



Synopse

zur Neufassung der Gestaltungssatzung
Stadtkern Werneuchen

Stand 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

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
§ 1 Geltungsbereich	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Untergliederung in Teilgebiete		
<p>Der Geltungsbereich umfasst den Stadtkern von Werneuchen (siehe Anlage 1 der Satzung).</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches werden Teilbereiche festgelegt, auf die einzelne Festsetzungen der Satzung keine Anwendung finden. Diese Teilbereiche sind ebenfalls in der Anlage 1 der Satzung kenntlich gemacht.</p>	<p>(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.</p> <p>(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.</p>		<p>Zu (1) Der ursprüngliche Geltungsbereich war sehr großzügig gefasst und umfasste auch Siedlungsgebiete jüngerer 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.</p> <p>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.</p> <p>Zu (2) Im Rahmen der Neufassung erfolgt zudem eine Untergliederung des Satzungsgebiets in einen Kern- und Randbereich.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			Verunstaltung durch Werbeanlagen. Darüber hinaus soll auch in diesem Teilbereich ein gestalterischer Mindeststandard gesichert werden.
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	§ 2 Sachlicher Geltungsbereich		
<p>Die Vorschriften der Satzung gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO in dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich.</p> <p>Für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 67 Abs. 1 BbgBO entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung, die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.</p> <p>Für genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten nach § 67 Abs. 8 BbgBO ist für die Errichtung oder Änderung die Zustimmung des Bauamtes des Amtes Werneuchen einzuholen.</p>	<p>(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.</p> <p>(2) Für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung, die Festsetzungen der Satzung einzuhalten.</p> <p>(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.</p>		<p>Zu (1) bis (3): Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.</p> <p>Zu (3): Zustimmung zu Werbeanlagen wurde durch Erlaubnispflicht gemäß § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgBO ersetzt.</p> <p>Zudem wurden kleine Werbeanlagen mit einer Größe von weniger als 0,25 Quadratmeter von der Erlaubnispflicht ausgenommen.</p>
§ 3 Gebäudestellung			
<p>(1) Um das vorhandene Straßenbild des Stadtkernes beizubehalten, sind die prägenden Baufluchten unverändert beizubehalten. Bei Neubauten und Lückenschließungen besteht angrenzend an ehe öffentliche Verkehrsfläche eine Bindung an die vorhandenen historischen Baufluchten. Abstandsflächen sind nach Maßgabe vorhandener Gebäudeabstände und Grundstücksgrößen zu gestalten. Dabei können die Abstandsfordernungen gemäß § 6 Abs. 11</p>	- entfällt -	- entfällt -	<p>Die Gebäudestellung sowie Baufluchten sind nicht über eine Gestaltungssatzung regelbar, da sie sich über § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO in einem Bebauungsplan festsetzen lassen.</p> <p><u>Rechtlicher Hintergrund:</u></p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil BVerwG vom 10.07.1997) dürfen auf Landesrecht gestützte örtliche Bauvorschriften keine bodenrechtlichen Regelungen „im Gewande von</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
<p>BbgBO zur Wahrung der erhaltenswerten Charakteristik des Ortsbildes im Geltungsbereich der Satzung unterschritten werden</p> <p>(2) Als wichtiges Gestaltungselement ist die Traufständigkeit der Gebäude bezogen auf die Verkehrsfläche beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die in der Anlage 1 dargestellten Bereiche A, B und C.</p>			<p>Baugestaltungsvorschriften“ sein. Vorschriften, die „den Grund und Boden unmittelbar zur rechtlichen Ordnung“ haben, dürfen nicht in Gestaltungssatzungen aufgenommen werden.</p> <p>Wenn eine Gemeinde bodenrechtliche Regelungen treffen will, muss sie sich des hierfür zur Verfügung stehenden bodenrechtlichen Instrumentariums – also des BauGB i.V.m. der BauNVO – bedienen. Sie muss dazu einen Bebauungsplan aufstellen (Urteil BVerwG vom 31.05.2005)</p>
§ 4 Dächer	§ 3 Kernbereich: Dächer	§ 13 Randbereich: Dächer	
Dachformen			
<p>(1) Für Hauptgebäude wird die Errichtung von geneigten Dächern vorgeschrieben, wobei symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 40 - 50 Grad der Vorzug zu geben ist.</p> <p>In begründeten Einzelfällen (z.B. bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken) kann auf Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zurückgegriffen werden.</p>	<p>(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.</p>	<p>(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.</p>	<p>Eine Satzung kann keine Empfehlungen („vorzugsweise“ oder „der Vorzug zu geben“) enthalten, sondern ausschließlich verbindliche Regelungen.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf der Neufassung erfolgt eine verbindliche Vorgabe von zulässigen Dachformen. Diese orientiert sich im Wesentlichen an den Empfehlungen der bisherigen Regelung. Da Krüppelwalmdächer eine Unterform des Satteldachs darstellen und zudem regelmäßig vertreten sind, werden diese in der Neufassung jedoch allgemein zugelassen.</p> <p>Für freistehende Gebäude und Straßenecken werden – wie in der rechtswirksamen Satzung bereits vorgesehen - zusätzlich Mansarddächer zugelassen.</p> <p>Gleichzeitig werden Walmdächer im Kernbereich nicht in die Liste der zulässigen Dachformen aufgenommen, da diese gemäß Bestandsaufnahme hier nicht vertreten sind.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			<p>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.</p>
<p>(2) Dächer von Nebengebäuden sind ebenfalls vorzugsweise als symmetrische Satteldächer zu errichten. Für den Fall, dass Nebengebäude nur bis zu 4 m tief sind, sind auch Pultdächer mit einer Neigung ab 30° zulässig.</p>	<p>(2) Ausgenommen von den Regelungen des Absatzes 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sowie Garagen/ Carports.</p> <p>(3) Von den Regelungen kann zudem abgewichen werden, wenn dies zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen erforderlich ist.</p> <p>(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.</p>	<p>(2) Ausgenommen von den Regelungen des Absatzes 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sowie Garagen/ Carports.</p> <p>(3) Von den Regelungen kann zudem abgewichen werden, wenn dies zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen erforderlich ist.</p> <p>(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.</p>	<p><u>Zu (2):</u></p> <p>Von der Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäuden wird im vorliegenden Entwurf der Neufassung abgesehen. Vielmehr ist entscheidend, ob ein Gebäude aufgrund seiner Größe von Bedeutung für die Dachlandschaft ist oder nicht. Daher wurde Absatz 2 vollständig überarbeitet. Danach sind bei größeren Nebengebäuden die gleichen Vorgaben zur Dachform zu berücksichtigen wie bei Hauptgebäuden. Kleinere Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sowie Garagen/ Carports sind aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für die Dachlandschaft von den Regelungen zu Dachformen vollständig ausgenommen. Regelung zu Pultdächern ist aufgrund der neuen Absätze 2 und 3 entbehrlich.</p> <p><u>Zu (3):</u></p> <p>Bei Gebäuden, die bereits eine abweichende Dachform oder Dachneigung aufweisen, kann von den Regelungen des Absatzes 1 abgewichen werden. Hier kann die bestehende Dachform bzw. Dachneigung beibehalten werden bzw. die historische Dachform bzw. Dachneigung wiederhergestellt werden.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			<u>Zu (4):</u> Die Regelung des Absatzes 1 bzw. 2 zur Dachneigung soll bei großen gewerblichen Zwecken dienenden baulichen Anlagen (Bsp. Discounter) nicht zur Anwendung kommen. Ein Dach mit Neigungswinkeln zwischen 35° und 55° würde wegen der Grundfläche eine unangemessen dominante Wirkung entfalten, die das Stadtbild stören würde. Hier kann wie im Bestand bereits vorzufinden, auf flachere Dachneigungen oder Mansardflachdächer zurückgegriffen werden.
(3) Dachüberstände an der Traufe können bis max. 0,3 m und am Ortgang bis max. 0,2 m betragen.	(5) Dachüberstände an der Traufe können bis max. 0,3 m und am Ortgang bis max. 0,2 m betragen.	entfällt	Regelung wird für Kernbereich beibehalten.
(4) Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.	(6) Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.	entfällt	Regelung wird für Kernbereich beibehalten.
(5) Als Dacheindeckung sind naturfarbene oder durchgefärbte rote bis rotbraune Dachsteine (vorzugsweise Tonziegel) oder dunkel gehaltene Dachschindeln (vorzugsweise Biberschwanz) zu verwenden. Für Dächer unter 20 m ² Grundfläche ist eine leichte Bebauung und eine geringere Dachneigung als unter (2) genannt 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: <ul style="list-style-type: none"> • bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² • bei Garagen/ Carports 	(4) Im Randbereich der Satzung sind naturrote, rotbraune und anthrazitfarbene / dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. (5) Es sind matte und nicht glänzende Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. (6) 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: <ul style="list-style-type: none"> • bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² 	Die bisherige Satzung enthält mehrere unbestimmte Formulierungen und Empfehlungen zur Dacheindeckung, die entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden müssen. Im vorliegenden Entwurf der Neufassung erfolgt eine verbindliche Regelung der Dacheindeckung. Bei der Dachfarbe werden entsprechend der Bestandssituation für den Kern- und Randbereich unterschiedliche Vorgaben getroffen: Im Kernbereich der Satzung dominieren rote bis rotbraune Farbtöne. Darüber hinaus vorkommende anthrazitfarbene Dacheindeckungen beschränken sich weitgehend auf Sonderbauten wie z.B. die Kirche und Rathaus. Zum Erhalt der einheitlichen Farbkulisse wird

