseite



Zu (6) 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 Himmelsrichtungen gebunden ist.

§ 5 Kernbereich: Solaranlagen

(1) Im Kernbereich ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den straßenraumzugewandten Dachflächen an folgende Voraussetzungen gebunden:

- die Anlage darf nicht mehr als 50 % der straßenraumzugewandten Dachfläche des Gebäudes bedecken. Komplettdachlösungen aus baulich integrierten Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
- die Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden; sofern Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Zwerchhäusern oder Zwerchgiebeln vorhanden sind, darf die Anlage auch aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen.
- die Anlage ist in derselben Neigung wie das Dach zu errichten und liegt flach auf der Dachdeckung auf,
- die Anlage muss einen Abstand von zwei Ziegelreihen vom Dachrand einhalten.

(2) Die Anbringung von Solaranlagen an Fassaden und Balkonen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.

Fachliche Begründung:

Mit der zunehmenden Bedeutung von Klimaschutz und zukunftsicherer Energieversorgung steigt auch die Zahl von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Außenwänden baulicher Anlagen und auf den Dächern von Gebäuden.

Die bisherige Gestaltungssatzung enthält noch keine Vorgaben für Solaranlagen. Diese können jedoch erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft haben. Daher soll mit der Neufassung der Gestaltungssatzung der begrüßenswerte Ausbau erneuerbarer Energien in Einklang mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes gebracht werden.

Für den Kernbereich werden aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des Ortsbildes detaillierte Vorgaben für die Größe und Anordnung der Solaranlagen getroffen.

Zu (1): Anlagen zur passiven Energiegewinnung werden auf Dachflächen zugelassen, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Während für die straßenraumabgewandten Dachflächen keine Einschränkungen gelten, werden für die straßenraumzugewandten Dachflächen eine Reihe von Vorgaben für die Anbringung getroffen.

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.

Komplettdachlösungen integrieren Solarmodule direkt in die Dachkonstruktion, anstatt sie auf ein bestehendes Dach

Vorgaben zur Größe und Anzahl für Solaranlagen auf straßenraumzugewandten Dachflächen:

a) Dächer ohne Dachaufbauten:

Eine zusammenhängende rechteckige Fläche, maximal 50% der Dachfläche

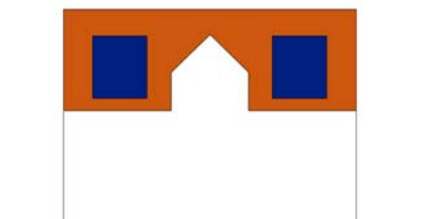
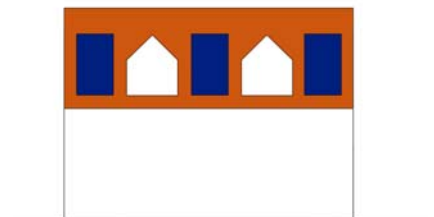


Komplettdachlösungen sind ebenfalls zulässig

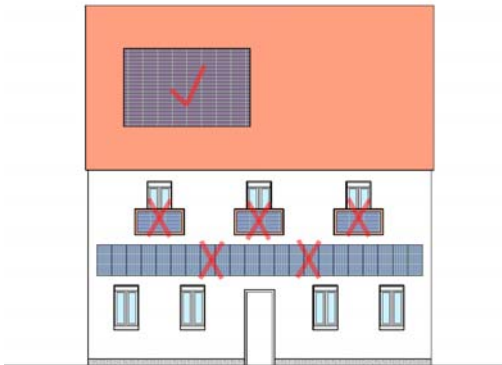


b) Dächer mit Dachaufbauten:

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



Die Anbringung von Solaranlagen an Balkonen und Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, ist im Kernbereich ausgeschlossen



aufzusetzen. Dies führt zu einem optisch ansprechenden, einheitlichen Erscheinungsbild. Aus diesem Grund werden Komplett-dachlösungen ebenfalls zugelassen.

Die Solaranlagen müssen weiterhin eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden. Dies schließt die Ausbildung von treppenartig abgestuften Solaranlagen sowie Aussparungen aus, die das Erscheinungsbild eines Daches deutlich stärker beeinträchtigen als geschlossene rechteckige Anlagen. Bei Dächern mit Dachaufbauten und Dachfenstern würde die Beschränkung auf eine einzige Fläche jedoch zu erheblichen Einschränkungen führen. Daher darf die Anlage bei diesen Dächern aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen.

Durch die Vorgabe, dass die Solaranlage in derselben Neigung wie das Dach zu errichten ist und flach auf der Dachdeckung aufliegen muss, werden besonders störende, aufgeständerte Anlagen ausgeschlossen.

Die Festlegung eines Mindestabstands zum Dachrand dient der Wahrung der Sichtbarkeit des historischen Daches. Ohne diesen Abstand wird das Dach optisch zerschnitten, und es sind nur noch Restflächen des Daches wahrnehmbar.

Zu (2): Die Installation von Solaranlagen an Fassaden und Balkonen würde das Erscheinungsbild des Gebäudes erheblich beeinträchtigen und wird daher ausgeschlossen.

§ 6 Kernbereich: Fassadengliederung und zusätzliche Bauteile

- (1) Straßenraumzugewandte Fassaden sind als Lochfassade mit überwiegender Wandanteile auszubilden, d.h. 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) Fenster, Türen und Tore sind bei straßenraumzugewandten Fassaden in vertikalen Achsen übereinander anzuordnen. Dachgauben und Dachfenster sind in den Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen anzuordnen. Schaufenster sind symmetrisch zu den Fenstern im Obergeschoss anzuordnen.
- (3) In den straßenraumzugewandten Fassaden sind die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen.
- (4) Vorhandene plastische Zier- und Gliederungselemente wie beispielsweise Lisenen, Pilaster, Fensterrahmen, Frieze und Gesimse, Stuckornamente sind bei Erneuerung und Instandsetzung beizubehalten, wobei denkmalrechtlich abgestimmte Vereinfachungen zulässig sind.
- (5) Balkone, Loggien, Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie Erker sind nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig. Diese Bauelemente dürfen jedoch auch an den straßenzugewandten Fassaden angebracht werden, sofern sie dem ursprünglichen bauhistorischen Zustand des Gebäudes entsprechen.
- (6) Technische Anlagen, wie Luft-Wärmepumpen und Klimaanlage, dürfen nur an Fassaden oder Flächen angebracht werden, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

Fachliche Begründung:

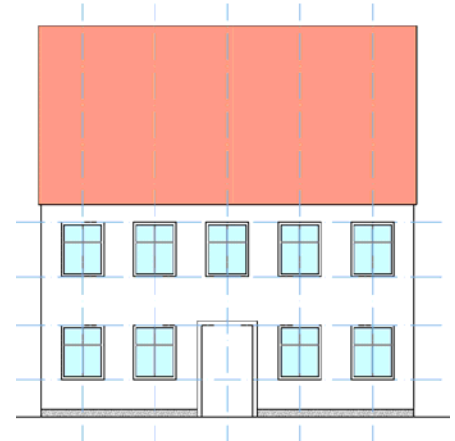
Die Fassaden der Gebäude sind ein wesentliches Merkmal, das die Gestaltung des Ortsbildes bestimmt. Neben dem Material und der Farbgebung der Fassaden kommt der Fassadengliederung und der Ausbildung von Sockeln sowie dem Erhalt historischer Gliederungselemente eine besondere Bedeutung zu.

Zu (1): Entsprechend der ländlichen Bautradition wird das Ortsbild im Kernbereich von Fassaden geprägt, bei denen die Fläche der Fassadenöffnungen kleiner als die geschlossene Wandfläche ist. Dieses Gestaltungsmerkmal soll auch zukünftig beibehalten werden. Um den Gestaltungsspielraum der Eigentümer nicht unnötig einzuschränken, wird die Vorgabe auf Straßenraumzugewandte Fassaden beschränkt.

Zu (2) und (3): Die Anordnung von Fenstern, Türen und Toren in vertikalen und horizontalen Achsen dient der Gestaltung ausgewogener, harmonischer Fassaden. Dieses Gestaltungsprinzip ist typisch für historische Gebäude und findet sich auch im Kernbereich der Satzung wieder. Für einen harmonisch wirkenden Dachausbau ist es notwendig, dass Gauben, Dachfenster sowie

Vorgaben der Gestaltungssatzung zu horizontalen und vertikalen Fassadenachsen:

- Fenster, Türen und Tore sind in vertikalen Achsen übereinander anzuordnen
- Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sind auf gleicher Höhe anzuordnen



- Schaufenster sind symmetrisch zu den Fenstern im Obergeschoss anzuordnen



- Dachgauben und Dachfenster sind in den Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen anzuordnen



Zwerchhäuser die vertikalen Achsen ebenfalls berücksichtigen. Dabei können die Dachausbauten entweder direkt in den Achsen oder mittig zwischen den Fensterachsen angeordnet werden.

Zu (4): 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.

Zu (5): Der nachträgliche Anbau von Balkonen, Loggien, Vor- und Rücksprüngen sowie Erkern an den straßenseitigen Fassaden würde das charakteristische Erscheinungsbild der historischen Gebäude stark verändern. Daher sind diese Bauelemente ausschließlich an den straßenabgewandten Fassaden zulässig. Die Ausnahme, dass solche Bauelemente auch an straßenseitigen Fassaden erlaubt sind, wenn sie dem ursprünglichen bauhistorischen Zustand des Gebäudes entsprechen, trägt der Notwendigkeit Rechnung, historische Gebäude in ihrem ursprünglichen Zustand zu bewahren.

Zu (6): Technische Anlagen wie z.B. Wärmepumpen sind funktional, aber oft nicht besonders ansprechend gestaltet. Sie können das Erscheinungsbild der historischen Gebäude erheblich beeinträchtigen. Daher sind solche Anlagen an nicht einsehbaren Fassaden bzw. Grundstücksflächen anzubringen bzw. auszustellen.

§ 7 Kernbereich: Fassadenmaterial/-farbe, Sockel

- (1) Bestehende Feld-, Backstein- oder Fachwerkfassaden sind zu erhalten und dürfen nicht nachträglich überputzt oder anderweitig verkleidet werden.
- (2) Alle übrigen von öffentlichen Verkehrs- und Grünräumen aus sichtbaren Fassaden sind als Putzfassaden mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.
- (3) Die Fassaden von Neubauten sind ausschließlich als Putzfassaden auszuführen.
- (4) Im Kernbereich der Satzung sind Verkleidung oder Verblendung von Fassaden 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.
- (5) Im Kernbereich der Satzung müssen Sockel 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 Fassaden-ebene
 - Materialwechsel.

Dabei darf die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens - nicht überschritten werden.

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

- (6) Für den Putzanstrich von Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem NCS-Farbsystem (Natural-Color-System 2008) folgende Eigenschaften aufweisen:
 - abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%,
 - helle Graumischungen aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 10% und höchstens 20% und einem Buntanteil von höchstens 2%,
 - Farbmischungen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 20% und einem Buntanteil von nicht mehr als 20%.
- (7) Fenster- und Türfaschen sowie profilierte Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Lisenen, Zierbänder können farblich von der Fassadenfläche abgesetzt werden. Dabei sind auch dunklere Farbmischungen als die in Absatz 6 genannten zulässig. Der Schwarzanteil darf hierbei bis zu 30 % betragen.

Prägend für den Kernbereich sind helle Putzfassaden



Vereinzelt finden sich auch Feld-, Backstein- oder Fachwerkfassaden. Diese sind zu erhalten.



Fachliche Begründung:

Zu (1): Im Kernbereich prägen Putzfassaden das Ortsbild. Ergänzend dazu sind vereinzelt Feld-, Backstein- oder Fachwerkfassaden zu finden. Trotz ihrer geringen Anzahl tragen diese Fassaden entscheidend zum charakteristischen Erscheinungsbild des Kernbereichs bei und sollen daher weiterhin sichtbar bleiben. Aus diesem Grund ist ein Verputzen oder Verkleiden dieser Fassaden nicht zulässig. Sollte eine Fassade jedoch so stark beschädigt sein, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr möglich ist, kann über eine Abweichung gemäß § 20 ein Verputzen der Fassade oder von Teilflächen gestattet werden. Vorhandene Zier- und Gliederungselemente müssen dabei jedoch erhalten bleiben.

Zu (2): Abgesehen von den vorhandenen Feld-, Backstein- und Fachwerkfassaden sind die vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden im Kernbereich als Putzfassaden mit glattem bis schwach strukturiertem Putz auszuführen. Andere Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen, da sie das bestehende Ortsbild stören würden. Traditionell wurden Putzfassaden mit glattem oder schwach strukturiertem Putz versehen, was zu einem ruhigen und harmonischen Erscheinungsbild beiträgt. Stark strukturierte Putze sind ortsuntypisch und verändern das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich. Daher sind sie im Kernbereich nicht zulässig.

Zu (3): Neubauten sollen sich in die für den Kernbereich typischen Fassadenlandschaft einfügen. Daher sind die Außenwände als Putzfassaden auszuführen.

Zu (4): Im Ergebnis der im Jahr 2023 durchgeführten Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass Fassadenverkleidungen und Verblendungen nur in wenigen Ausnahmefällen vorhanden sind. Unter anderen diesem Umstand ist es zu verdanken, dass ein recht einheitliches Ortsbild vorhanden ist. Daher wird der in der rechtswirksamen Gestaltungssatzung enthaltene Ausschluss von Fassadenverkleidungen und Verblendungen beibehalten.

Das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung wird von der Regelung ausgenommen. Hintergrund dafür sind die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Wer mehr als zehn Prozent seiner Außenwand, erneuert oder energetisch saniert, muss die Wärmeschutzanforderungen des GEG erfüllen. Wird also beispielsweise der gesamte Außenputz erneuert, muss auch der Wärmeschutz 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.

Zu (5): 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.