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	<ul style="list-style-type: none"> • bei Wirtschafts-/Stallgebäuden der historischen Hofanlagen • bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad. 	<ul style="list-style-type: none"> • bei Garagen/ Carports • bei Wirtschafts-/Stallgebäuden der historischen Hofanlagen • bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad. 	<p>für den Kernbereich eine Eindeckung mit roten und rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen vorgegeben.</p> <p>Im Randbereich des Satzungsgebietes sind neben roten bis rotbraunen auch eine Vielzahl anthrazitfarbener Dächer vorhanden. Daher wird hier die zulässige Farbpalette der Dacheindeckungen entsprechend erweitert.</p> <p>Zusätzlich wird eine Regelung aufgenommen, die glänzende Dachziegel bzw. Dachsteine ausschließt.</p> <p><u>Abweichungen</u></p> <p>Bei den Dachmaterialien wurden bestimmte Gebäudegruppen von der zwingenden Vorgabe von Dachziegeln und -steinen ausgenommen. Dazu gehören kleine Gebäude bzw. Carports/ Garagen, da sich diese nur unwesentlich auf die Dachlandschaft auswirken. Zudem werden auch für die Wirtschafts-/ Stallgebäuden der historischen Hofanlagen alternative Dachmaterialien zugelassen. Dies entspricht zum einen der aktuellen Bestandsituation und berücksichtigt zudem, dass eine Eindeckung der oftmals großen Dachflächen mit Ziegeln bzw. Dachsteinen eine enorme finanzielle Belastung darstellen würde.</p> <p>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.</p> <p>Der vorliegende Entwurf der Neufassung erweitert damit den Ausnahmekatalog gegenüber der bisherigen Satzung spürbar.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
(6) Dächer erhaltenswerter bzw. denkmalgeschützter Gebäude mit baugeschichtlich begründeten Abweichungen sind von den Regelungen (1) bis (5) ausgenommen.	<i>Integration in die Absätze 3 und 9</i>	<i>Integration in die Absätze 3 und 6</i>	
§ 4 Dachaufbauten	§ 4 Kernbereich: Dachaufbauten und -einschnitte	§ 14 Randbereich: Dachaufbauten und -einschnitte	
(1) Dachaufbauten sind nur als Schlepp-, Spitz und Walmdgauben, der Einbau von Dachflächenfenstern nur auf der straßenraumabgewandten Seite zulässig. Vorzugsweise sind Zwerchgiebel und -häuser einzusetzen.	(1) Im Kernbereich der Satzung sind Dachaufbauten auf der straßenraumzugewandten Seite als Schleppgaube, Satteldachgaube, Walmdachgaube, Zwerchhaus oder als Zwerchgiebel auszuführen. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.	(2) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen ist die Summe aller Dachaufbauten auf 60 % der Trauflänge zu beschränken.	<p><u>Kernbereich</u></p> <p>Im Kernbereich orientieren sich die Vorgaben zu Dachaufbauten grundsätzlich an der bisherigen Regelung. Es wurden jedoch folgende Änderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vorgaben zu Dachgauben beschränken sich nun auf die straßenraumzugewandte Dachseite. - Zur Vermeidung von Unklarheiten werden Zwerchgiebel und Zwerchhäuser in der Neufassung ausdrücklich als Dachaufbauten eingestuft und in den Katalog zulässiger Dachaufbauten aufgenommen. Die bisherige Regelung zu Zwerchgiebeln und -häusern (Abs. 1, Satz 2) war für Laien schwer verständlich und enthielt zudem eine für Satzungen unzulässige Empfehlung. - Eine weitere Neuerung ist die Beschränkung auf eine Gaubenform pro Dachfläche. Diese Vorgabe soll ein harmonisches Erscheinungsbild des Daches gewährleisten. - In der Neufassung wird auf die Beschränkung von Dachflächenfenstern auf die straßenabgewandte Seite verzichtet. Im Rahmen der Bestandserfassung im Jahr 2022 wurde festgestellt,

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			<p>dass im Kerngebiet mehrfach auch auf den straßenraumzugewandten Dachseiten Dachflächenfenster eingebaut wurden. Siehe hierzu auch die neuen Absätze 4 und 5.</p> <p><u>Randbereich</u> Im vorliegenden Entwurf der Neufassung werden die Vorgaben zu Dachaufbauten für den Randbereich stark reduziert. Hauptziel hier ist die Vermeidung eines übermäßigen Einsatzes von Dachausbauten.</p>
(2) Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.	(2) Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.	entfällt	<p><u>Kernbereich</u> Satz 1: Die Regelung der bisherigen Gestaltungssatzung zur Ausrichtung von Gauben auf die Fensterachsen der Fassade wird in § 6 Fassadengliederung verschoben. Satz 2: Die Regelung bezüglich des Materials wird für den Kernbereich beibehalten.</p> <p><u>Randbereich</u> Verzicht auf eine Regelung.</p>
<p>(3) Schleppgauben dürfen eine Breite von 2,50 m und Spitz- und Walmdgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen.</p> <p>Gemäß Bauordnung darf ein Abstand der Gauben zu den Giebeln von 1,25 m nicht unterschritten werden.</p> <p>Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf 50 % der Trauflänge zu beschränken.</p> <p>Bei Walm- und Krüppelwalmdächern dürfen die Gauben die</p>	<p>(3) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachaufbauten folgende Maße berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schleppgauben dürfen eine Breite von 2,50 m und Sattel- und Walmdachgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. • Zwerchgiebel/-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 	entfällt	<p><u>Kernbereich</u> Die Regelungen der bisherigen Gestaltungssatzung zu Größen und Abständen der Dachgauben wird für den Kernbereich weitgehend übernommen. Die Regelungen werden jedoch auf die straßenseitigen Fassaden beschränkt.</p> <p><u>Weitere Änderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorgabe einer Maximalbreite von Zwerchhäusern/-giebeln - Festsetzung eines Mindestabstandes zum Ortgang von 1,0 m anstatt zum Giebel von 1,25 m (Hinweis: bisherige Satzung bezieht sich bei der Regelung auf