Zu (6): Die im Jahr 2023 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Putzfassaden im Kernbereich fast ausnahmslos eine helle Farbgebung aufweisen, wobei Weiß- und Gelbtöne dominieren. Vereinzelt finden sich zudem graue, rosafarbene und grüne Anstriche, die sich jedoch aufgrund ihrer hellen und gedeckten Farbgebung harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

Weiterhin ist festzustellen, dass ein Teil der Putzfassaden derzeit über keinen Anstrich verfügt. Die Regelung zu Fassadenfarben ist für diese Gebäude von besonderer Bedeutung.

Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung soll die ortstypische helle Farbgebung der Putzfassaden im Kernbereich beibehalten werden. Zugelassen sind abgetöntes Weiß, helle Grautöne sowie helle Farbtöne aus allen Farbbereichen.

Bei der Definition des zulässigen Farbspektrums wird auf das NCS-Farbsystem zurückgegriffen. Dieses 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 Tafeln mit zulässigen Farben im Anhang. Relevant für die Regelung der Satzung sind dabei nur die fett gedruckten Zahlen:

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.

Zu (7): Im Kernbereich weist eine Reihe von Gebäuden farblich abgesetzte Faschen um Fassadenöffnungen sowie farblich abgesetzt Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Zierbänder etc. auf. Diese Form der Fassadengestaltung soll mit der Gestaltungssatzung auch weiterhin ermöglicht werden. Da bei den Faschen und Gliederungselementen teilweise auch dunklere Farben Einsatz finden, werden hier Farbmischungen mit einem höheren Schwarzanteil zugelassen.

Im Kernbereich dominieren Putzfassaden mit heller Farbgebung, wobei Weiß- und Gelbtöne dominieren



Vereinzelt finden sich auch rosafarbene, grüne und graue Farbanstriche



Beispiel für eine NCS-Farbbezeichnung

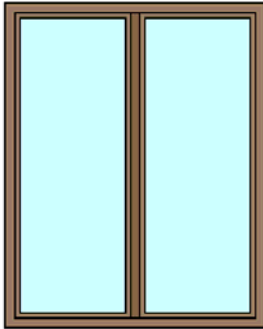


NCS S 1020-Y20R

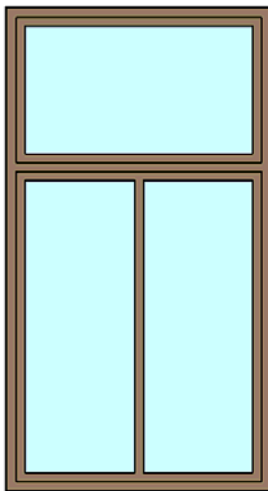
§ 8 Kernbereich: Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

Mindestgliederung von Fenstern

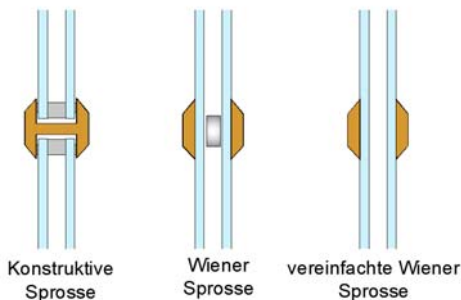
Wandöffnung mit
Breite $\geq 0,75$ m, Höhe $\leq 1,5$ m



Wandöffnung mit
Breite $\geq 0,75$ m, Höhe $\geq 1,5$ m



Sprossen sind konstruktiv oder als Wiener Sprosse auszubilden



- (1) Die folgenden Regelungen der Absätze 2 bis 9 gelten ausschließlich für Fenster, Türen und sonstige Öffnungen in straßenraumzugewandte Fassaden.
- (2) Fenster und Türen müssen ein stehendes Format aufweisen; baugeschichtlich begründete andere Formate gelten als Ausnahme.
- (3) Abstände zwischen Fenster bzw. zwischen Fenster und Türen müssen mindestens 0,24 m betragen. Fensterbänder sind nicht zulässig.
- (4) Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.
- (5) Fenster müssen folgende Mindestgliederung aufweisen:

- Fenster in mehr als 75 cm breiten Wandöffnungen sind durch senkrechte Teilung in Form von Pfosten oder Stulp symmetrisch zu gliedern
- Sofern die Wandöffnung eine Höhe von 1,5 m überschreitet, sind die Fenster zusätzlich waagrecht durch einen Kämpfer zu untergliedern.

Nachbildungen von Stulp, Pfosten oder Kämpfer als Sprossen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- eine Breite von mindestens 70 mm aufweisen und
- eine Stärke über Glas von mindestens 15 mm besitzen.

Sprossen sind grundsätzlich konstruktiv, d.h. glasteilend oder als Wiener Sprosse auszubilden.

- (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und in stehenden Formaten auszuführen. Liegende Fensterformate sind nur zulässig, wenn sie durch Anordnung von senkrechten Pfosten in hochrechteckige Elemente unterteilt werden. Nachbildungen von Pfosten als Sprossen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Anforderungen aus Absatz 5 erfüllt werden.
- (7) Zur Verglasung der Fenster ist nur Flachglas zu verwenden. Gewölbtes, farbiges, strukturiertes, verspiegeltes, stark spiegelndes, reflektierendes oder farblich beschichtetes Glas sind nicht zulässig.
- (8) Türen, Tore und Fensterrahmen sind in Holz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, wenn diese eine Holzoptik nachahmen. Für Garagentore ist auch Metall mit mattem Anstrich zulässig.

Fachliche Begründung:

Zu (1): Fenster Türen und Tore sind wesentliche Gliederungselement der Fassaden und prägen damit das Straßenbild. Da straßenraumabgewandte Fassaden in der Regel vom Straßenraum aus nicht oder nur eingeschränkt sichtbar sind und somit für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind, werden diese von den Regelungen für Fenstern, Türen und Tore ausgenommen.

Dadurch hat der Eigentümer hier einen freien Gestaltungsspielraum.

Zu (2): Stehende Fensterformate (d.h. die Höhe der Fenster ist größer als die Breite) betonen die vertikale Gliederung des Gebäudes und waren früher konstruktiv bedingt. Sie prägen auch heute noch das Erscheinungsbild der Gebäude im Kernbereich. Die Bestandsaufnahme im Jahr 2023 hat gezeigt, dass die stehenden Fensterformate weitgehend erhalten geblieben sind. Umbauten mit liegenden Fensterformaten stellen die Ausnahme dar.

Zu (3): Die Gebäude im Kernbereich zeichnen sich durch eine vertikale Gliederung der Fassaden aus. Fensterbänder oder sehr eng angeordnete Fenster würden dieses charakteristische Gestaltungsmerkmal beeinträchtigen. Daher werden Mindestabstände festgelegt und Fensterbänder ausgeschlossen.

Zu (4): 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.

Zu (5): Historisch überliefert sind für den Kernbereich mit Sprossen, Kämpfer, Stulp oder Pfosten unterteilte Fenster. Auch gegenwärtig verfügt der überwiegende Anteil der Gebäude über Fenster mit gegliederten Fensterflächen. Die kleinteilige Fenstergliederung trägt zur ortsbildtypischen Fassadenansicht und dem Gesamteindruck kleinteilig gegliederter Bebauungsstrukturen wesentlich bei. Eine vollständig fehlende Gliederung von Fenstern führt dazu, dass diese nur noch als „dunkle Löcher“ in der Fassade wahrgenommen werden. Es erfolgt daher eine Neuregelung, die in Anlehnung an den historischen Bestand ein Mindestmaß an Fenstergliederung sicherstellt. Diese ist abhängig von der Größe der Wandöffnung.

Danach sind Fenster in mehr als 75 cm breiten Wandöffnungen sind durch senkrechte Teilung in Form von Pfosten oder Stulp symmetrisch zu gliedern. Bei hohen Fenstern (Wandöffnungen >1,5 m) sind die Fenster zusätzlich waagrecht durch einen Kämpfer zu untergliedern.

Zur Kostenersparnis werden auch Nachbildungen von Stulp, Pfosten oder Kämpfer als Sprossen zugelassen, wenn diese bestimmte Mindestmaße einhalten und konstruktiv (glasteilend) oder als Wiener Sprosse ausgebildet sind.

Zu (6): Schaufenster sollen, wie die übrigen Fenster, ein stehendes (hochrechteckiges) Format aufweisen. Dies stellt sicher, dass sie sich in die für den Kernbereich typische vertikale Fassadengliederung einfügen. Die Gestaltungssatzung möchte jedoch die für Schaufenster typischen liegenden Formate nicht vollständig ausschließen. Daher sind auch diese zugelassen, sofern sie durch eine entsprechende Anordnung von senkrechten Pfosten oder Sprossen in hochrechteckige Elemente unterteilt werden.

Zu (7): Die Verwendung von gewölbten, farbigen, strukturierten, verspiegelten, stark spiegelnden, reflektierenden oder farblich beschichteten Glas ist unzulässig, da sie weder einen Bezug zum

historischen noch zum heutigen Stadtbild aufweisen und untypisch für das Straßenbild des Kernbereiches sind.

Zu (8): Türen, Tore und Fensterrahmen wurden traditionell aus Holz gefertigt. Heutzutage gibt es gute Nachbildungen aus modernen Materialien. Mit der Gestaltungssatzung sollen diese zum Teil kostengünstigeren und wartungsärmeren Alternativen zugelassen werden.

§ 9 Kernbereich: Sonnen- und Wetterschutzanlagen

(1) Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind im Erdgeschoss vor Schaufenstern und vor Eingangsbereichen von Geschäften, gastronomischen und anderen gewerblichen Einrichtungen bewegliche Rollmarkisen zulässig. Feststehende Markisen sind unzulässig.

Sie dürfen die Breite eines Schaufensters bzw. Eingangs nicht überschreiten. Ihre Auskragung darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht örtliche Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden. Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sind für Markisen unzulässig.

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

(3) An straßenraumzugewandten Fassaden sind Vordächer als Ausnahme nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite zu beschränken. Die Vordächer dürfen keine plastischen Zierelemente der Fassade überdecken. Vordächer sind nur als Metall-Glas-Konstruktion zulässig.

Fachliche Begründung:

Zu (1): Im Kernbereich sind Markisen bisher bis auf eine Ausnahme noch nicht vorhanden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht zukünftig, insbesondere im Zuge des Klimawandels, ein Bedarf an Sonnen- und Regenschutz entstehen könnte. Vorbeugend wird daher geregelt, dass vor Schaufenstern und Eingangsbereichen von Geschäften, gastronomischen Betrieben und anderen gewerblichen Einrichtungen bewegliche Rollmarkisen zulässig sind.

Auskragungen vor der Fassade verändern die ursprüngliche Fassadengliederung, stören die meist durchgehenden, begrenzten Raumkanten und beeinträchtigen das Straßenbild. Daher werden feststehende Markisen, wie z.B. Korbmarkisen, ausgeschlossen.

Markisen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. Deshalb werden Vorgaben für maximale Größe, Farbgebung und Materialien getroffen.

Zu (2): Bereits in den Gründerjahren und verstärkt um die Jahrhundertwende wurden Rollläden zum Sicht- und Sonnenschutz

eingebaut. Durch ihre Integration in die Außenwände konnte eine Beeinträchtigung der Fassadengliederung vermieden werden. Später kamen vor allem vorkragende Rollladen- und Jalousiekästen zum Einsatz. Diese stellen eine erhebliche Störung des Fassadenbildes dar. Daher wird über die Gestaltungssatzung geregelt, dass Jalousien bzw. Rollläden nur innerhalb der Fensterlaibung direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden dürfen.

Zu (3): Als Wetterschutz für die Hauseingänge wurden über den Türen teilweise Vordächer angebracht. Diese Möglichkeit soll auch weiterhin bestehen bleiben. Überdimensionierte Vordächer können jedoch das Erscheinungsbild einer Fassade beeinträchtigen. Daher werden in der Gestaltungssatzung Vorgaben zur Größe, Material und Anbringung der Vordächer getroffen.

§ 10 Kernbereich: Mauern und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen von Vorgärten bzw. straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig aus Holz, Eisen oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entsprechender Metallverstärkung in einer Höhe bis 1,2 m. Türen und Tore sind in gleicher Konstruktion und Höhe auszuführen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.
- (2) Einfriedungen der Hof- und Lagerflächen zwischen den Gebäuden können als geschlossene Einfriedungen ausgeführt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: Sie müssen als geschlossene Bretterzäune, Mauern mit feinstrukturiertem Putz oder Naturstein in einer Höhe von 1,8 bis 2,5 m ausgeführt sein. Türen und Tore sind in gleicher Höhe und Konstruktion auszuführen; bei Mauern müssen sie als geschlossene Flächen aus Holz gestaltet werden. Andere Materialien sind zulässig, wenn diese eine Holzoptik nachahmen.
- (3) Die Tragkonstruktion von Zäunen ist in gleicher Höhe wie die Zaunfelder auszuführen als:
 - hinter oder zwischen die Felder gesetzte Stiele/Pfosten aus Holz, Beton, Eisen oder Stahl oder
 - schlicht gestaltete Mauerpfeiler zwischen den Zaunfeldern.
- (4) Einfriedungen aus Holz sind in lasierenden braunen Farbtönen zu behandeln. Zäune aus Metall einschließlich Türen und Tore sind nur zulässig mit mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen Farbton. Für geputzte Mauern gelten die Farbvorgaben des § 7 Abs. 6 für Fassaden.

Ortstypische Vorgarteneinfriedung aus senkrechter, offener Verlattung



Geschlossene Einfriedung der Hof- und Lagerflächen



Fachliche Begründung:

Zu (1): 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.