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
Falllinie vom Firstpunkt nicht überschneiden.	<p>Ziegelreihen der Hauptdachfläche durchlaufen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Gesamtbreite aller Gauben ist auf 50 % der Trauflänge zu beschränken. Bei einer Kombination von Gauben und Zwerchgiebel/-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. 		<p>BbgBO → diese regelt aber nur den Abstand zu Brandwänden)</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufnahme eines Mindestabstandes von Gauben zum First / Traufkante von zwei Ziegelreihen Aufnahme einer Sonderregelung zur Gesamtbreite von Dachaufbauten bei einer Kombination von Gauben mit Zwerchgiebel/-haus: 60% statt 50% der Trauflänge. <p><u>Randbereich</u> Verzicht auf eine Regelung</p>
	(4) Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind nur auf straßenraumabgewandten Dachseiten zulässig. Dachfenster hingegen sind sowohl auf straßenraumabgewandten als auch -zugewandten Dachseiten zulässig.	(2) Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind nur auf straßenraumabgewandten Dachseiten zulässig. Dachfenster hingegen sind sowohl auf straßenraumabgewandten als auch -zugewandten Dachseiten zulässig.	<p><u>Kern- und Randbereich</u> Wie unter § 4 Abs. 1 bereits erläutert werden im Rahmen der Neufassung Dachflächenfenster auch auf der straßenzugewandten Seite zugelassen. Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone werden jedoch straßenseitig ausgeschlossen, da diese das Erscheinungsbild der Dachfläche stark beeinträchtigen würden. Bisher gab es nur eine Regelung für Dachterrassen (§ 5 Abs. 4 alt).</p>
	(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 Zwerchhäusern mindestens 1,5 m betragen. Oberhalb und unterhalb eines Dach-		<p><u>Kernbereich:</u> Durch die detaillierte Festlegung der Maße und Abstände von Dachflächenfenstern wird gewährleistet, dass diese sich harmonisch in die Dachfläche einfügen.</p> <p><u>Randbereich:</u> Aufgrund des vergleichsweise hohen Überformungsgrades wird im Randbereich auf detaillierte Regelungen zu Dachflächenfenstern verzichtet.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	fensters müssen mindestens zwei Ziegelreihen der Hauptdachfläche durchlaufen. Alle Dachfenster einer Dachseite müssen vom selben Format und von derselben Größe sein.		
(4) Auf jedem Gebäude ist höchstens je eine Empfangsanlage (Antenne, Parabolspiegel) für Rundfunk und Fernsehen erlaubt. Empfangsanlagen sind nur in Dachzonen und vorzugsweise auf der straßenraumabgewandten Seite zu installieren.	(6) Im Kernbereich der Satzung sind technische Anlagen (wie z.B. Antennen, Parabolspiegel) auf den straßenraumabgewandten Dachflächen anzubringen. Eine Ausnahme bilden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Hier greifen die Regelungen des § 5.	entfällt	<u>Kernbereich</u> Die Regelung zu „technischen“ Dachaufbauten wurde in angepasster Form übernommen. Dabei wurde auf eine Begrenzung der Anzahl verzichtet, jedoch verbindlich festgelegt, dass diese auf der straßenraumabgewandten Seite platziert werden müssen. <u>Randbereich</u> Verzicht auf eine Regelung.
	§ 5 Kernbereich: Solaranlagen	§ 15 Randbereich: Solaranlagen	
Keine Regelungen zu Solaranlagen enthalten	(1) Im Kernbereich ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den straßenraumzugewandten Dachflächen an folgende Voraussetzungen gebunden: <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	(1) Im Randbereich ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den straßenraumzugewandten Dachflächen an folgende Voraussetzungen gebunden: <ul style="list-style-type: none"> • die Anlage ragt nicht über First, Traufe oder Ortgang hinaus, • die Anlage ist in derselben Neigung wie das Dach zu errichten, 	Mit der zunehmenden Bedeutung von Klimaschutz und zukunftssicherer 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. Für den Randbereich werden dagegen nur wenige

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	<ul style="list-style-type: none"> die Anlage muss einen Abstand von zwei Ziegelreihen vom Dachrand einhalten. 		<p>Einschränkungen vorgenommen. Hier hat – aufgrund des bereits hohen Überformungsgrades - der Ausbau erneuerbarer Energien Vorrang vor dem Schutz des Ortsbildes.</p> <p><u>Kernbereich</u></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung auf maximal 50% der Dachfläche: Die Begrenzung ist erforderlich damit das Dach überhaupt noch als solches wahrgenommen werden kann und die Solaranlagen als ergänzendes neues Bauelement fungieren. Komplettdachlösungen integrieren Solarmodule direkt in die Dachkonstruktion, anstatt sie auf ein bestehendes Dach aufzusetzen. Dies führt zu einem optisch ansprechenden, einheitlichen Erscheinungsbild. Aus diesem Grund werden Komplettdachlösungen ebenfalls zugelassen. - Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden: Die Ausbildung von treppenartig abgestuften Solaranlagen beeinträchtigen das Erscheinungsbild eines Daches deutlich mehr als rechteckige Anlagen und sollen daher ausgeschlossen werden. - die Anlage muss einen Abstand von 2 Ziegelreihen vom Dachrand einhalten: auch dies dient der Wahrnehmbarkeit des Daches. Ohne Abstände wird das Dach optisch ab-/zerschnitten. Es sind

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			nur noch Restflächen des Daches wahrnehmbar. Randbereich: Nur geringe Einschränkungen für Solaranlagen auf Dächern.
	(2) Die Anbringung von Solaranlagen an Fassaden und Balkonen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.	(2) Die Anbringung von Solaranlagen an Fassaden und Balkonen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.	Kern- und Randbereich: Solaranlagen an Fassaden und Balkonen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, werden sowohl im Kern- als auch Randbereich ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Gebäude darstellen.
§ 5 Fassaden	§ 6 Kernbereich: Fassadengliederung und zusätzliche Bauteile		
(1) Bei Neubauten ist die Sockelhöhe an die benachbarten Gebäude anzugleichen und darf diese bis zu 40 cm über- bzw. unterschreiten.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	
§ 8 Abs. 1 <i>Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden, so dass die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade (Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) kleiner als die die geschlossene Wandfläche ist. Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit extrem kleinem Öffnungsanteil sind an öffentlichen Räumen unzulässig.</i>	(1) Straßenraumzugewandte Fassaden sind als Lochfassade mit überwiegen- den Wandanteil auszubilden, d.h. die Summe der Flächen aller Fassadenöff- nungen muss kleiner sein als die ge- schlossene Wandfläche. Bei der Ermitt- lung ist die Ansichtsfläche von Zwerch- giebeln mit zu berücksichtigen. Dach- gauben bleiben dagegen unberücksich- tigt.	<i>entfällt</i>	Die rechtskräftige Gestaltungssatzung ent- hält in § 8 Bestimmungen zur Gestaltung von Fassaden als Lochfassaden. Im Rahmen der Neufassung wurden diese Regelungen in den Themenkomplex „Fassadengliederung“ ver- schoben. <u>Kernbereich</u> Die Gestaltung von Fassaden als Lochfassa- den mit überwiegen- den Wandanteil soll für den Kernbereich weiterhin gesichert werden. Im Rahmen der Neufassung erfolgt jedoch eine Beschränkung auf straßenraumzuge- wandte Fassaden. Zudem wird klargestellt,