Um die Sichtverbindung von der Straße zum Vorgarten und zum Haus zu erhalten und um ortsuntypische horizontal oder diagonal gegliederte Zäune auszuschließen, wird in der Neufassung der Gestaltungssatzung eine offene, vertikale Einfriedung der Vorgartenbereiche vorgegeben. Sockel sind dabei zulässig, jedoch nicht die Errichtung einer geschlossenen Wand ohne Durchblicksmöglichkeit (Vollverbretterung, Mauerwerk etc.). Durch die Begrenzung der Höhe auf 1,20 m ist auch in diesem Fall eine Sichtverbindung von der Straße zum Haus gewährleistet. Mit der Gestaltungssatzung wird zudem die nachträgliche Verkleidung offener Zäune durch Matten, Flechtzaunelemente, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material ausgeschlossen.

Zu (2): Im Gegensatz zu den Vorgärten wurden Hof- und Lagerflächen zwischen Gebäuden traditionell durch höhere, geschlossene Einfriedungen vor Blicken geschützt. Typisch für den Kernbereich sind geschlossene Bretterzäune und Mauern mit feinstrukturiertem Putz oder Naturstein in einer Höhe von 1,8 bis 2,5 m. Mit der Gestaltungssatzung sollen diese traditionellen Formen des Sichtschutzes für die Hofflächen weiterhin ermöglicht werden. Die in jüngerer Vergangenheit gelegentlich realisierten Einfriedungen aus Metallblechen fügen sich nicht in das Erscheinungsbild des Kernbereiches ein und werden daher nicht zugelassen.

Zu (3): In Absatz 3 werden neben schlichten Tragkonstruktionen für die Zäune auch Mauerpfeiler erlaubt. Beide Formen sind im Kernbereich zu finden. Zum Erhalt des typischen Erscheinungsbildes werden über die Zaunfelder hinausragende Pfeiler und Pfosten jedoch ausgeschlossen.

Zu (4): Einfriedungen sollen nicht mit den Gebäuden oder Vorgärten konkurrieren, sondern sich in das Gesamtensemble einfügen. Daher gibt die Gestaltungssatzung für diese eine zurückhaltende, für den Kernbereich typische Farbgestaltung vor.

§ 11 Kernbereich: Außenanlagen

- (1) Befestigte Flächen innerhalb der Vorgartenzone sind mit Natursteinpflaster, wassergebundener Decke oder rechteckigen Betonsteinen mit mindestens 1 cm breiten Fugen zu versehen. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung. Vorhandene Befestigungen aus Lesesteinen und Feldsteinen sind zu erhalten.
- (2) Vorhandene Freitreppen an öffentlichen Verkehrsflächen (Haus-, Ladenzugänge) sind zu erhalten, Erneuerungen sind im vorhandenen Material auszuführen.

Freitreppe am Hauseingang



Fachliche Begründung:

Zu (1): Befestigungen mit Asphalt bzw. Bitumen, Betonplatten oder moderne Verbundpflaster (z.B. Knochensteine) sind für den Kernbereich im besonderen Maße untypisch und ortsbildstörend. Zudem verhindern sie auch ein Versickern von Regenwasser. Daher werden für befestigte Flächen innerhalb der Vorgartenzone nur wassergebundenen Decken und Pflasterbeläge aus Naturstein oder rechteckigen Betonsteinen mit mindestens 1 cm breiten Fugen zugelassen.

Zu (2): Die vorhandenen Freitreppen an Haus- und Ladeneingängen prägen das Straßenbild im Kernbereich mit und sollen daher erhalten bleiben.

§ 12 Kernbereich: Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen entspricht dem berechtigten 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, Fassadenmaterialien oder Einfriedungen verunstaltet und in den Hintergrund gedrängt werden.

Vorgaben zur Anzahl an Werbeanlagen im Kernbereich:



Je Gewerbetreibenden sind maximal zwei Werbeanlagen, bei Eckgrundstücken zwei Werbeanlagen je Straßenseite zulässig.



Sonderregelung für Schank- und Speisewirtschaften, wonach zusätzlich 2 Schaukästen bzw. Tafeln angebracht werden dürfen



Pro Grundstück kann zusätzlich noch eine Fremdwerbung (blau) angebracht werden, sofern diese den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entspricht.

§ 12 Abs. 1 bis 3

Kernbereich: Anzahl an Werbeanlagen

(1) Eigenwerbeanlagen

Je Gewerbeeinheit sind maximal zwei Eigenwerbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zwei Eigenwerbeanlagen je Straßenseite und Gewerbeeinheit zulässig.

Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft können zusätzlich je Gewerbeeinheit zwei Schaukästen/ beschreibbare Tafeln für das Speise- und Getränkeangebot anbringen.

(2) Fremdwerbeanlage

Pro Grundstück ist maximal eine Fremdwerbeanlage zulässig, sofern diese den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entspricht.

(3) Schaufensterbeklebung

Schaufensterbeklebungen sind nicht auf die Anzahl der Werbeanlagen nach Absatz 1 und 2 anzurechnen.

Fachliche Begründung:

Zu (1) Die bisherige Gestaltungssatzung lässt nur eine Werbeanlage zuzüglich Firmen- und Markenembleme von Herstellern und Zulieferern pro Gewerbetreibenden zu. Die Bestandsaufnahme im Jahr 2023 hat jedoch gezeigt, dass bis auf wenige Ausnahme alle Gewerbetreibenden mehr als eine Werbeanlage besitzen. Dies zeigt, dass die bisherige Regelung den Bedarf der Gewerbetreibenden nicht gerecht wird. Gleichzeitig soll eine übermäßige hohe Anzahl vermieden werden, die in der Regel auch nicht erforderlich ist. Daher wird die Anzahl auf zwei Werbeanlagen pro Gewerbetreibenden erhöht.

Die Gestaltungssatzung berücksichtigt zudem, dass bei Eckgrundstücken oftmals der Bedarf besteht, an beiden Straßenseiten Werbeanlagen anzubringen. Hier darf der Gewerbetreibende je Straßenseite zwei Werbeanlagen anbringen.

Gaststätten, Imbisse und sonstige gastronomische Einrichtungen, die sich unter dem Begriff der Schank- und Speisewirtschaften zusammenfassen lassen, werben häufig mit wechselnden Karten bzw. Tagesangeboten. Der Anbringung von dafür notwendigen, zusätzlichen Schaukästen bzw. Tafeln wird besondere Rechnung getragen.

Zu (2): Neben den Werbeanlagen für ansässige Gewerbetreibende darf auch Fremdwerbung angebracht werden, wenn sie nach den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung zulässig ist. Unter Fremdwerbung versteht man Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden. Ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist abhängig davon, in welche Baugebietskategorie nach BauNVO das betroffene Grundstück einzuordnen ist. In allgemeinen Wohngebieten ist Fremdwerbung nur in Ausnahmefällen und in Mischgebieten allgemein zulässig. Der Kernbereich ist weit überwiegend als Mischgebiet einzustufen. Die Einstufung des konkreten Grundstücks ist beim Bauamt der Stadt abzufragen.

Durch die Begrenzung auf eine Fremdwerbung pro Grundstück kann eine Überfrachtung der Gebäude bzw. Straßenräume vermieden werden.

Zu (3): Werbeanlagen in Form von Schaufensterbeklebungen sollen ergänzend zu den „üblichen“ Werbeanlagen angebracht werden können und sind daher nicht auf die Anzahl der Werbeanlagen anzurechnen. Diese Sonderbehandlung ist aufgrund des deutlich geringeren Einflusses auf die Gebäudefassade gerechtfertigt: Schaufensterbeklebungen werden direkt auf Glasflächen angebracht, sind in der Regel dezent und beeinträchtigen die Struktur oder das Erscheinungsbild des Gebäudes kaum – insbesondere durch die in den folgenden Absätzen festgelegte flächenmäßige Begrenzung.

§ 12 Abs. 4 bis 6

Kernbereich: Zulässige Arten von Werbeanlagen

(4) Im Kernbereich der Satzung sind Werbeanlagen zulässig als

- 1. fassadenparallele Werbeanlagen in Form von Schriftzügen, Firmenzeichen/ Logos, Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten**
- 2. senkrecht zur Fassade angebrachte Ausleger**
- 3. Schaufensterbeklebungen.**

(5) Ausnahmsweise können an Einfriedungen angebrachte Hinweisschilder für Beruf und Gewerbe zugelassen werden, wenn diese eine Abmessung von 40 cm x 30 cm nicht überschreiten.

(6) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Fachliche Begründung:

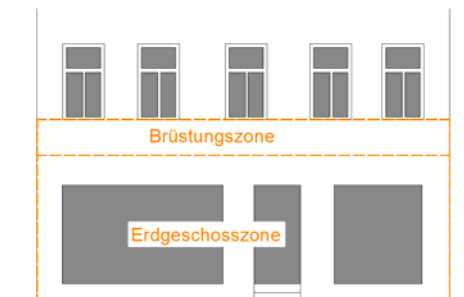
Zu (4) bis (6): Die Aufzählung der zulässigen Arten von Werbeanlagen umfasst für den Kernbereich typische und gut integrierbare Werbeanlagen. Der Schwerpunkt liegt bei Werbeanlagen, die an die Fassade angebracht werden. Darüber hinaus werden auch Schaufensterbeklebungen zugelassen. Diese stellen eine kostengünstige Ergänzung oder Alternative dar und können bei entsprechender flächenmäßiger Begrenzung gut in das Erscheinungsbild eines Gebäudes integriert werden.

An die Fassade angebrachte Schriftzüge sind der am häufigsten verwendete Werbeanlagentyp und in der Regel die

Hauptwerbeanlage. Eine gute Ergänzung bieten flächig auf die Fassade angebrachte Firmenzeichen und Logos sowie senkrecht zur Fassade angebrachte Ausleger.

Weitere Spezifizierungen für die einzelnen Werbeanlagen erfolgen unter § 12 Abs. 11.

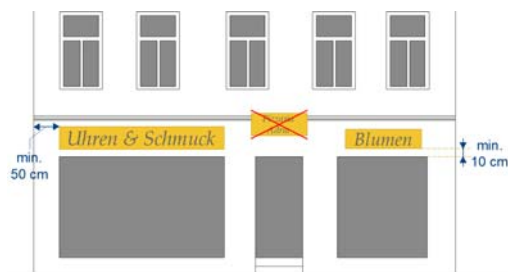
Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig, da sie das Straßenbild zu stark dominieren würden. Kleinere Hinweisschilder für Beruf und Gewerbe, die an Einfriedungen angebracht sind, fügen sich in der Regel harmonisch in das Straßenbild ein und werden daher im Kernbereich ausnahmsweise zugelassen.



Begriffsbestimmung Erdgeschoss- und Brüstungszone



Bei eingeschossigen Gebäuden müssen Werbeanlagen einen Mindestabstand von 20 cm zur Traufe einhalten



Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente nicht überdecken oder überschneiden und müssen zu Fassadenöffnungen und Gebäudekanten Abstände einhalten.

§ 12 Abs. 7 und 8

Kernbereich: Positionierung von Werbeanlagen

(7) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich (Fensterunterkante) des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bei eingeschossigen Gebäuden müssen Werbeanlagen einen Mindestabstand von 0,2 m zur Traufe einhalten.

(8) Die Gliederungselemente der Außenfassade wie z.B. Gesimse, Lisenen oder Zierbänder dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt bzw. überschritten werden. Zu Fassadenöffnungen sind mindestens 10 cm und zu Gebäudekanten mindestens 50 cm Abstand einzuhalten. Ausleger sind von der Abstandsregelung ausgenommen.

Fachliche Begründung:

Zu (7): Werbeanlagen werden zumeist im Bereich der Erdgeschosse verwendet, da sich Ladengeschäfte, Gastronomie oder Dienstleistungsbetriebe dort befinden bzw. ansiedeln und den größten Bedarf an Werbeanlagen haben. Um den Großteil der Fassaden von Werbeanlagen freizuhalten, ist die Anbringung auf die Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich (Fensterunterkante) des ersten Obergeschosses beschränkt.

Für eingeschossige Gebäude wird geregelt, dass Werbeanlagen einen Mindestabstand von 20 cm zur Traufe einhalten müssen. Die Traufe, als Übergang zwischen Fassade und Dach, ist ein markantes architektonisches Element. Durch den Abstand der Werbeanlagen zur Traufe bleibt diese wichtige Fassadenlinie sichtbar, was zur Erhaltung der architektonischen Klarheit und Harmonie des Gebäudes beiträgt. Ein ausreichender Abstand sorgt zudem dafür, dass die Fassade nicht zu überladen wirkt.

Zu (8): Werbeanlagen müssen sich der Fassade und ihren Gliederungselementen unterordnen. Insbesondere die historischen Fassaden weisen Gliederungselemente der Fassade wie Gesimse, Lisenen oder Zierbänder auf. Sie tragen zur Vielfalt der Fassaden sowie des gesamten Ortsbilds bei und sind in ihrer gliedernden Funktion zu schützen. Deshalb ist es notwendig, dass sich

Werbeanlagen diesen Elementen unterordnen, das heißt diese weder überdecken noch überschneiden.

Durch die Einhaltung des Mindestabstands zu Fassadenöffnungen und Gebäudekanten wird sichergestellt, dass Werbeanlagen nicht hineingezwängt wirken, sondern sich harmonisch in die Fassaden einfügen.

§ 12 Abs. 9 und 10

**Kernbereich: Beleuchtung und Farbgestaltung
von Werbeanlagen**

- (9) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben ist unzulässig. Ausnahmen können genehmigt werden, sofern es sich um eingetragene Firmen- oder Markenzeichen handelt, für die ein entsprechender Nachweis erbracht wird.
- (10) Werbeanlagen dürfen angeleuchtet und hinterleuchtet werden. Darüber hinaus sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben sowie selbstleuchtende Firmenzeichen/ Logos mit den nachstehend beschriebenen Abmessungen zulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von warmweißen und gelblichen Leuchtmittel gestattet.

Fachliche Begründung:

Zu (9): Werbeanlagen in Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sind in ihrer Wirkung grell und auffällig und würden daher ein Gebäude bzw. einen Straßenabschnitt dominieren. Sie sind daher aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Ausnahmen können genehmigt werden, sofern es sich um eingetragene Firmen- oder Markenzeichen handelt, für die ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

Zu (10): Ein wichtiger Teilaspekt für angemessen in die Umgebung eingefügte Werbeanlagen ist auch deren Beleuchtung. Eine dezente Beleuchtung von Werbeanlagen kann das Stadtbild positiv beleben. Die Gestaltungssatzung lässt daher eine An- oder Hinterleuchtung von Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Einzelbuchstaben sowie selbstleuchtende Firmenzeichen zu.



Beispiele für hinterleuchtete und selbstleuchtende Einzelbuchstaben

§ 12 Abs. 11

Kernbereich: Besondere Anforderungen für die
zulässigen Werbeanlagentypen

(10) Es sind folgende spezifische Anforderungen für die verschiedenen Werbeanlagentypen zu berücksichtigen:

- | | |
|---|---|
| Schriftzüge | <ul style="list-style-type: none">• Schriftzüge können sowohl als Einzelbuchstaben oder in Form eines Schildes ausgeführt werden. Die Einzelbuchstaben können direkt auf der Fassade montiert, aufgemalt oder aufgedruckt, oder auf ein Trägersystem montiert werden.• Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 50 cm bei Schildern
60 cm bei Einzelbuchstaben
max. Breite: Die Gesamtlänge aller Schriftzüge darf zwei Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
max. Auskragung: 15 cm• Schriftzüge sind mit ihrem seitlichen Abschluss an die vertikale Flucht vorhandener Tür- und Fensterleibungen anzupassen. Kürzere Schriftzüge sind symmetrisch über Fenster oder Tür anzuordnen. |
| Firmenzeichen/
Logos | <ul style="list-style-type: none">• Firmenzeichen/ Logos können direkt auf der Fassade montiert, aufgemalt oder aufgedruckt werden.• Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 60 cm
max. Breite: 60 cm
max. Auskragung: 15 cm |
| Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten | <ul style="list-style-type: none">• Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Größe: 0,5 m² |
| Ausleger | <ul style="list-style-type: none">• Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
Gesamtausladung bis zu 1,0 m
max. Ansichtsfläche = 0,8 x 0,8 m
max. Stärke = 0,2 m |
| Schaufensterbekle-
bungen | <ul style="list-style-type: none">• Schaufensterbeklebungungen sind Werbeanlagen, die direkt hinter oder auf Schaufenstern und Türscheiben von Ladeneingangstüren angebracht sind.• Max. 20 % je Schaufenster oder Türscheibe dürfen für Schaufensterbeklebungungen genutzt werden. |

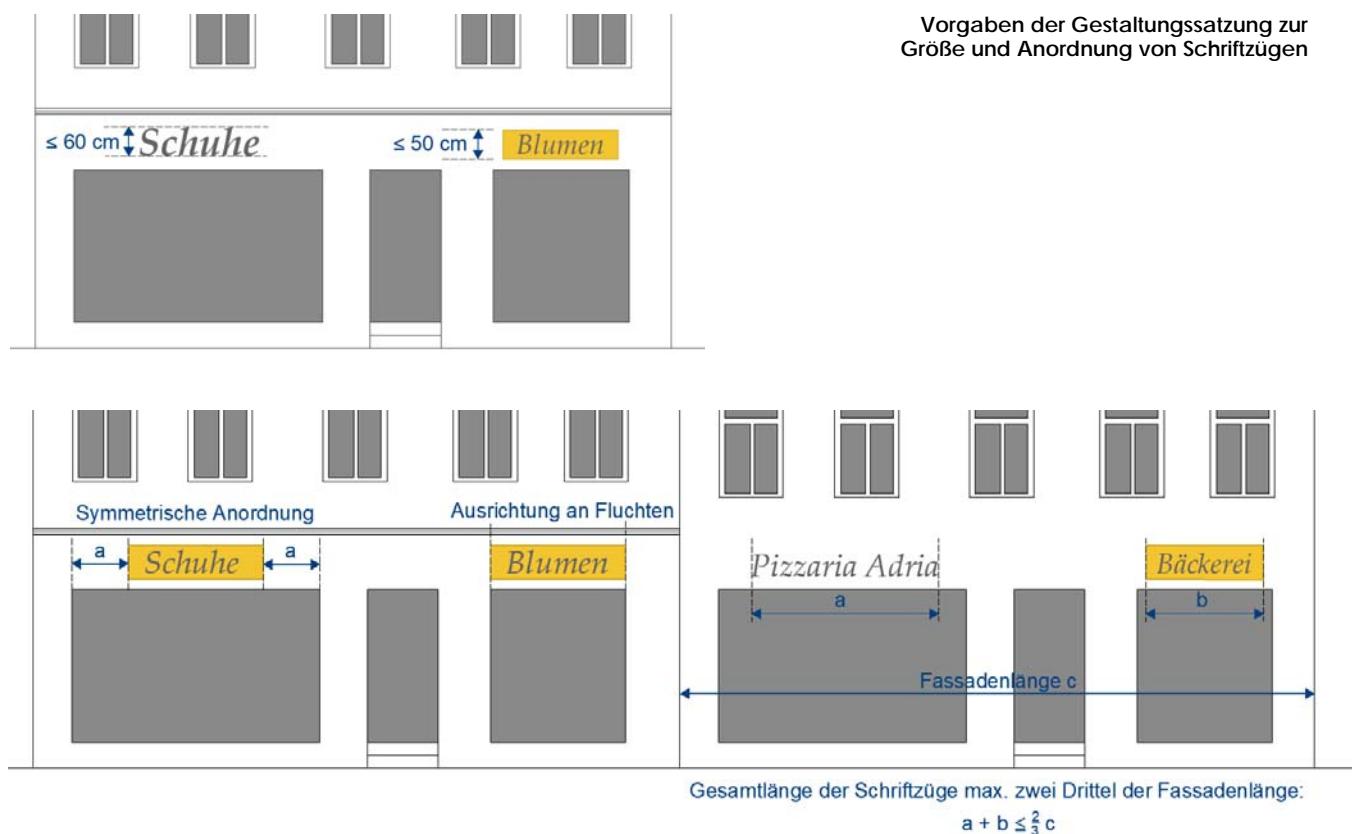
Fachliche Begründung:

Schriftzüge stellen den am häufigsten verwendeten Werbeanlagentyp im Kernbereich dar. Sie können sowohl als Einzelbuchstaben oder als Schilder ausgeführt werden. Durch ihre repräsentative Lage in der Erdgeschoss- bzw. Brüstungszone des ersten Obergeschosses geht von ihnen eine starke, gestalterische Wirkung aus. Um zwischen dem berechtigten Werbeinteresse auf der einen und der harmonischen Fassadenansicht auf der anderen Seite gerecht zu werden, ist ihre Höhe bei Schildern auf 50 Zentimetern und bei Einzelbuchstaben auf 60 cm und ihre Auskragung auf 15 Zentimeter begrenzt.

Die Anordnung der Schriftzüge muss die vorhandene Fassadengliederung, die i.d.R. durch Öffnungen wie Fenster und Türen bestimmt wird, berücksichtigen. Schriftzüge sind mit ihrem seitlichen Abschluss an die vertikale Flucht vorhandener Tür- oder Fensterlaibungen anzupassen. Ist dies mangels ausreichender Länge nicht möglich, sind sie symmetrisch über dem jeweiligen Fenster bzw. der jeweiligen Tür anzuordnen.

Die Begrenzung der Maximallänge aller Schriftzüge auf zwei Drittel der Fassadenbreite gewährleistet, dass die Werbeanlage im Verhältnis zur Fassade kein übermäßiges optisches Gewicht bekommt.

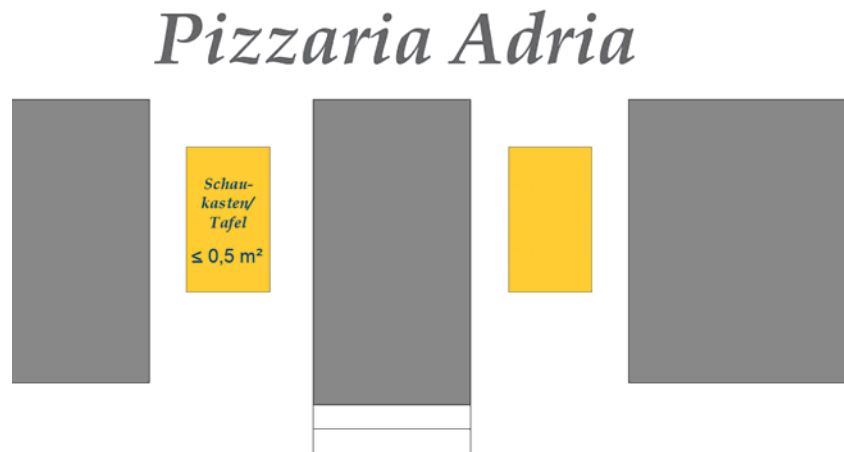
Vorgaben der Gestaltungssatzung zur Größe und Anordnung von Schriftzügen



Flächig auf die Fassade angebrachte Firmenzeichen/ Logos werden oft als Ergänzung von Schriftzügen genutzt. Sie sollen sich diesen unterordnen. Daher wird die Höhe und Breite von Firmenzeichen auf 60 cm (entspricht der maximalen Höhe von Einzelbuchstaben) und ihre Auskragung auf 15 Zentimeter beschränkt.

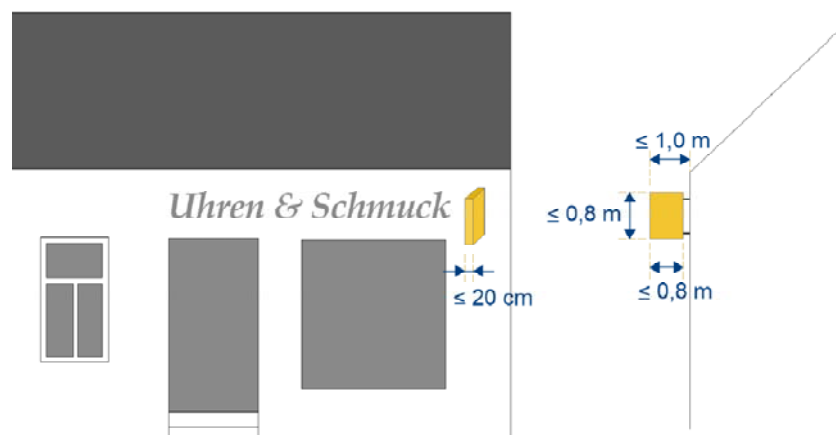
Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Durch die Größenbegrenzung soll eine Überfrachtung der Fassade mit Werbeanlagen vermieden werden.

Vorgaben der Gestaltungssatzung zur
Größe von Tafeln und Schaukästen für
Speise- und Getränkekarten

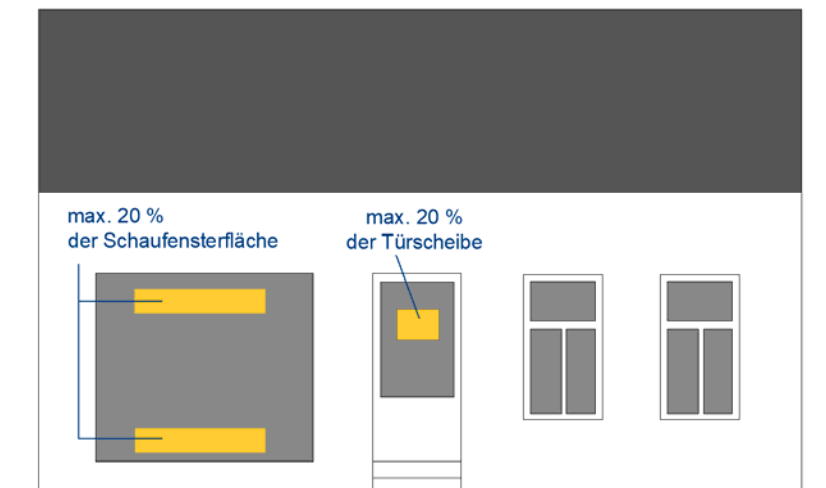


Ausleger stellen zumeist eine Ergänzung eines vorhandenen Schriftzuges dar. Sie wirken durch ihre Auskragung direkt in die Richtung der Passanten des Gehweges. Um eine Beeinträchtigung und starke Veränderung des Fassadenbildes zu vermeiden, ist die Auskragung auf maximal 1,0 m und die Ansichtsfläche auf maximal 0,8 m x 0,8 m begrenzt. Zudem darf die Stärke 0,2 m nicht überschreiten.

Vorgaben der Gestaltungssatzung zur
Größe von Auslegern



Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 20 Prozent je Schaufensterfläche bzw. Türscheiben für das Bekleben oder Zustellen mit Werbeanlagen verwendet werden. Eine größere und somit übermäßige Verdeckung der transparenten Flächen verunklart die Konturen der Gebäudegliederung und beeinträchtigt das Gesamterscheinungsbild der Fassade negativ (Unruhe, störende Überfrachtung).



Vorgaben der Gestaltungssatzung für
Werbeanlagen auf oder in Schaufenster
und Ladeneingangstüren

§ 12 Abs. 12

Kernbereich: Unzulässige Werbeanlagen

(12) Unzulässig ist/sind

1. bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen. Zu den bewegten Werbeanlagen zählen auch Fahnen, Fahnen-/Spanntransparente sowie Wimpelketten.
2. Werbeanlagen mit akustischer Wirkung
3. Werbeanlagen an oder auf Dächern, Brandwänden, Erkern und Balkonen
4. Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen, Schutzbacken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung)
5. das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen.

Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.

Fachliche Begründung:

Werbeanlagen sollen und wollen auf Geschäfte und ihre Produkte aufmerksam machen. Es liegt in der Natur der Sache, dass sie auffallen sollen. Damit verbunden ist die Gefahr, dass sie so dominant das Stadtbild prägen, dass dessen Qualität darunter leidet. Zur Vermeidung solcher Beeinträchtigungen werden besonders auffällige Werbeanlagen, d.h. bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete sowie akustische Werbeanlagen, ausgeschlossen.