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			<p>welche Dachausbauten bei der Ermittlung der Wandfläche zu berücksichtigen sind.</p> <p>Weiterhin wird auf den Ausschluss von Fassaden mit „mit extrem kleinem Öffnungsanteil“ verzichtet, da diese Formulierung zu unbestimmt ist. Vollständig geschlossene Fassaden sind aufgrund der Vorgabe einer Lochfassade von vornherein ausgeschlossen.</p> <p><u>Randbereich</u></p> <p>Für den Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>
<p>§ 8 Abs. 2: <i>Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschossweise aufeinander Bezug nehmen.</i></p> <p><i>Fenster sind in Fensterachsen anzuordnen.</i></p> <p><i>Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen.</i></p> <p>§ 4 Abs. 2 Satz 1 <i>Dachgauben sind auf die Fensterachsen der Fassade auszurichten.</i></p>	<p>(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.</p> <p>(3) In den straßenraumzugewandten Fassaden sind die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen.</p>	<p><i>entfällt</i></p>	<p>Die rechtskräftige Gestaltungssatzung enthält in den §§ 4 und 8 Bestimmungen zur Anordnung und Ausrichtung von Fenstern, Türen, Toren und Dachgauben. Im Rahmen der Neufassung wurden diese Regelungen unter dem Themenkomplex "Fassadengliederung" zusammengeführt.</p> <p><u>Kernbereich</u></p> <p>In der überarbeiteten Gestaltungssatzung soll weiterhin eine Regelung zur Anordnung und Ausrichtung von Fenstern, Türen, Toren und Dachgauben im Kernbereich enthalten sein. Die Formulierung der bisherigen Satzung war jedoch zu ungenau. Daher wird in der Neufassung eine klarere und präzisere Formulierung vorgenommen. Diese konzentriert sich auf die Anordnung der Fassadenöffnungen und Dachausbauten entlang vertikaler und horizontaler Achsen.</p> <p>Dieses Gestaltungsprinzip der vertikalen und horizontalen Achsen dient der Schaffung ausgewogener, harmonischer Fassaden, wie sie typisch für historische Gebäude sind, und findet sich auch im Kernbereich der Satzung wieder. Zur Vermeidung unnötiger Einschränkungen der Hauseigentümer werden die</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			Regelungen auf die straßenseitigen Fassaden beschränkt. <u>Randbereich</u> Für den Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.
<p>(2) Vorhandene fassadengliedernde Elemente sind an bestehenden Gebäuden zu sanieren und beizubehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vertikale, plastische Bauteile wie Lisenen, Pilaster, Einschnitte, vorgesetzte Giebel (klassizistische Elemente) • Fensterrahmen (Faschen) • Ornamente in den Putzflächen • horizontale Friese zur Betonung der Geschosse und Traufgesimse. 	<p>(4) Vorhandene plastische Zier- und Gliederungselemente wie beispielsweise Lisenen, Pilaster, Fensterrahmen, Friese und Gesimse, Stuckornamente sind bei Erneuerung und Instandsetzung beizubehalten, wobei denkmalrechtlich abgestimmte Vereinfachungen zulässig sind.</p>	<i>entfällt</i>	<p>Über Gestaltungssatzung kann keine Verpflichtung zur Sanierung von baulichen Elementen geregelt werden. Nur Erhalt kann geregelt werden.</p> <p><u>Kernbereich</u> Der Erhalt plastischer Zier- und Gliederungselemente soll für den Kernbereich weiterhin gesichert werden. Im Rahmen der Neufassung erfolgt eine Umformulierung bei der die nicht regelbare Sanierungsverpflichtung entfällt.</p> <p><u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>
<p>(3) Die vorhandenen Gebäudefassaden sind so zu erhalten, dass ihre unterschiedlichen Maßverhältnisse nach Breite und Höhe und ihr Parzellenbezug deutlich ablesbar bleiben.</p>	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Regelung ist zu unbestimmt und muss daher gestrichen werden.
<p>(4) Balkone, Loggien und Dachterrassen sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig. Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie Erker sind ebenfalls nur an den genannten Fassaden zulässig.</p>	<p>(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.</p>	<i>entfällt</i>	<p>Die Regelung für den Kernbereich wird beibehalten, wobei bauhistorische Abweichungen berücksichtigt werden. Im Randbereich soll diese Regelung im Rahmen der Neufassung entfallen.</p> <p>Die Beschränkung von Dachterrassen auf straßenabgewandte Dachflächen erfolgt jetzt § 4 Kernbereich: Dachaufbauten und -einschnitte bzw. § 14 Randbereich: Dachaufbauten und -einschnitte.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	(6) Technische Anlagen, wie Luft-Wärmepumpen und Klimaanlage, dürfen nur an Fassaden oder Flächen angebracht werden, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.		Die rechtskräftige Gestaltungssatzung enthält aufgrund ihres Alters noch keine Regelungen zu Luft-Wärmepumpen und Klimaanlage. Diese können jedoch das Erscheinungsbild der historischen Gebäude erheblich beeinträchtigen. Daher wird im Rahmen der Neufassung für den Kernbereich eine Regelung aufgenommen, wonach solche Anlagen an nicht einsehbaren Fassaden bzw. Grundstücksflächen anzubringen bzw. auszustellen sind.
§ 7 Material, Farbe	§ 7 Kernbereich: Fassadenmaterial und -farbe, Sockel	§ 16 Randbereich: Fassadenmaterial und -farbe	
<p>(1) Fassaden von Neubauten sind ausschließlich als Putzfassade auszubilden.</p> <p>Für die von öffentlichen Verkehrs- und Grünräumen aus sichtbaren Fassadenoberflächen von vorhandenen Gebäuden sind folgende Materialien zu erhalten bzw. zu erneuern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Putz: glatt oder fein - bis mittelkörnig mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur • Feldsteinmauerwerk (EG) in Verbindung mit roten Ziegeln oder Klinkern (OG) • Putz mit Rustikalprofil (EG) in Verbindung mit roten Ziegeln oder Klinkern (OG) • dunkelbraune Holzverkleidungen. 	<p>(1) Bestehende Feld-, Backstein- oder Fachwerkfassaden sind zu erhalten und dürfen nicht nachträglich überputzt oder anderweitig verkleidet werden.</p> <p>(2) Alle übrigen von öffentlichen Verkehrs- und Grünräumen aus sichtbaren Fassaden sind als Putzfassaden mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.</p> <p>(3) Die Fassaden von Neubauten sind ausschließlich als Putzfassaden auszuführen.</p>	<p>(1) Fassadenoberflächen sind als Putzfassaden, Ziegelsichtmauerwerk oder als Kombination von Ziegelsichtmauerwerk und Putz zulässig.</p>	<p>Im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung sollen sowohl für den Kern- als auch für den Randbereich Regelungen zu Fassadenmaterialien festgelegt werden.</p> <p><u>Kernbereich</u></p> <p>Im Kernbereich orientiert sich die neue Regelung inhaltlich an der bisherigen Satzung. Da die alte Formulierung jedoch schwer verständlich war, wurde die Regelung überarbeitet. Fassadenmaterialien, die im Rahmen der Bestandsanalyse im Kernbereich nicht mehr vorzufinden waren, wie beispielsweise dunkelbraune Holzverkleidungen, wurden dabei gestrichen.</p> <p><u>Randbereich</u></p> <p>Für den Randbereich wurde eine vereinfachte Regelung eingeführt, die sicherstellt, dass nur ortstypische Fassadenmaterialien verwendet werden. Eine Regelung zum Erhalt bestehender Backstein- oder Feldsteinfassaden wurde jedoch bewusst ausgelassen. Angesichts der vorhandenen Überformung der Bausubstanz und des Ortsbildes im</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			Randbereich wäre eine solche Forderung unverhältnismäßig.