Neben besonders störenden Arten von Werbeanlagen werden auch besonders störende Anbringungsorte ausgeschlossen. Der Ausschluss ergibt sich zwar teilweise schon aus den Regelungen zu zulässigen Werbeanlagen. Im Sinne der Eindeutigkeit wird in Absatz 12 jedoch noch einmal explizit klargestellt, dass Werbeanlagen auf oder an Dächern, Brandwänden, Erkern und Balkonen sowie Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen, Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung) ausgeschlossen sind.

Auch das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen beeinträchtigt das Ortsbild und wird daher ausgeschlossen.

Für zeitlich begrenzte Werbung z.B. für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen von den Ausschlüssen gestattet werden.

§ 12 Abs. 13

Kernbereich: Warenautomaten

(13) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen zulässig. Warenautomaten sind unzulässig, wenn sie auf eine Fassade aufgesetzt werden. Sie können zugelassen werden, wenn sie in eine Wandnische oder Aussparung eingepasst und bündig mit der Fassade abschließen. Freistehende Warenautomaten sind unzulässig.

Fachliche Begründung:

Eine große Anzahl an Warenautomaten würde sich störend auf das Ortsbild auswirken. Daher werden diese nicht allgemein, sondern nur in Verbindung mit Verkaufsstätten zugelassen.

Zudem sind Warenautomaten, die auf die Fassade aufgesetzt werden, ausgeschlossen, da sie sich nicht harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen. Auch freistehende Warenautomaten sind unzulässig, da diese das Straßenbild zu stark dominieren würden.

Regelungen für den Randbereich

§ 13 Randbereich: Dächer

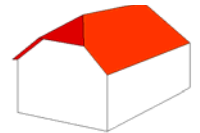
- (1) Dächer im Randbereich der Satzung sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung des Hauptdachs muss mindestens 35° und darf maximal 50° betragen. Bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken kann auch auf Walm- und Mansarddächer zurückgegriffen werden. Bei Mansarddächern muss die untere Dachneigung zwischen 75° und 85° betragen.
- (2) Ausgenommen von den Regelungen des Absatzes 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sowie Garagen/ Carports.
- (3) Von den Regelungen kann zudem abgewichen werden, wenn dies zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen erforderlich ist.
- (4) Bei rein gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mehr als 20 m und einer Grundfläche mehr als 600 m² sind auch flachere als in Absatz 1 genannte Dachneigungen zulässig. Alternativ kann das Dach auch als Mansardflachdach ausgebildet werden.
- (5) Im Randbereich der Satzung sind naturrote, rotbraune und anthrazitfarbene/ dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- (6) Es sind matte und nicht glänzende Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.
- (7) Von den Regelungen in Absatz (5) abweichende Dacheindeckungen sind zulässig, wenn diese dem bauhistorischen Zustand des Gebäudes entsprechen. Darüber hinaus können in folgenden Fällen 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.

Zulässige Dachformen im Randbereich

Allgemein zulässig:

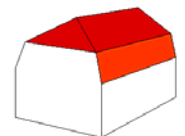
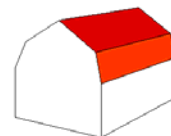


Satteldach



Krüppelwalmdach

Bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken zusätzlich zulässig:

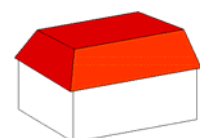


Mansarddächer



Walmdach

Bei rein gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mehr als 20 m und einer Grundfläche von mehr als 600 m²:



Mansardflachdach

Fachliche Begründung:

Zu (1): Der Randbereich wird wie der Kernbereich durch symmetrisch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform ist das Sattel- bzw. Krüppelwalmdach. Die Dachneigung liegt überwiegend zwischen 35 und 50 Grad.

Das Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die typischen Dachformen und -neigungen im Randbereich zu erhalten. Daher sind bei Um- und Neubauten Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 35° und maximal 50° vorzusehen. Für freistehende Gebäude und Straßenecken werden – wie in der rechtswirksamen Satzung bereits vorgesehen – zusätzlich Walm-

und Mansarddächer zugelassen. Durch die Beschränkung auf wenige Dachformen kann eine verbindende Einheitlichkeit in der Dachlandschaft sichergestellt werden.

Zu (2) bis (4): Sonderregelungen werden für folgende Gebäudekategorien vorgesehen:

Gebäude, die aufgrund ihrer Größe nur eine untergeordnete Bedeutung für die Dachlandschaft haben, sind von den Regelungen zu Dachformen und -neigungen vollständig ausgenommen. Bei Gebäuden, die bereits eine abweichende Dachform oder -neigung aufweisen, kann ebenfalls von den Regelungen abgewichen werden. In diesen Fällen kann die bestehende Dachform bzw. -neigung beibehalten oder die historische Dachform bzw. -neigung wiederhergestellt werden. Anwendung findet dies beispielsweise bei Wirtschaftsgebäuden historischer Hofanlagen, die regelmäßig geringe Dachneigungen aufweisen. Diese können im Fall einer Sanierung oder auch eines Ersatzneubaus entsprechend der Regelung des Absatzes 3 beibehalten werden.

Große bauliche Anlagen für gewerbliche Zwecke (z.B. Discounter) dürfen auch flachere Dachneigungen aufweisen. Ein Dach mit Neigungswinkeln zwischen 35° und 55° würde aufgrund der Grundfläche bzw. Gebäudetiefe eine unangemessen dominante Wirkung entfalten, die das Stadtbild stören würde. Alternativ kann das Dach auch als Mansardflachdach ausgebildet werden.

Zu (5): Im Randbereich des Satzungsgebietes sind neben roten bis rotbraunen auch eine Vielzahl anthrazitfarbener Dächer vorhanden. Daher wird hier die zulässige Farbpalette der Dacheindeckungen gegenüber dem Kernbereich entsprechend erweitert.

Zu (6): Der Ausschluss glänzender Dachziegel oder Dachsteine ergibt sich aus ihrer reflektierenden und somit störenden Wirkung auf die Dachlandschaft. Sie sind für das Ortsbild im Randbereich nicht typisch.

Zu (7): 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 berücksichtigt, 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.

§ 14 Randbereich: Dachaufbauten und -einschnitte

- (1) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen ist die Summe aller Dachaufbauten auf 60 % der Trauflänge zu beschränken.
- (2) Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind nur auf straßenraumabgewandten Dachseiten zulässig. Dachfenster hingegen sind sowohl auf straßenraumabgewandten als auch -zugewandten Dachseiten zulässig.

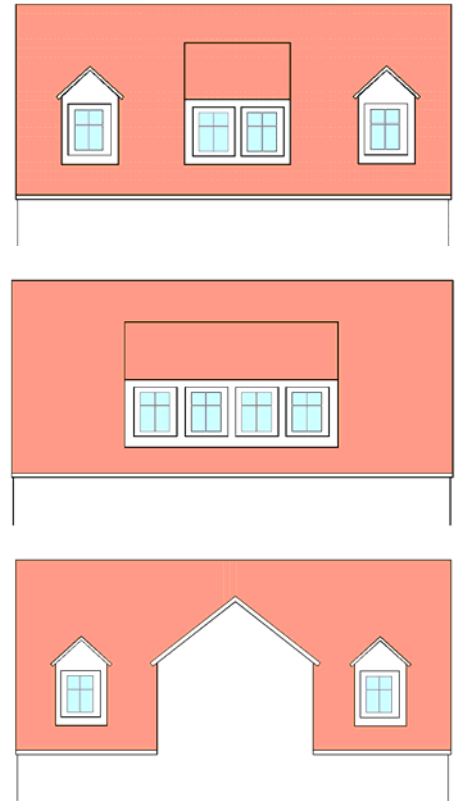
Fachliche Begründung:

Zu (1): Im Randbereich wurden die Vorgaben für Dachaufbauten im Vergleich zum Kernbereich deutlich reduziert. Das Hauptziel ist hierbei, einen übermäßigen Einsatz von Dachausbauten zu vermeiden. Nach dem Ausbau muss die verbleibende Dachfläche ausreichend groß sein, um nicht nur als Rahmen für die Dachaufbauten zu dienen. Daher wird auf den straßenraumzugewandten Dachflächen die Summe aller Dachaufbauten auf 60 % der Trauflänge beschränkt. Zu den Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung zählen neben den Dachgauben auch Zwerchhäuser und Zwerchgiebel.

Zu (2): Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone beeinträchtigen durch den Materialwechsel und die Unterbrechung der Dachflächen die optische Wirkung der Dachlandschaft erheblich. Sie sind kein typisches Gestaltungselement historisch geprägter Dachlandschaften. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen werden sie auch im Randbereich auf die straßenabgewandte Dachseite beschränkt.

Vorgaben der Gestaltungssatzung für Dachaufbauten im Randbereich:

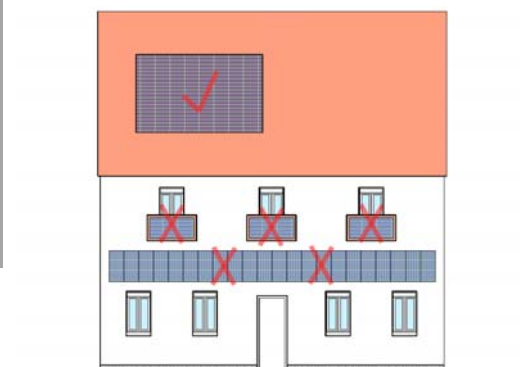
Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 60% der Trauflänge



§ 15 Randbereich: Solaranlagen

- (1) Im Randbereich ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den straßenraumzugewandten Dachflächen an folgende Voraussetzungen gebunden:
 - die Anlage ragt nicht über First, Traufe oder Ortgang hinaus,
 - die Anlage ist in derselben Neigung wie das Dach zu errichten.
- (2) Die Anbringung von Solaranlagen an Fassaden und Balkonen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.

Die Anbringung von Solaranlagen an Balkonen und Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, sind auch im Randbereich ausgeschlossen

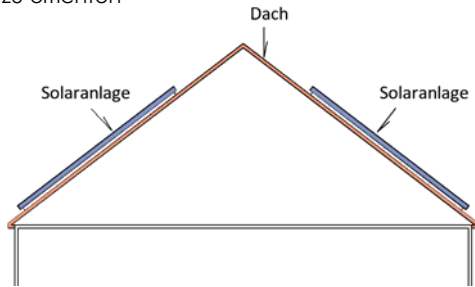


Fachliche Begründung:

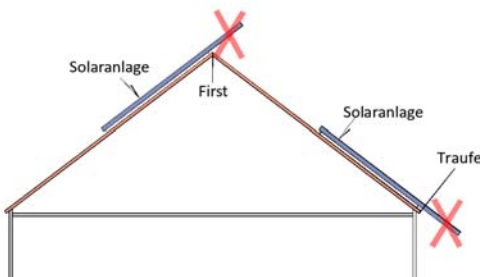
Zu (1): Mit der zunehmenden Bedeutung von Klimaschutz und zukunftsicherer Energieversorgung steigt auch die Zahl der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Außenwänden und auf den Dächern von Gebäuden. Die bisherige Gestaltungs-

Vorgaben der Gestaltungssatzung für Solaranlagen auf straßenraumzugewandten Dachflächen im Randbereich:

Anlage ist in derselben Neigung wie das Dach zu errichten



Anlage darf nicht über First, Traufe oder Ortsgang hinausragen



satzung enthält noch keine Vorgaben für Solaranlagen. Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung soll der begrüßenswerte Ausbau erneuerbarer Energien in Einklang mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes gebracht werden.

Während im Kernbereich aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des Ortsbildes detaillierte Vorgaben für Solaranlagen getroffen werden, sind die Einschränkungen im Randbereich deutlich geringer. Die hier feststellbare Überformung des Ortsbildes rechtfertigt keine starke Reglementierung, sodass der Ausbau erneuerbarer Energien Vorrang hat.

Für die Errichtung von Solaranlagen auf straßenraumzugewandten Dachflächen werden nur besonders störende Versionen ausgeschlossen. Dies betrifft Anlagen, die die Dachfläche überragen, sowie aufgeständerte Anlagen, die nicht in der gleichen Neigung wie das Dach installiert wurden.

Solaranlagen an Fassaden und Balkonen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Gebäude darstellen.

§ 16 Randbereich: Fassadenmaterial und -farbe

Prägend für den Randbereich sind Putzfassaden mit heller Farbgebung



Darüber hinaus finden sich auch Fassaden aus Sichtmauerwerk bzw. Kombinationen aus Sichtmauerwerk und Putz



(1) Fassadenoberflächen sind als Putzfassaden, Ziegelsichtmauerwerk oder als Kombination von Ziegelsichtmauerwerk und Putz zulässig.

(2) Für den Putzanstrich von Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem NCS-Farbsystem (Natural-Color-System 2008) folgende Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%,
- helle Graumischungen aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 10% und höchstens 20% und einem Buntanteil von höchstens 2%,
- Farbmischungen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 20% und einem Buntanteil von nicht mehr als 20%.

(3) Fenster- und Türfaschen sowie profilierte Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Lisenen, Zierbänder können farblich von der Fassadenfläche abgesetzt werden. Dabei sind auch dunklere Farbmischungen als die in Absatz 2 genannten zulässig. Der Schwarzanteil darf hierbei bis zu 30 % betragen.

Fachliche Begründung:

Zu (1): Wie im Kernbereich prägen auch im Randbereich Putzfassaden das Ortsbild. Ergänzend dazu sind vereinzelt Fassaden mit Sichtmauerwerk sowie Kombinationen aus Sichtmauerwerk und Putz vorhanden. Andere Fassadenmaterialien, wie beispielsweise Holzfassaden, würden sich nicht harmonisch in dieses ortstypische Erscheinungsbild einfügen und sind daher nicht zulässig.