<p>(3) Die Sanierung von Fassaden mit einem Klinker-Vollwärmesoliersystem ist unzulässig.</p> <p>(4) Verkleidungen oder Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Glas, Metall, Mosaik oder Kunststoff sind unzulässig. Davon ausgenommen ist Metall für funktions- oder technisch bedingte Bauelemente z. B. Blechabdeckungen.</p>	<p>(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.</p>	-entfällt -	<p>Im Rahmen der Neufassung werden die Absätze 3 und 4 zur Fassadenverkleidung zusammengeführt. Für den Kernbereich soll der weitgehende Ausschluss von Verkleidungen und Verblendung beibehalten werden.</p> <p>Für den Randbereich wird auf eine entsprechende Regelung verzichtet.</p>
<p>(5) Gliederungs- und Schmuckelemente sind zu erhalten bzw. dem Original weitestgehend angenähert wiederherzustellen (s. § 6 (2)).</p> <p>Bei Sanierungsarbeiten zutage tretendes Fachwerk ist hinsichtlich sichtbarer Gestaltung und Farbgebung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p>	-entfällt -	-entfällt -	<p>Streichung des Absatzes 5 da Dopplung mit § 6 Absatz 2</p>
<p>(6) Verputz oder Verblendung von Gebäudesockeln darf die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens - nicht überschreiten.</p>	<p>(5) Im Kernbereich der Satzung müssen Sockel als konstruktives und gestalterisches Element in der Fassade durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen erkennbar sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - farbliche Akzentuierung (Änderung der Helligkeit oder Intensität des Fassadenfarbtons) oder Farbwechsel - Vor- oder Zurückspringen gegenüber der Fassadenebene - Materialwechsel. <p>Dabei darf die tatsächliche Sockelhöhe - das ist die Oberkante des Erdge-</p>	-entfällt -	<p>Im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung wird die Regelung zur Sockelgestaltung überarbeitet.</p> <p><u>Kernbereich</u></p> <p>Da die Ausbildung eines Sockels ein wichtiges Gestaltungselement bei der Fassadengliederung darstellt und bei vielen Gebäuden im Kernbereich heute noch anzutreffen ist, erfolgt hier eine detaillierte Regelung.</p> <p><u>Randbereich</u></p> <p>Für den Randbereich wird auf eine entsprechende Regelung verzichtet.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	<p>schossfußbodens - nicht überschritten werden.</p> <p>Als Sockelansichtsmaterial sind rote bis rotbraune Ziegel, Feldsteine, Putz oder Beton (außer Waschbeton) zulässig.</p>		
(7) Für Fensterkonstruktionen ist die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien unzulässig. Getönte oder reflektierende Scheiben sowie Glasbausteine sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.	- Unter § 8 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen integriert -	-entfällt -	
(8) Türen und Tore von Gebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Holz auszuführen. Für Garagentore ist auch Metall mit matten, farblich auf die Umgebung abgestimmten Anstrich zulässig.	- Unter § 8 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen integriert -	-entfällt -	
(9) Für die Farbgestaltung der Fassadenflächen sind helle Töne aus dem Bereich Weiß, Gelb, Braun, Grün, Grau oder Blau zu verwenden.	<p><u>Fassadenfarben</u></p> <p>(6) Für den Putzanstrich von Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem NCS-Farbsystem (Natural-Color-System 2008) folgende Eigenschaften aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p><u>Fassadenfarben</u></p> <p>(2) Für den Putzanstrich von Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem NCS-Farbsystem (Natural-Color-System 2008) folgende Eigenschaften aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Die im Jahr 2022/2023 durchgeführte Bestandsaufnahme zeigt, dass die Putzfassaden im Satzungsgebiet fast ausnahmslos eine helle Farbgebung aufweisen. Dabei dominieren Weiß- und Gelbtöne. Weiterhin ist festzustellen, dass ein Teil der Putzfassaden derzeit über keinen Anstrich verfügt. Die Regelung zu Fassadenfarben ist für diese Gebäude von besonderer Bedeutung.</p> <p>Die Regelung der gültigen Gestaltungssatzung zur Farbgestaltung soll weitgehend beibehalten werden. Da die Formulierung „helle Pastelltöne“ jedoch zu unbestimmt ist, erfolgt eine Definition dieser Farbgruppe. Mit der Regelung können zu dunkle und zu grelle und damit ortsbilduntypische Farben</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	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%.	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%.	ausgeschlossen werden ohne dabei eine einzelne Farbgruppe (gelb, rot, blau, grün, schwarz, weiß) vollständig auszugrenzen. Zulässig sind alle Farbtöne einschließlich abgetönten weiß, hellen Graumischungen sowie hellen Farbmischungen, die sich zwischen weiß auf der einen Seite und einem Schwarzanteil von 20% bzw. einem Buntanteil von 20% auf der anderen Seite bewegen. Das NCS-Farbsystem ist das am weitesten verbreitete Farbsystem zur eindeutigen und herstellernerneutralen Beschreibung von Farbgruppen.
Fassaden sind insgesamt über alle Geschosse zu sanieren bzw. gestalten.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Kann nicht über Gestaltungssatzung eingefordert werden. Zudem besteht hierzu i.d.R. kein Erfordernis.
Die Farbgebung von Fassadengliederungselementen, wie in § 6 (2) beschrieben, soll auf die Fassade abgestimmt, jedoch davon abgesetzt werden.	(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.	(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.	Die bisherige Regelung zu Fassadengliederungselementen war lediglich eine Empfehlung und enthielt unklare Formulierungen wie „auf die Fassade abzustimmen“. Solche Unbestimmtheiten sind in einer Gestaltungssatzung unzulässig. Daher wurde im Zuge der Neufassung eine verbindliche Regelung eingeführt. Diese ermöglicht es, Fassadengliederungselemente farblich von der restlichen Fassade abzusetzen, wobei auch dunklere Farben verwendet werden können.
(10) Anzustreben ist eine farblich aufeinander abgestimmte Gestaltung von benachbarten bzw. aneinandergebauten Gebäuden, soweit sie ähnliche Stilelemente und Proportionen aufweisen (Ensemblebildung).	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Eine Satzung kann keine Empfehlungen („anzustreben“) enthalten, sondern ausschließlich verbindliche Regelungen. Daher entfällt die Regelung.