Zu (2): Die im Jahr 2023 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Putzfassaden im Randbereich fast ausnahmslos eine helle Farbgebung aufweisen. Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung soll das ortstypische Farbspektrum der Putzfassaden im Randbereich beibehalten werden. Zugelassen sind abgetöntes Weiß, helle Grautöne sowie helle Farbtöne aus allen Farbberreichen.

Bei der Definition des zulässigen Farbspektrums wird auf das NCS-Farbsystem zurückgegriffen. Dieses ist das am weitesten verbreitete Farbsystem zur eindeutigen und herstellernerneutralen 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 Tafeln mit zulässigen Farben im Anhang. Relevant für die Regelung der Satzung sind dabei nur die fett gedruckten Zahlen:

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.

Zu (3): Im Randbereich weist eine Reihe von Gebäuden farblich abgesetzte Faschen um Fassadenöffnungen sowie farblich abgesetzt Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Zierbänder etc. auf. Diese Form der Fassadengestaltung soll mit der Gestaltungssatzung auch weiterhin ermöglicht werden. Da bei den Faschen und Gliederungselementen teilweise auch dunklere Farben Einsatz finden, werden hier Farbmischungen mit einem höheren Schwarzanteil zugelassen.

Grelle Fassadenanstriche sind ortsuntypisch und werden über die Regelung der Gestaltungssatzung ausgeschlossen



Beispiel für eine NCS-Farbbezeichnung



NCS S 1020-Y20R

§ 17 Randbereich: Mauern und Einfriedungen

(1) Einfriedungen von Vorgärten bzw. straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind als sichtdurchlässige Zäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht mit Maten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.

Fachliche Begründung:

Zu (1): Einfriedungen, die an den öffentlichen Straßenraum grenzen, sind wichtige Gestaltungselemente, die das Straßenbild und das Ortsbild prägen. Traditionell wurden die Vorgärten bzw. straßenseitigen Grundstückseinfriedungen mit offenen Zäunen gestaltet, die den Blick auf die Schauffassade des Hauptgebäudes und den Vorgarten freigaben. Auch heute noch prägen im Randbereich sichtdurchlässige Einfriedungen das Straßenbild.

Diese vorherrschende Offenheit soll bewahrt werden. Daher sollen die Einfriedungen in der Höhe auf 1,50 m beschränkt und sichtversperrende Einfriedungen (z.B. Mauern, Einfriedungen aus Vollblech oder Holz) ausgeschlossen werden. Auch die nachträgliche Verkleidung offener Zäune durch Matten, Flechtzaun-elemente, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material ist nicht zulässig.

§ 18 Randbereich: Außenanlagen

(1) Innerhalb der Vorgartenzone sind Befestigungen mit Asphalt oder großformatigen Betonplatten unzulässig. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung.

Fachliche Begründung:

Zu (1): Befestigungen mit Asphalt oder Betonplatten sind für die Vorgartenbereiche in historischen Ortskernen und Siedlungsgebieten untypisch und stören das Ortsbild. Zudem verhindern sie das Versickern von Regenwasser. Daher werden sie im Randbereich ausgeschlossen.

§ 19 Randbereich: Werbeanlagen und Warenautomaten

§ 19 Abs. 1 bis 3 Randbereich: Anzahl an Werbeanlagen

(1) Eigenwerbeanlagen

Je Gewerbeeinheit sind insgesamt maximal drei Eigenwerbeanlagen erlaubt: zwei Eigenwerbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Eigenwerbeanlage oder eine an der Einfriedung angebrachte Werbeanlage. Bei Eckgrundstücken gilt diese Anzahl pro Straßenseite.

Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft dürfen zusätzlich pro Gewerbeeinheit zwei Schaukästen oder Tafeln für das Speise- und Getränkeangebot am Gebäude anbringen.

(2) Fremdwerbeanlage

Pro Grundstück ist maximal eine Fremdwerbeanlage zulässig, sofern diese den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entspricht.

(3) Schaufensterbeklebungen

Schaufensterbeklebungen sind nicht auf die Anzahl der Werbeanlagen nach Absatz 1 und 2 anzurechnen.

Fachliche Begründung:

Zu (1) Die bisherige Gestaltungssatzung lässt nur eine Werbeanlage zuzüglich Firmen- und Markenembleme von Herstellern und Zulieferern pro Gewerbetreibenden zu. Die Bestandsaufnahme im Jahr 2023 hat jedoch gezeigt, dass fast alle Gewerbetreibenden mehr als eine Werbeanlage besitzen, mit wenigen Ausnahmen. Dies ist besonders im Randbereich der Fall, der aufgrund seiner Lage entlang der Bundesstraße eine hohe Attraktivität für Gewerbetreibende aufweist.

Die Bestandsaufnahme verdeutlicht, dass die bisherige Regelung den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden nicht gerecht wird. Gleichzeitig soll eine übermäßig hohe Anzahl von Werbeanlagen vermieden werden, da diese in der Regel nicht erforderlich ist. Daher wird in der Neufassung die Anzahl der zulässigen Werbeanlagen angemessen erhöht. Für den Randbereich werden drei Eigenwerbeanlagen pro Gewerbeeinheit erlaubt. Davon dürfen zwei am Gebäude und eine als freistehende oder an der Einfriedung angebrachte Anlage realisiert werden. Unter Eigenwerbeanlagen versteht man Werbung an der Stätte der Leistung. Das bedeutet, die Werbung befindet sich an dem Ort, an dem das beworbene Produkt gekauft oder die beworbene Dienstleistung in Anspruch genommen werden kann. Ein klassisches Beispiel ist ein Werbeschild an einer Bäckerei oder der Firmenname an einem Reisebüro.

Die Gestaltungssatzung berücksichtigt zudem, dass bei Eckgrundstücken oftmals der Bedarf besteht, an beiden Straßenseiten Werbeanlagen anzubringen. Hier darf der Gewerbetreibende je Straßenseite drei Werbeanlagen anbringen.

Vorgaben zur Anzahl an Werbeanlagen im Randbereich:



Je Gewerbetreibenden sind maximal drei Eigenwerbeanlagen zulässig: zwei am Gebäude und eine freistehende oder an der Einfriedung angebrachte Werbeanlage

Bei Eckgrundstücken gilt die Anzahl pro Straßenseite.



Sonderregelung für Schank- und Speisewirtschaften, wonach zusätzlich 2 Schaukästen bzw. Tafeln angebracht werden dürfen



Pro Grundstück kann zusätzlich noch eine Fremdwerbung (blau) angebracht werden, sofern diese den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entspricht.

Gaststätten, Imbisse und sonstige gastronomische Einrichtungen, die sich unter dem Begriff der Schank- und Speisewirtschaften zusammenfassen lassen, werben häufig mit wechselnden Karten bzw. Tagesangeboten. Der Anbringung von dafür notwendigen, zusätzlichen Schaukästen bzw. Tafeln wird mit der Gestaltungssatzung berücksichtigt.

Zu (2): Neben den Werbeanlagen für ansässige Gewerbetreibende darf auch Fremdwerbung angebracht werden, wenn sie nach den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung zulässig ist. Unter Fremdwerbung versteht man Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden. Das bedeutet, dass der beworbene Gegenstand an dem Ort, an dem die Werbeanlage angebracht ist, nicht erworben werden kann oder die beworbene Einrichtung sich nicht dort befindet. Ein typisches Beispiel hierfür ist ein Werbeschild für eine in der Umgebung befindliche Einzelhandelseinrichtung.

Ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist abhängig davon, in welche Baugebietskategorie nach BauNVO das betroffene Grundstück einzuordnen ist. In allgemeinen Wohngebieten ist Fremdwerbung nur in Ausnahmefällen und in Mischgebieten allgemein zulässig. Es ist davon auszugehen, dass der Randbereich überwiegend als Mischgebiet einzustufen ist.

Durch die Begrenzung auf eine Fremdwerbung pro Grundstück kann eine Überfrachtung der Gebäude bzw. Straßenräume vermieden werden.

Zu (3): Werbeanlagen in Form von Schaufensterbeklebungen sollen ergänzend zu den „üblichen“ Werbeanlagen angebracht werden können und sind daher nicht auf die Anzahl der Werbeanlagen anzurechnen. Diese Sonderbehandlung ist aufgrund des deutlich geringeren Einflusses auf die Gebäudefassade gerechtfertigt: Schaufensterbeklebungen werden direkt auf Glasflächen angebracht, sind in der Regel dezent und beeinträchtigen die Struktur oder das Erscheinungsbild des Gebäudes kaum – insbesondere durch die in den folgenden Absätzen festgelegte flächenmäßige Begrenzung.

§ 19 Abs. 4

Randbereich: Zulässige Arten von Werbeanlagen

(4) Im Kernbereich der Satzung sind Werbeanlagen zulässig als

- 1. Fassadenparallele Werbeanlagen in Form von Schriftzügen, Firmenzeichen / Logos, Schildern sowie Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten**
- 2. senkrecht zur Fassade angebrachte Ausleger**
- 3. Schaufensterbeklebungen**
- 4. Schilder an Einfriedungen**
- 5. freistehende Werbeanlagen.**

Fachliche Begründung:

Zu (4): Die Aufzählung der zulässigen Arten von Werbeanlagen umfasst für den Randbereich typische Werbeanlagen. Im Gegensatz zum Kernbereich werden hier neben Werbeanlagen an

Fassaden und Schaufensterbeklebungen auch Schilder an Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen allgemein zugelassen.

Die Zulässigkeit freistehender Werbeanlagen berücksichtigt, dass im Randbereich die Gebäude der Gewerbetreibenden vielfach von der Straße zurückgesetzt sind. Dadurch sind Werbeanlagen an den Gebäuden – insbesondere für vorbeifahrende Autos – weniger gut wahrnehmbar. Zudem ist das Straßenbild im Randbereich aufgrund bestehender Überformungen weniger schutzbedürftig und sensibel als im Kernbereich. Die Gefährdung des Straßenbildes durch freistehenden Werbeanlagen ist somit hier weniger stark als im Kernbereich.

Weitere Spezifizierungen für die einzelnen Werbeanlagen erfolgen in § 19 Absatz 8.

§ 19 Abs. 5

Randbereich: Positionierung von Werbeanlagen

- (5) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich (Fensterunterkante) des ersten Obergeschosses angebracht werden.

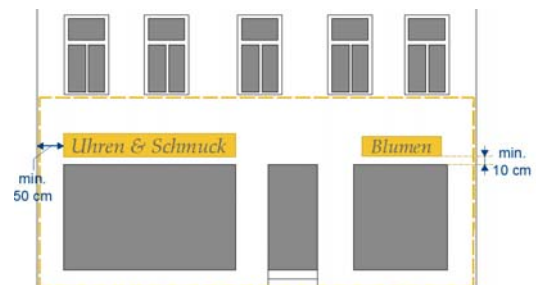
Werbeanlagen müssen zu Fassadenöffnungen mindestens 10 cm, zu Gebäudekanten mindestens 50 cm und zur Traufe mindestens 20 cm Abstand einhalten.

Fachliche Begründung:

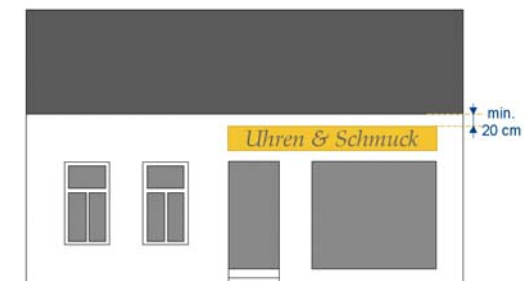
Wie im Kernbereich werden auch im Randbereich Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone und den darüber liegenden Brüstungsbereich (Fensterunterkante) des ersten Obergeschosses beschränkt.

Zudem müssen Werbeanlagen Abstände zu Fassadenöffnungen, Gebäudekanten und zur Traufe einhalten. Durch die Mindestabstände wird sichergestellt, dass Werbeanlagen nicht hineingezwängt wirken, sondern sich in die Fassaden einfügen.

Vorgaben zur Positionierung von Werbeanlagen im Randbereich:



Werbeanlagen sind innerhalb der Erdgeschoss- und Brüstungszone 1.OG anzubringen



§ 19 Abs. 6 und 7

Randbereich: Beleuchtung und Farbgestaltung von Werbeanlagen

- (6) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben ist unzulässig. Ausnahmen können genehmigt werden, sofern es sich um eingetragene Firmen- oder Markenzeichen handelt, für die ein entsprechender Nachweis erbracht wird.
- (7) Werbeanlagen dürfen angeleuchtet und hinterleuchtet werden. Darüber hinaus sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben und Firmenzeichen/Logos sowie Leuchtkästen für Schriftzüge mit den nachstehend beschriebenen Abmessungen zulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von warm-weißlichen und gelblichen Leuchtmittel gestattet.

Fachliche Begründung:

Zu (6): Werbeanlagen in Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sind in ihrer Wirkung grell und auffällig und würden daher ein Gebäude bzw. einen Straßenabschnitt dominieren. Sie sind daher aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen

Zu (7): Ein wichtiger Teilaspekt für angemessen in die Umgebung eingefügte Werbeanlagen ist auch deren Beleuchtung. Für den Randbereich werden im Unterschied zum Kernbereich neben der An- oder Hinterleuchtung von Werbeanlagen und selbstleuchtende Einzelbuchstaben sowie selbstleuchtende Firmenzeichen auch Leuchtkästen für Schriftzüge zugelassen. Letztere sind bereits nach der bisherigen Gestaltungssatzung zulässig. Da sehr große Leuchtkästen eine Fassade unverhältnismäßig stark dominieren würden, wird deren Größe in Abs. 8 auf eine Höhe von 60 cm und Länge von 6,0 m begrenzt.