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
§ 8 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen	§ 8 Kernbereich: Fenster, Türen und sonstige Öffnungen		
(1) Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden, so dass die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade (Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) kleiner als die die geschlossene Wandfläche ist. Völlig geschlossene Fassaden oder solche mit extrem kleinem Öffnungsanteil sind an öffentlichen Räumen unzulässig.	- Unter § 6 Fassadengliederung integriert -	entfällt	
(2) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen aus der gesamten Gebäudefassade entwickelt werden und geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Fenster sind in Fensterachsen anzuordnen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen.	- Unter § 6 Fassadengliederung integriert - Schaufenster werden jetzt in § 8 Absatz 6 geregelt -	entfällt	
	(1) Die folgenden Regelungen der Absätze 2 bis 9 gelten ausschließlich für Fenster, Türen und sonstige Öffnungen in straßenraumzugewandte Fassaden.		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 im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung von den Regelungen für Fenstern, Türen und Tore ausgenommen. Dadurch hat der Eigentümer hier einen freien Gestaltungsspielraum.

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
<p>(3) Fenster und Türen dürfen nur ein stehendes Format aufweisen; baugeschichtlich begründete andere Formate gelten als Ausnahme.</p> <p>Vorhandene, gegliederte Holzfenster sind zu sanieren bzw. durch Nachbauten zu ersetzen.</p>	<p>(2) Fenster und Türen müssen ein stehendes Format aufweisen; baugeschichtlich begründete andere Formate gelten als Ausnahme.</p>	<p><i>entfällt</i></p>	<p><u>Kernbereich</u></p> <p>Die bisherige Regelung zu stehenden Fensterformaten soll in der Neufassung für den Kernbereich beibehalten werden. 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.</p> <p>Eine Sanierung /Nachbau von baulichen Elementen (hier konkret Fenster) kann nicht über Gestaltungssatzung gefordert werden. Daher wird auf den Satz 2 verzichtet.</p> <p><u>Randbereich</u></p> <p>Für Randbereich wird auf eine Regelung zu Fenster- und Türformaten verzichtet.</p>
<p>(4) Öffnungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche der Pfeiler darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen. Die Kopplung von Fenstern durch Pfeiler mit Mindestbreite ist erlaubt. Die Anordnung von Fensterbändern ist jedoch unzulässig.</p>	<p>(3) Abstände zwischen Fenster bzw. zwischen Fenster und Türen müssen mindestens 0,24 m betragen. Fensterbänder sind nicht zulässig.</p>	<p><i>entfällt</i></p>	<p><u>Kernbereich</u></p> <p>Beibehaltung der Regelung jedoch mit Vereinfachung.</p> <p><u>Randbereich</u></p> <p>Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>
<p>(5) Die Stürze von Öffnungen einer Fassade oder eines Fassadenabschnittes müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen.</p>	<p>- Satz 1 wurde unter § 6 Fassadengliederung integriert -</p>	<p><i>entfällt</i></p>	<p><u>Kernbereich</u></p> <p>Beibehaltung der Regelungen, zum Teil Verschiebung in anderen Paragraphen.</p> <p><u>Randbereich</u></p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Öffnungen von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.	(4) Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.		Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.
(6) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind mindestens 0,12 m hinter die Fassade zurückzusetzen (Leibungstiefe).	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Verzicht auf Regelung im Sinne der Verschlankung der Satzung. Mit der Fassade bündige Fenster finden außer bei Fachwerkhäusern in der Regel keine Anwendung und müssen daher auch nicht explizit geregelt werden.
(7) Fenster zu öffentlichen Räumen sind zu gliedern, nicht mehr vorhandene Gliederungen (Kämpfer, Sprossen) bei Sanierungsmaßnahmen in Anpassung an das historische Vorbild wiederherzustellen. Gestalterisch und baugeschichtlich wertvolle Türen und Tore sind zu erhalten. Dasselbe gilt für vorhandene Holzfensterläden.	(5) Fenster müssen folgende Mindestgliederung aufweisen: <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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.	<i>entfällt</i>	<u>Kernbereich</u> Die Gliederung von Fenstern stellt ein wichtiges ortsbildprägendes Gestaltungselement historischer Ortskerne dar. Eine vollständig fehlende Gliederung von Fenstern führt zudem dazu, dass diese nur noch als „dunkle Löcher“ in der Fassade wahrgenommen werden. Die Bestandserfassung hat gezeigt, dass im Kernbereich der weit überwiegende Teil der Häuser eine konstruktive Fensterteilung aufweist. Diese ist zum Teil gegenüber der historischen Gliederung vereinfacht. Darüber hinaus finden sich in nicht unerheblichen Maße Fenster bei denen die ursprünglich konstruktive Fensterteilung durch aufgeklebte Sprossen/ Nachbildungen von Pfosten/Stulp ersetzt wurden. Gebäude mit vollständig fehlender Gliederung von Fenstern stellen die deutliche Minderheit dar. Die bisherige Regelung zur Fenstergliederung ist zu unbestimmt. Zudem kann die Wiederherstellung nicht mehr vorhandener Gliederungen sowie der Erhalt gestalterisch und baugeschichtlich wertvoller Türen und Tore nicht über Gestaltungssatzung gefordert werden.