§ 19 Abs. 8

Randbereich: Besondere Anforderungen für die zulässigen Werbeanlagentypen

(8) Es sind folgende spezifische Anforderungen für die verschiedenen Werbeanlagentypen zu berücksichtigen:

Werbeanlagen an Fassaden

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Schriftzüge | <ul style="list-style-type: none">• Schriftzüge können sowohl als Einzelbuchstaben oder in Form eines Schildes oder Leuchtkastens ausgeführt werden.• Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
<u>max. Höhe:</u> 60 cm bei Einzelbuchstaben
<u>max. Breite:</u> Die Gesamtlänge aller Schriftzüge darf zwei Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
Schriftzüge in Form eines Leuchtkastens dürfen zudem eine maximale Länge von 6,0 m nicht überschreiten.• Bei Betrieben, deren Betriebsgebäude mehr als 30 m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt sind, können auf Antrag nach § 20 ausnahmsweise auch höhere Schriftzüge gestattet werden. |
| Firmen-
zeichen/
Logos | <ul style="list-style-type: none">• Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
<u>max. Höhe:</u> 80 cm
<u>max. Breite:</u> 80 cm• Bei Betrieben, deren Betriebsgebäude mehr als 30 m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt sind, können auf Antrag nach § 20 ausnahmsweise auch größere Firmenzeichen gestattet werden. |

- | | |
|--|---|
| Tafeln & Schaukästen für Speise- und Getränkearten | <ul style="list-style-type: none"> Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Größe: 0,5 m² |
| Schilder | <ul style="list-style-type: none"> Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 1,5 cm
max. Breite: 1,0 cm
Für Schilder, die als Schriftzug einzustufen sind, gelten die dort genannten Abmessungen. |
| Ausleger | <ul style="list-style-type: none"> Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
Gesamtausladung bis zu 1,0 m
max. Ansichtsfläche = 0,8 x 0,8 m
max. Stärke = 0,2 m |
| Schaufensterbekle-
bungen | <ul style="list-style-type: none"> Schaufensterbekle-
bungen sind Werbeanlagen, die direkt hinter oder auf Schaufenstern und Türscheiben von Ladeneingangstüren angebracht sind. Max. 40 % je Schaufenster oder Türscheibe dürfen für Schaufensterbekle-
bungen genutzt werden. |

Werbeanlagen an Einfriedungen

- | | |
|---------------------------|--|
| Schilder an Einfriedungen | <ul style="list-style-type: none"> Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Größe: 0,5 m² |
|---------------------------|--|

Freistehende Werbeanlagen

- | | |
|---------------------------|---|
| Freistehende Werbeanlagen | <ul style="list-style-type: none"> Je Gewerbeeinheit darf maximal eine freistehende Werbeanlage realisiert werden. Bei mehreren Werbenden pro Grundstück müssen freistehende Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 3,0 m
max. Ansichtsfläche: 2 m².
Maßgeblich ist hierbei das Außenmaß der eigentlichen Werbefläche. Bei Gemeinschaftsanlagen ist die Summe aller daran angebrachten Werbeflächen heranzuziehen. Bei Gemeinschaftsanlagen, bei denen das Betriebsgebäude mindestens eines Werbenden mehr als 30 m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt ist, können auf |
|---------------------------|---|

Antrag nach § 20 ausnahmsweise auch größere Abmessungen zugelassen werden.

Fachliche Begründung:

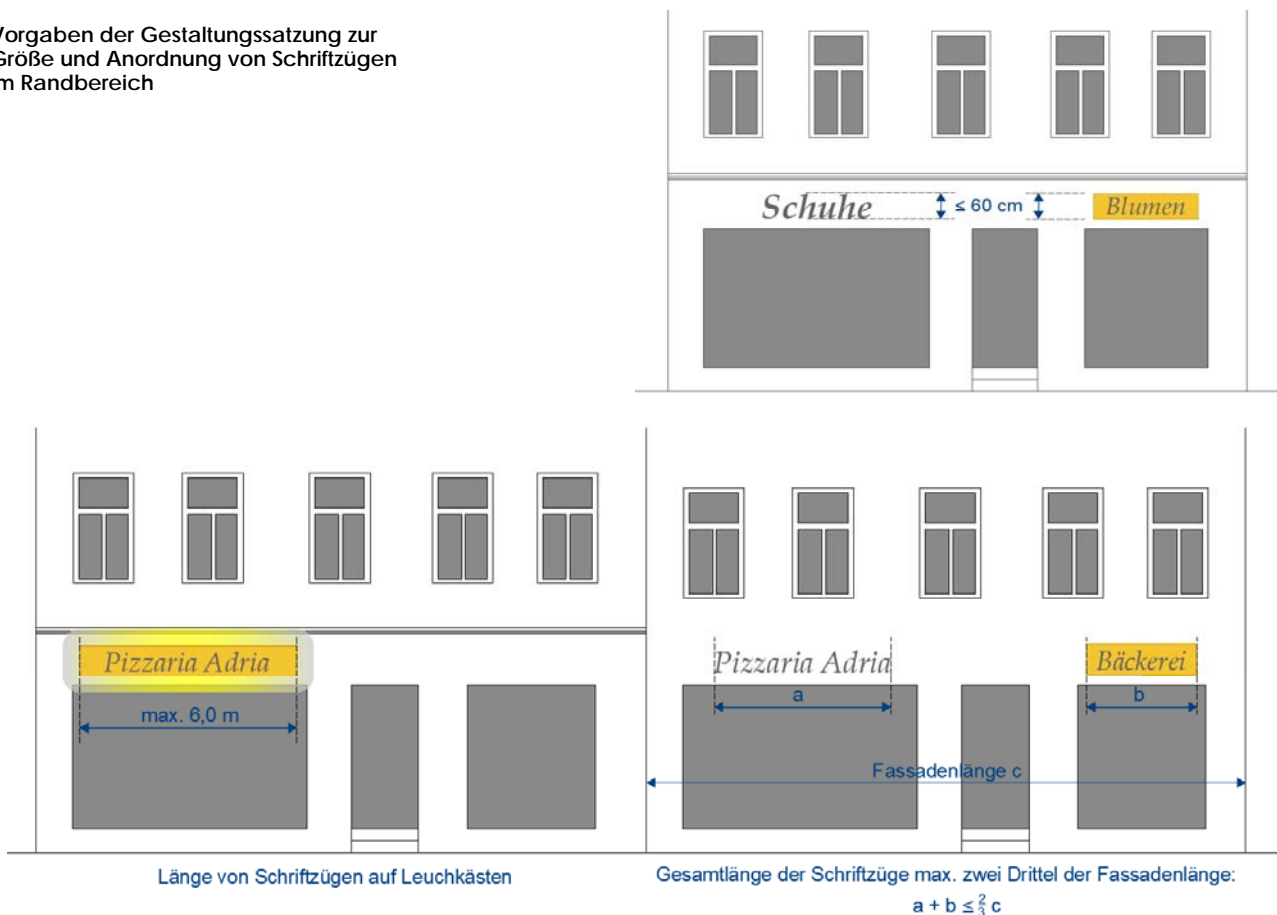
Zu (8): In Absatz 8 werden spezifische Anforderungen für die gemäß Absatz 4 zulässigen Werbeanlagentypen festgelegt.

Werbeanlagen an Fassaden

Schriftzüge sind auch im Randbereich der am häufigsten verwendete Werbeanlagentyp. Im Gegensatz zum Kernbereich können diese im Randbereich nicht nur als Einzelbuchstaben und Schilder, sondern auch als Leuchtkästen ausgeführt werden. Damit wird berücksichtigt, dass im Randbereich bereits viele solcher Anlagen vorhanden sind und die bestehenden Überformungen des Ortsbildes einen Ausschluss nicht rechtfertigen würden.

Aufgrund der starken gestalterischen Wirkung von Schriftzügen werden die maximalen Abmessungen festgelegt. Die Höhe ist auf 60 cm begrenzt. Die Begrenzung der Maximallänge aller Schriftzüge auf zwei Drittel der Fassadenbreite gewährleistet, dass die Werbeanlage im Verhältnis zur Fassade kein übermäßiges optisches Gewicht bekommt. Für Schriftzüge auf Leuchtkästen wird ergänzend eine maximale Länge von 6 m festgelegt, um eine übermäßige Dominanz dieses auffälligen Werbeanlagentyps auf der Fassade zu vermeiden.

Vorgaben der Gestaltungssatzung zur Größe und Anordnung von Schriftzügen im Randbereich

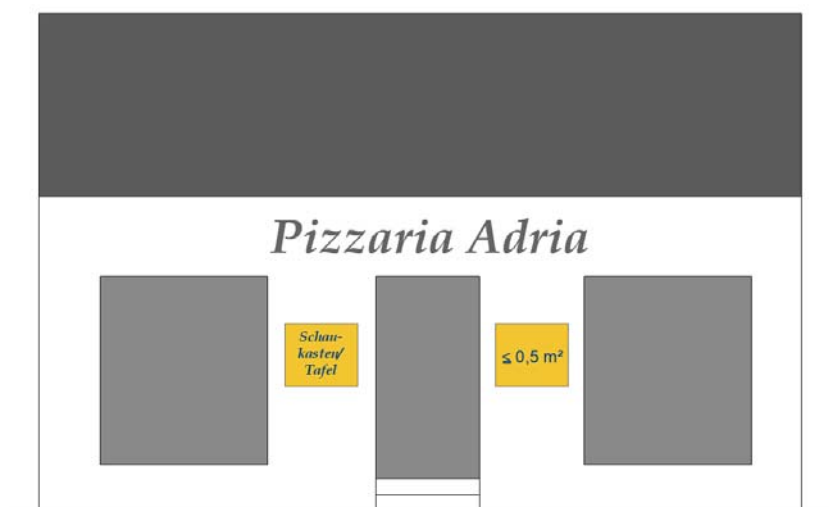


Bei Betrieben, deren Betriebsgebäude nicht straßenbegleitend, sondern zurückgesetzt von der öffentlichen Straße liegen, können Schriftzüge mit einer Höhe von 60 cm möglicherweise nicht ausreichend gut sichtbar sein. Die Satzung geht davon aus, da dies insbesondere bei Entfernungen von mehr als 30 m zutrifft. Die erforderliche und gleichzeitig verträgliche Höhe ist dabei vom Einzelfall abhängig. Daher wird auf die Vorgabe einer pauschalen Höhe für Schriftzüge an zurückgesetzten Gebäuden verzichtet. Vielmehr wird die Möglichkeit einer individuellen Ausnahme eröffnet. Dazu ist ein Antrag gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung zu stellen. Dem Antrag sind aussagekräftige Unterlagen (Lageplan, Ansicht des betroffenen Gebäudes inkl. Werbeanlage usw.) beizufügen.

Ausnahmemöglichkeit für größere Schriftzüge bei zurückgesetzten Gebäuden

Flächig auf die Fassade angebrachte Firmenzeichen/ Logos werden wie Ausleger oft als Ergänzung von Schriftzügen genutzt. Sie sollen sich diesen unterordnen. Daher wird die Höhe und Breite von Firmenzeichen auf 80 cm beschränkt. Analog zu den Schriftzügen besteht jedoch für Betriebe, deren Gebäude mehr als 30 m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt sind, die Möglichkeit, eine individuelle Ausnahme für größere Firmenzeichen zu beantragen.

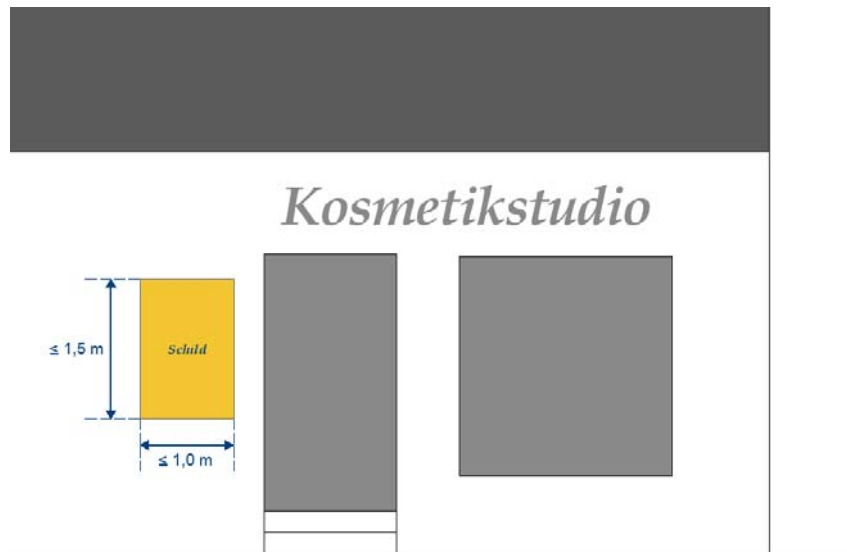
Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Durch die Größenbegrenzung soll eine Überfrachtung der Fassade mit Werbeanlagen vermieden werden.



Vorgaben der Gestaltungssatzung zur Größe von Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten

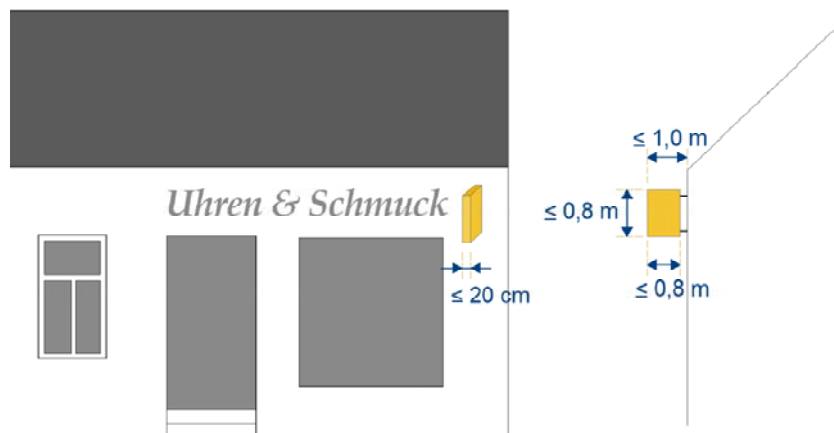
Für den Randbereich wird eine zusätzliche Kategorie an fassadenparallelen Werbeanlagen eingeführt. Dabei handelt es sich um Schilder, die nicht als Schriftzüge einzustufen sind. Diese in der Regel in der Erdgeschosszone angebrachten Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m und eine maximale Breite von 1,0 m aufweisen. Mit dieser Größenbegrenzung werden großformatige Schilder an Fassaden ausgeschlossen.