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			<p>Im Rahmen der Neufassung wird die Regelung umformuliert und eine konkrete Vorgabe zur (Mindest-)Fenstergliederung aufgenommen. Diese ist abhängig von der Größe der Wandöffnung.</p> <p>Die Regelung ermöglicht im Sinne einer Kostenersparnis auch Nachbildungen von Stulp, Pfosten oder Kämpfer als Sprossen, wenn diese bestimmte Mindestmaße einhalten und konstruktiv oder als Wiener Sprosse ausgebildet sind.</p> <p><u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>
	<p>(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.</p>	<i>Keine Regelung</i>	<p>Im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung werden Schaufenster in einem eigenen Absatz geregelt.</p> <p>Im Gegensatz zur bisherigen Satzung werden eindeutige Regelungen zu den Schaufensterformaten von getroffen. Im Kernbereich sollen Schaufenster danach, 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.</p>
<p>§ 7 Abs .7 Für Fensterkonstruktionen ist die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien unzulässig. Getönte oder reflektierende</p>	<p>(7) Zur Verglasung der Fenster ist nur Flachglas zu verwenden. Gewölbtes, farbiges, strukturiertes, verspiegeltes, stark spiegelndes, reflektierendes oder</p>	<i>entfällt</i>	<p><u>Kernbereich</u> Die Materialien der Fensterrahmen werden in der Neufassung im folgenden Absatz 8 festgelegt.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
<i>Scheiben sowie Glasbausteine sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.</i>	farblich beschichtetes Glas sind nicht zulässig.		Der Ausschluss besonders störender Fensterverglasungen wird beibehalten und die Aufzählung ergänzt. <u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.
§ 7 Abs .8 <i>Türen und Tore von Gebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Holz auszuführen. Für Garagentore ist auch Metall mit matten, farblich auf die Umgebung abgestimmten Anstrich zulässig.</i>	(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.	<i>entfällt</i>	<u>Kernbereich</u> Satz 1: Türen, Tore und Fensterrahmen wurden traditionell aus Holz gefertigt. Heutzutage gibt es gute Nachbildungen aus modernen Materialien. Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung sollen diese zum Teil kostengünstigeren und wartungsärmeren Alternativen zugelassen werden. Satz 2: Streichung der Formulierung „farblich auf die Umgebung abgestimmt“, da diese nicht bestimmt genug ist. <u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.
§ 9 Sonnen- und Wetterschutzanlagen	§ 9 Kernbereich: Sonnen- und Wetterschutzanlagen		
(1) Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss bewegliche Rollmarkisen zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters bzw. Eingangs nicht überschreiten. Ihre Auskragung darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht örtliche Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden.	(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	<i>entfällt</i>	<u>Kernbereich</u> Weitgehend Beibehaltung der Regelung zu Markisen. Ergänzende Klarstellung, dass feststehende Markisen unzulässig sind. Formulierung „sind farblich auf die Fassade abzustimmen“ wurde aufgrund der Unbestimmtheit gestrichen. <u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen, grelle Farbtöne und Signalfarben sind unzulässig.	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.		<p><u>Kernbereich</u> Aufnahme einer zusätzlichen Regelung zu Jalousien bzw. Rollläden. Vor die Fassade tretende Jalousien bzw. Rollläden stellen eine starke Beeinträchtigung der historischen Fassadengliederung/-bildes dar und sollen daher im Kernbereich ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>
(2) Vordächer sind als Ausnahme nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite zu beschränken. Bei der Anbringung und der Konstruktion der Vordächer ist auf Gestaltungselemente der Fassade Rücksicht zu nehmen. Vordächer sind farblich auf die Fassade abzustimmen.	(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.	entfällt	<p><u>Kernbereich</u> Weitgehende Beibehaltung der Regelung zu Vordächern, jedoch Beschränkung auf die straßenraumzugewandten Fassaden. Zudem erfolgt Konkretisierung der in Satz 3 enthaltenen, zu unbestimmten Formulierung „ist auf Gestaltungselemente der Fassade Rücksicht zu nehmen“ und Streichung von Satz 4 (ebenfalls zu unbestimmt).</p> <p>Im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung wird festgelegt, dass Vordächer ausschließlich als Metall-Glas-Konstruktionen zulässig sind. Diese Maßnahme gewährleistet eine dezente und unaufdringliche Gestaltung.</p> <p><u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
(3) Massive Kragplatten, Baldachine und andere auskragende Konstruktionen sind im öffentlichen Raum unzulässig.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	
§ 10 Mauern und Einfriedungen	§ 10 Kernbereich: Mauern und Einfriedungen	§ 17 Randbereich: Mauern und Einfriedungen	
<p>(1) Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wirkende Einfriedungen von Vorgärten und Grundstücken sind nur zulässig aus Holz, Eisen oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entsprechender Metallverstärkung in einer Höhe bis 1,2m. Türen und Tore sind in gleicher Konstruktion und Höhe auszuführen.</p> <p>Einfriedungen von zwischen den Gebäuden befindlichen Hof- und Lagerflächen sind nur zulässig als geschlossene Bretterzäune, Mauern mit feinstrukturiertem Putz oder aus Naturstein in einer Höhe von 1,8 bis 2,5 m. Türen und Tore sind in gleicher Höhe und Konstruktion auszuführen, bei Mauern als geschlossene Fläche in Holz oder Metall.</p>	<p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>(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 Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.</p>	<p><u>Kernbereich:</u></p> <p>Die bisherige Regelung zur Einfriedung von Vorgärten und Grundstücken wurde weitgehend beibehalten. Ergänzt wurde sie jedoch um den Ausschluss von Verkleidungen der Einfriedungen sowie um die Zulässigkeit von Sockeln und Pfeilern.</p> <p>Zur Klarstellung wurde die Formulierung „Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wirkende Einfriedungen“ durch „Einfriedungen von Vorgärten bzw. straßenseitige Grundstückseinfriedungen“ ersetzt.</p> <p>Die Regelung für die Einfriedungen von Hof- und Lagerflächen, die sich zwischen den Gebäuden befinden, wurde flexibler gestaltet, um auch nicht-geschlossene Einfriedungen zu ermöglichen, da diese im Bestand mehrfach anzutreffen sind.</p> <p>Hinsichtlich der Materialien für Hoftore wurde folgende Änderung vorgenommen: Metalltore sind bei geschlossenen Einfriedungen zukünftig ausgeschlossen, da sie sich in der Regel nicht harmonisch einfügen. Typisch sind vielmehr Holztore. Weitere Materialien sind zulässig, sofern sie eine Holzoptik nachahmen.</p> <p><u>Randbereich:</u></p> <p>Für Randbereich wurde die Vorgabe zu Einfriedungen gelockert. Ziel ist es auch hier straßenseitig blickdichte Einfriedungen zu</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
			<p>vermeiden, um die Blickbeziehung zu erhalten. Konkret wurden folgende Änderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe: 1,5 m statt 1,2 m • sichtdurchlässig statt senkrecht offenen Verlattung • Zulässigkeit von Sockel und Pfeiler (bereits im Bestand vielfach vorhanden) • Keine Regelung zur Einfriedung von Hof- und Lagerflächen
<p>(2) Die Tragkonstruktion von Zäunen ist in gleicher Höhe wie die Zaunfelder auszuführen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hinter oder zwischen die Felder gesetzte Stiele/Pfosten aus Holz, Beton, Eisen oder Stahl oder - schlicht gestaltete Mauerpfeiler zwischen den Zaunfeldern. 	<p>(3) Die Tragkonstruktion von Zäunen ist in gleicher Höhe wie die Zaunfelder auszuführen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hinter oder zwischen die Felder gesetzte Stiele/Pfosten aus Holz, Beton, Eisen oder Stahl oder • schlicht gestaltete Mauerpfeiler zwischen den Zaunfeldern. 	entfällt	<p><u>Kernbereich:</u> Alte Regelung wurde übernommen.</p> <p><u>Randbereich:</u> Verzicht auf eine Regelung.</p>
<p>(3) Einfriedungen aus Holz sind in lasierenden braunen Farbtönen zu behandeln.</p> <p>Einfriedungen aus Metall einschließlich Türen und Tore sind nur zulässig mit mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen zurückhaltenden Farbton.</p> <p>Geputzte Mauern sind farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen.</p>	<p>(4) Einfriedungen aus Holz sind in lasierenden braunen Farbtönen zu behandeln.</p> <p>Zäune aus Metall einschließlich Türen und Tore sind nur zulässig mit mattgestrichener Oberfläche und in einem einheitlichen Farbton.</p> <p>Für geputzte Mauern gelten die Farbvorgaben des § 7 Abs. 6 für Fassaden.</p>	entfällt	<p><u>Kernbereich:</u> Bisherige Regelung wird weitgehend übernommen. Unbestimmte Regelungen wurden ersetzt bzw. gestrichen.</p> <p><u>Randbereich:</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
§ 11 Außenanlagen	§ 11 Kernbereich: Außenanlagen	§ 18 Randbereich: Außenanlagen	
<p>(1) Vom öffentlichen Straßenraum bzw. vom Stadtumgang einsehbare, befestigte Flächen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gepflastert oder mit kleinformatischen Platten versehen sein. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Asphalt oder Betonbelägen.</p> <p>Vorhandene Befestigungen aus Lesesteinen und Feldsteinen sind zu erhalten</p>	<p>(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.</p> <p>Vorhandene Befestigungen aus Lesesteinen und Feldsteinen sind zu erhalten.</p>	<p>(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.</p>	<p><u>Kernbereich:</u> Beschränkung der Regelung auf Vorgartenzone.</p> <p>Die Befestigungsarten wurden angepasst. Es wurden für historische Ortskerne typische bzw. passende Befestigungen gewählt.</p> <p>Der bisherige Satz 2 kann gestrichen werden, da sich der Ausschluss bereits aus Satz 1 ergibt.</p> <p><u>Randbereich</u> Für Randbereich wird Regelung vereinfacht und ausschließlich besonders ortsbildstörende Befestigungen mit Asphalt oder großformatigen Betonplatten ausgeschlossen.</p>
<p>(2) Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige einheimische Bäume zu ersetzen</p>	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	<p>Baumerhalt kann aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht über eine Gestaltungssatzung geregelt werden.</p>
<p>(3) Vorhandene Freitreppen an öffentlichen Verkehrsflächen (Haus-, Ladenzugänge) sind zu erhalten, Erneuerungen sind im vorhandenen Material auszuführen.</p> <p>Bei Neubauten sind Freitreppen in Anlehnung an vorhandene Treppenanlagen bei benachbarten Gebäuden vorzusehen, soweit keine unzulässige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes eintritt.</p>	<p>(3) Vorhandene Freitreppen an öffentlichen Verkehrsflächen (Haus-, Ladenzugänge) sind zu erhalten, Erneuerungen sind im vorhandenen Material auszuführen.</p>	<i>entfällt</i>	<p><u>Kernbereich</u> Satz 2: Formulierung zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen werden.</p> <p><u>Randbereich</u> Für Randbereich wird auf eine Regelung verzichtet.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
(4) Die Wahl einer Straßenbeleuchtung ist auf den kleinstädtischen Charakter der Umgebung abzustimmen.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Die Formulierung „auf den kleinstädtischen Charakter der Umgebung abzustimmen“ ist zu unbestimmt und muss daher entweder gestrichen oder durch verbindliche Formulierung ersetzt werden.
§ 12 Werbeanlagen und Warenautomaten	§ 12 Kernbereich: Werbeanlagen und Warenautomaten	§ 19 Randbereich: Werbeanlagen und Warenautomaten	
(1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Die Beschränkung von Außenwerbung auf die Stätte der Leistung und damit der Ausschluss von Fremdwerbung ist nicht rechtssicher möglich. Fremdwerbung stellt eine gewerbliche Nutzung dar und ist somit in Mischgebieten, zu denen das Satzungsgebiet überwiegend zu zählen ist, allgemein zulässig. Ein vollständiger Ausschluss von Fremdwerbung ist rechtlich stark angreifbar, da er einen starken Eingriff in das private Eigentum darstellt und das Ortsbild im Randbereich aufgrund der bereits vorhandenen Überformung diese nicht rechtfertigt.
Je Einrichtung ist nur eine Werbung zulässig.	<u>Anzahl an Werbeanlagen</u> <u>(1) Eigenwerbeanlagen</u> 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. <u>(2) Fremdwerbeanlagen</u> Pro Grundstück ist maximal eine Fremdwerbeanlage zulässig, sofern diese den	<u>Anzahl Werbeanlagen</u> <u>(1) Eigenwerbeanlagen</u> 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. <u>(2) Fremdwerbeanlagen</u>	Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass nahezu alle Gewerbetreibenden, mit wenigen Ausnahmen, mehr als eine Werbeanlage besitzen. Dies verdeutlicht, dass die bisherige Regelung den tatsächlichen Bedarf der Gewerbetreibenden nicht ausreichend berücksichtigt. Gleichzeitig soll jedoch eine übermäßig hohe Anzahl an Werbeanlagen vermieden werden. Als Ergebnis wird die zulässige Anzahl der Eigenwerbeanlagen pro Gewerbetreibendem erhöht: Im Kernbereich sind künftig zwei Anlagen erlaubt, im Randbereich drei Anlagen (davon maximal zwei am Gebäude und eine freistehende oder an einer Einfriedung angebrachte Anlage).