Vorgaben der Gestaltungssatzung zur
Größe von Schildern

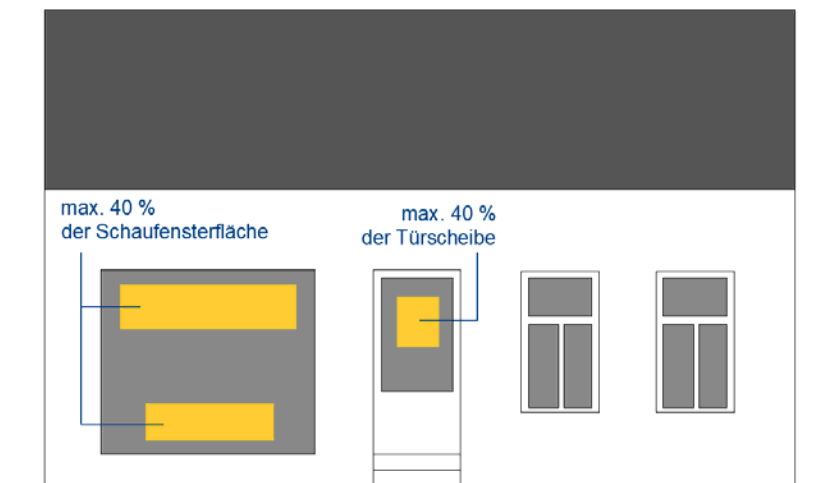


Ausleger stellen zumeist eine Ergänzung eines vorhandenen Schriftzuges dar. Sie wirken durch ihre Auskragung direkt in die Richtung der Passanten des Gehweges. Um eine Beeinträchtigung und starke Veränderung des Fassadenbildes zu vermeiden, ist die Auskragung auf maximal 1,0 m und die Ansichtsfläche auf maximal 0,8 m x 0,8 m begrenzt. Zudem darf die Stärke 0,2 m nicht überschreiten.

Vorgaben der Gestaltungssatzung zur
Größe von Auslegern



Unter Schaufensterbeklebungen versteht man Werbeanlagen, die direkt hinter oder auf Schaufenstern und Türscheiben von Ladeneingangstüren angebracht sind. Damit Schaufenster weiterhin als Fenster und nicht nur als Werbeflächen wahrgenommen werden, darf maximal 40% der Fensterfläche für Schaufensterbeklebungen genutzt werden. So bleibt deutlich mehr als die Hälfte der Schaufensterfläche unverdeckt. Für die Türscheiben in der Ladeneingangstür gelten die gleichen Vorgaben.



Vorgaben der Gestaltungssatzung für
Werbeanlagen auf oder in Schaufenstern
und Ladeneingangstüren

Werbeanlagen an Einfriedungen

Im Randbereich sind Werbeanlagen an Einfriedungen in Form von Schildern allgemein zulässig. Durch die vorgegebene Größe der Werbeanlage von 0,5 m² gesichert, dass die angestrebte Offenheit der Einfriedungen und die damit verbundene Sicht auf die Vorgärten bzw. Gebäude erhalten bleiben.

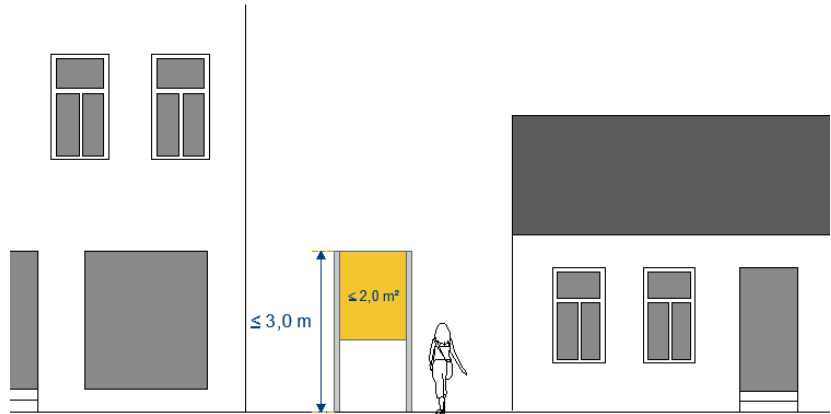
Freistehende Werbeanlagen

Im Randbereich sind bereits eine Reihe von freistehenden Werbeanlagen zu finden. Dabei handelt es sich vor allem um Werbepläne und -stelen sowie Mastenschilder.

Zur Vermeidung einer störenden Anhäufung von freistehenden Werbeanlagen darf je Gewerbeeinheit maximal eine freistehende Werbeanlage realisiert werden. Bei mehreren Werbenden pro Grundstück müssen freistehende Werbeanlagen zudem in Form einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Die Regelung betrifft sowohl die Eigen- als auch Fremdwerbung. D.h. wenn auf einem Grundstück neben einer oder mehreren Eigenwerbeanlagen auch eine Fremdwerbeanlage in Form einer freistehenden Werbeanlage errichtet werden soll, so sind diese in Form einer Gemeinschaftsanlage zu realisieren.

Sehr große freistehende Werbeanlagen können das Straßenbild aufgrund ihrer Dominanz ebenfalls erheblich beeinträchtigen. Daher erfolgt eine Begrenzung der maximalen Höhe und Ansichtsfläche der freistehenden Werbeanlagen. Durch die Höhenbegrenzung auf maximal 3,0 m ist sichergestellt, dass die Werbeanlage bei eingeschossigen Gebäuden nicht über die Traufkante und bei mehrgeschossigen Gebäuden nicht über die Erdgeschosszone hinausragt. Die Ansichtsfläche freistehender Werbeanlagen wird auf 2 m² begrenzt, wobei das Außenmaß der eigentlichen Werbefläche maßgeblich ist. Bei Gemeinschaftsanlagen ist die Summe aller daran angebrachten Werbeflächen heranzuziehen.

Vorgaben der Gestaltungssatzung für freistehende Werbeanlagen



Bei Gemeinschaftsanlagen, bei denen das Betriebsgebäude mindestens eines Werbenden mehr als 30 m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt ist, können ausnahmsweise auch größere Abmessungen zugelassen werden. Die erforderliche und gleichzeitig verträgliche Höhe ist dabei vom Einzelfall abhängig. Daher wird auf die Vorgabe einer pauschalen Höhe und Ansichtsfläche für diese Gemeinschaftsanlagen verzichtet. Vielmehr wird die Möglichkeit einer individuellen Ausnahme eröffnet. Dazu ist ein Antrag gemäß § 20 Abs. 1 dieser Satzung zu stellen. Dem Antrag sind aussagekräftige Unterlagen (Lageplan, Ansicht des betroffenen Gebäudes inkl. Werbeanlage usw.) beizufügen. Mit der Ausnahmeregelung wird beispielsweise für Nahversorgungszentren aber auch Gewerbehöfe die Möglichkeit für größere freistehende Sammelwerbeanlagen geschaffen.

In der Gestaltungssatzung erfolgt keine Festsetzung spezieller Typen freistehender Werbeanlagen. Stationäre Werbefahrten, die ebenfalls zu den freistehenden Werbeanlagen zählen, werden jedoch über § 19 Abs. 9 aufgrund ihres besonderen Störpotentials ausgeschlossen.

§ 19 Abs. 9

Randbereich: Unzulässige Werbeanlagen

(9) Unzulässig ist/sind

1. bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen. Zu den bewegten Werbeanlagen zählen auch Fahnen, Fahnen-/Spanntransparente sowie Wimpelketten.
2. Werbeanlagen mit akustischer Wirkung
3. Werbeanlagen an oder auf Dächern, Brandwänden, Erkern und Balkonen
4. Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen, Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung)
5. das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen.

Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.

Fachliche Begründung:

Werbeanlagen sollen und wollen auf Geschäfte und ihre Produkte aufmerksam machen. Es liegt in der Natur der Sache, dass sie auffallen sollen. Damit verbunden ist die Gefahr, dass sie so dominant das Stadtbild prägen, dass dessen Qualität darunter leidet. Zur Vermeidung solcher Beeinträchtigungen werden besonders auffällige Werbeanlagen, d.h. bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete sowie akustische Werbeanlagen, ausgeschlossen.

Neben besonders störenden Arten von Werbeanlagen werden auch besonders störende Anbringungsorte ausgeschlossen. Der Ausschluss ergibt sich zwar teilweise schon aus den Regelungen zu zulässigen Werbeanlagen. Im Sinne der Eindeutigkeit wird in Absatz 9 jedoch noch einmal explizit klargestellt, dass Werbeanlagen auf oder an Dächern, Brandwänden, Erkern und Balkonen sowie Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen, Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung) ausgeschlossen sind.

Auch das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen beeinträchtigt das Ortsbild und wird daher ausgeschlossen.

Für zeitlich begrenzte Werbung z.B. für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen von den zuvor genannten Ausschlüssen gestattet werden.

§ 19 Abs. 10

Randbereich: Warenautomaten

(10) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen zulässig und sofern sich der Anbindungs- bzw. Aufstellungsort außerhalb der Grundfläche des Gebäudes befindet, auf einen Automaten je Gebäude zu beschränken.

Fachliche Begründung:

Eine große Anzahl an Warenautomaten würde sich störend auf das Ortsbild auswirken. Daher werden diese nicht allgemein zugelassen, sondern nur in Verbindung mit Verkaufsstätten und in ihrer Anzahl beschränkt. Diese Beschränkung gilt nur für Automaten außerhalb von Gebäuden. Innerhalb von Geschäftsräumen gibt es keine Begrenzung, da diese das Ortsbild nicht beeinflussen.

Schlussbestimmungen

§ 20 Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung können, bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 67 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) Abweichungen zugelassen werden. Die Abweichung kann nur auf der Grundlage eines schriftlichen Antrages mit detaillierter Begründung und nach entsprechender Abwägung gestattet werden.
- (2) Über die Zulassung von Abweichungen, die nach § 61 BbgBO nicht baugenehmigungspflichtig sind, entscheidet nach Beratung im Bauausschuss das Bauamt der Stadt Werneuchen.
- (3) Abweichungen bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben können im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

Fachliche Begründung:

Da nicht jeder Einzelfall durch Festlegung in einer Satzung regelbar ist, können in begründeten Fällen, die sich durch äußere Zwänge oder gestalterische Aspekte ergeben, Abweichungen von den hier dargestellten Bestimmungen beantragt werden. Teilweise wurde in den Vorschriften der Satzung bereits denkbare Abweichungen aufgenommen. Dies betrifft z.B. die Höhe von Werbeanlagen bei zurückgesetzten Betriebsgebäuden.

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

§ 22 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anhang

Anlage 1 - Farbtafeln mit zulässigen Fassadenfarben (Auszug)

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

➡ [Jetzt Farbtoufächer 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 Farbnnummer in das vorgesehene Feld im Online-Shop ein.



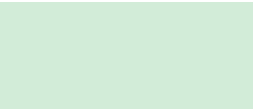
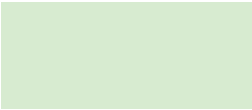

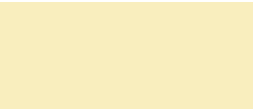
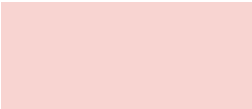
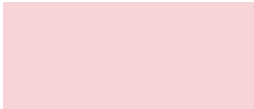
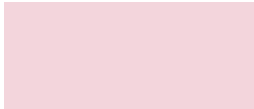
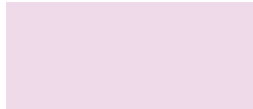





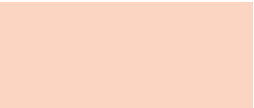





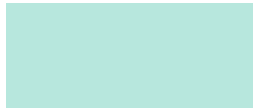
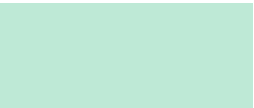
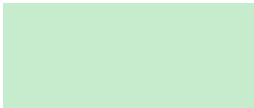
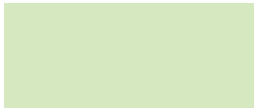
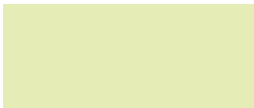
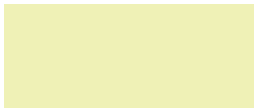




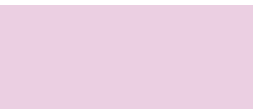

Bitte beachten Sie, dass die Farben im Original je nach Monitor abweichen können! Wir empfehlen Ihnen deshalb sich den HORNBACH Farbtonfächer NCS Index 1950 nach Hause zu holen.

👉 [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

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

👉 [Jetzt Farbtongfächer 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

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



















































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

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

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 2020-B60G



S 2020-B70G



S 2020-B90G



S 2020-G



S 2020-G10Y



S 2020-G20Y



S 2020-G30Y



S 2020-G40Y



S 2020-G50Y



S 2020-G60Y



S 2020-G70Y



S 2020-G80Y



S 2020-G90Y



S 2020-R



S 2020-R10B



S 2020-R20B



S 2020-R30B



S 2020-R40B



S 2020-R50B



S 2020-R60B



S 2020-R70B



S 2020-R80B



S 2020-R90B



S 2020-Y



S 2020-Y10R



S 2020-Y20R



S 2020-Y30R



S 2020-Y40R



S 2020-Y50R



S 2020-Y60R



S 2020-Y70R



S 2020-Y80R



S 2020-Y90R