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	<p>Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entspricht.</p> <p><u>(3) Schaufensterbeklebungen</u></p> <p>Schaufensterbeklebungen sind nicht auf die Anzahl der Werbeanlagen nach Absatz 1 und 2 anzurechnen.</p>	<p>Pro Grundstück ist maximal eine Fremdwerbeanlage zulässig, sofern diese den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entspricht.</p> <p><u>(3) Schaufensterbeklebungen</u></p> <p>Schaufensterbeklebungen sind nicht auf die Anzahl der Werbeanlagen nach Absatz 1 und 2 anzurechnen.</p>	<p>Für Eckgrundstücke und Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft werden zudem Sonderregelungen vorgesehen.</p> <p>Fremdwerbung, d.h. Werbeanlagen die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, werden auf eine Werbeanlage pro Grundstück begrenzt.</p> <p>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.</p>
Zusätzliche Werbeanlagen für Hersteller oder Zulieferer (Firmen- oder Markenzeichen) müssen in räumlicher Zuordnung und Gestaltung eine Einheit mit der gesamten Werbeanlage bilden	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	<p>Die zusätzliche Anbringung von Werbeanlagen für Hersteller und Zulieferer stellt heute die Ausnahme dar. Die bisherige Regelung lässt zudem eine unbeschränkte Häufung zu.</p> <p>Im Rahmen der Neufassung wird auf eine Regelung für zusätzliche Werbeanlagen für Hersteller oder Zulieferer verzichtet. Somit sind diese an die Zahl der pro Gewerbetreibenden zulässigen Werbeanlagen anzurechnen.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	<p><u>Zulässige Arten von Werbeanlagen</u></p> <p>(4) Im Kernbereich der Satzung sind Werbeanlagen zulässig als</p> <ul style="list-style-type: none"> • fassadenparallele Werbeanlagen in Form von Schriftzügen, Firmenzeichen/ Logos, Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten • senkrecht zur Fassade angebrachte Ausleger • Schaufensterbeklebungen. <p>(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.</p> <p>(6) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.</p>	<p><u>Zulässige Arten von Werbeanlagen</u></p> <p>(4) Im Randbereich der Satzung sind Werbeanlagen zulässig als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassadenparallele Werbeanlagen in Form von Schriftzügen, Firmenzeichen / Logos, Schildern sowie Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten • senkrecht zur Fassade angebrachte Ausleger • Schaufensterbeklebungen • Schilder an Einfriedungen • freistehende Werbeanlagen. 	<p>Im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung wird eine Liste zulässiger Werbeanlagen eingeführt. Im Gegensatz zur bisherigen Satzung, die lediglich Empfehlungen enthielt, legt die neue Fassung konkret fest, welche Arten von Werbeanlagen im Kern- und Randbereich zulässig sind.</p> <p>Die Liste umfasst die im bisherigen Absatz 4 der Satzung empfohlenen Anlagentypen und wird um weitere gängige Formen ergänzt, wie beispielsweise Firmenzeichen, Tafeln, Schaukästen für Speise- und Getränkekarten sowie Schilder. Darüber hinaus wird nun auch Werbung in Form von Schaufensterbeklebungen zugelassen, was bisher ausgeschlossen war. Da Schaufensterwerbung gängige Praxis ist und in einem angemessenen Umfang keine Beeinträchtigung darstellt, soll sie künftig erlaubt sein.</p> <p>Für den Randbereich werden neben Werbeanlagen an Fassaden auch freistehende Werbeanlagen und solche an Einfriedungen gestattet. Im Kernbereich hingegen sind freistehende Werbeanlagen vollständig ausgeschlossen. An Einfriedungen dürfen nur ausnahmsweise kleinere Hinweisschilder für Beruf und Gewerbe angebracht werden.</p>
<p>(2) Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichem Umfang der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und anzupassen.</p>	<p><i>Integration in die nachfolgenden Absätze</i></p>	<p><i>Integration in die nachfolgenden Absätze</i></p>	<p>Der bisherige Absatz 2 zu Werbeanlagen ist zu unbestimmt und wird im Rahmen der Neufassung durch verbindliche Vorgaben ersetzt. Die Regelung erfolgt in den nachfolgenden Absätzen.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
<p>(3) Werbeanlagen auf der Hausfassade sind vorzugsweise auf das Erdgeschoss zu beschränken und dürfen höchstens unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses angebracht werden.</p> <p>Bei zwei Werbeanlagen für unterschiedliche Firmen an einem Gebäude sind Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.</p>	<p><u>Positionierung von Werbeanlagen</u></p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p><u>Positionierung von Werbeanlagen</u></p> <p>(5) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich (Fensterunterkante) des ersten Obergeschosses angebracht werden.</p> <p>Werbeanlagen müssen zu Fassadenöffnungen mindestens 10 cm, zu Gebäudekanten mindestens 50 cm und zur Traufe mindestens 20 cm Abstand einhalten.</p>	<p><u>Kernbereich:</u></p> <p>Die bisherige Regelung zum Anbringungsort von Werbeanlagen wird weitgehend übernommen und eine ergänzende Regelung für eingeschossige Gebäude aufgenommen.</p> <p>Zusätzlich werden in der Neufassung Abstände zu Fassadenelementen geregelt. Die bisherige Satzung enthält in Absatz 2 nur eine unbestimmte Regelung, dass Werbeanlagen sich der Gestalt des Gebäudes unterordnen müssen.</p> <p>Satz 2 des Absatzes 3 der rechtskräftigen Satzung ist zu unbestimmt und wird daher gestrichen.</p> <p><u>Randbereich:</u></p> <p>Auch im Randbereich wird die bisherige Regelung zum Anbringungsort von Werbeanlagen weitgehend übernommen. Zudem werden ergänzenden Vorgaben mit Abständen zu Fassadenöffnungen, Traufe und Gebäudekanten aufgenommen.</p>
<p>(8) <i>Bewegliche (laufende) und Wechsellichtwerbung ist unzulässig; ebenso unzulässig sind grelle Farben mit Ausnahme eingetragener Firmenzeichen (Nachweis erforderlich).</i></p> <p><i>Für Leuchtschriften oder Leuchtzeichen sind zurückhaltende Farben zu verwenden, vorzugsweise weißes bis hellgelbes Licht; für Firmenzeichen gilt gleichfalls die o.g. Ausnahme.</i></p> <p>(4)</p> <p><i>Nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben und Leuchtkästen sind zulässig, sofern sie sich in das Fassadenbild einpassen; die Schriftgröße darf 0,6 m, die</i></p>	<p><u>Beleuchtung und Farbgestaltung von Werbeanlagen</u></p> <p>(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.</p> <p>(10) Werbeanlagen dürfen angeleuchtet und hinterleuchtet werden. Darüber hinaus sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben sowie selbstleuchtende Firmenzeichen/ Logos mit den</p>	<p><u>Beleuchtung und Farbgestaltung von Werbeanlagen</u></p> <p>(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.</p> <p>(7) Werbeanlagen dürfen angeleuchtet und hinterleuchtet werden. Darüber hinaus sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben und Firmenzeichen/Logos sowie Leuchtkästen für Schriftzüge mit den nachstehend beschriebenen Abmes-</p>	<p>Die bisherige Satzung enthält in Absatz 4 und 8 Regelungen zu Farben und Beleuchtung. Im Rahmen der Neufassung werden diese zusammengeführt.</p> <p>Die bisherige Regelung zur Farbgestaltung von Werbeanlagen wurde spezifiziert. Die Formulierung „grelle“ Farben wurde durch „Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben“ ersetzt.</p> <p>Die Regelungen der bisherigen Satzung zur Beleuchtung von Werbeanlagen werden weitgehend übernommen. Im Kernbereich werden jedoch Leuchtkästen ausgeschlossen,</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
<i>Tiefe und Höhe von Leuchtkästen 0,15 m bzw. 0,8 m nicht überschreiten.</i>	nachstehend beschriebenen Abmessungen zulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von warm-weißlichen und gelblichen Leuchtmittel gestattet.	sungen zulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von warm-weißlichen und gelblichen Leuchtmittel gestattet.	da diese die historischen Fassaden zu stark dominieren würden.
<p>(4) Parallel zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) sind vorzugsweise - an denkmalgeschützten Gebäuden ausschließlich - auszubilden als</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben - auf Schildern vor der Wand angebrachte Schriftzüge - hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand. <p>Nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben und Leuchtkästen sind zulässig, sofern sie sich in das Fassadenbild einpassen; die Schrifthöhe darf 0,6 m, die Tiefe und Höhe von Leuchtkästen 0,15 m bzw. 0,8 m nicht überschreiten.</p> <p>(5) Senkrecht zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine Gesamtausladung von 1,0 m, eine Ansichtsfläche je Seite von 0,8 x 0,8 m und eine Stärke von 0,2 m nicht überschreiten.</p>	<p><u>Besondere Anforderungen für die zulässigen Werbeanlagentypen</u></p> <p>(11) Es sind folgende spezifische Anforderungen für die verschiedenen Werbeanlagentypen zu berücksichtigen:</p> <p>Schriftzüge:</p> <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: <u>max. Höhe:</u> 50 cm bei Schildern 60 cm bei Einzelbuchstaben <u>max. Breite:</u> Die Gesamtlänge aller Schriftzüge darf zwei Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. <u>Max. Auskragung:</u> 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. 	<p><u>Besondere Anforderungen für die zulässigen Werbeanlagentypen</u></p> <p>(8) Es sind folgende spezifische Anforderungen für die verschiedenen Werbeanlagentypen zu berücksichtigen:</p> <p><u>Werbeanlagen an Fassaden</u></p> <p>Schriftzüge:</p> <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 <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. <p>Firmenzeichen/ Logos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die maximal zulässigen Abmessungen betragen: 	<p>In der Neufassung wird in Absatz 4 eine Liste zulässiger Werbeanlagentypen eingeführt, die die in der bisherigen Satzung unter Absatz 4 als Empfehlungen aufgeführten Typen ergänzt.</p> <p>In Absatz 11 bzw. 8 werden besondere Anforderungen an die einzelnen Werbeanlagentypen definiert, wobei der Schwerpunkt auf den maximalen Abmessungen liegt.</p> <p>Im Randbereich werden die Vorgaben zu den einzelnen Anlagentypen weniger restriktiv formuliert als im Kernbereich.</p> <p>Im Randbereich befinden sich die Betriebsgebäude zudem oft deutlich zurückgesetzt von der öffentlichen Straße. Für diese Betriebe könnten die vorgegebenen Größen der Werbeanlagen unter Umständen nicht ausreichen, insbesondere bei Entfernungen von mehr als 30 Metern. Die erforderliche und gleichzeitig angemessene Größe hängt in solchen Fällen von den individuellen Gegebenheiten ab. Daher wird für diese Betriebe die Möglichkeit einer individuellen Ausnahme geschaffen. Dazu ist ein Antrag nach § 20 Abs. 1 zu stellen.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
	<p>Firmenzeichen/ Logos</p> <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 <p>Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten</p> <ul style="list-style-type: none"> Die maximal zulässigen Abmessungen betragen: max. Größe: 0,5 m² <p>Ausleger</p> <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 <p>Schaufensterbeklebungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Schaufensterbeklebungen sind Werbeanlagen, die direkt hinter oder auf Schaufenstern und Türscheiben von Ladeneingangstüren angebracht sind. Max. 20 % je Schaufenster oder Türscheibe dürfen für Schaufensterbeklebungen genutzt werden. 	<p>max. Höhe: 80 cm max. Breite: 80 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten</p> <ul style="list-style-type: none"> Die maximal zulässigen Abmessungen betragen: max. Größe: 0,5 m² <p>Schilder</p> <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. <p>Ausleger</p> <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 <p>Schaufensterbeklebungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Schaufensterbeklebungen sind Werbeanlagen, die direkt hinter oder auf Schaufenstern und Türscheiben von Ladeneingangstüren angebracht sind. Max. 40 % je Schaufenster oder Türscheibe dürfen für Schaufensterbeklebungen genutzt werden. 	

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
		<p><u>Werbeanlagen an Einfriedungen</u></p> <p>Schilder an Einfriedungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Die maximal zulässigen Abmessungen betragen: max. Größe: 0,5 m² <p><u>Freistehende Werbeanlagen</u></p> <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. 	
<p>(6) Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in</p> <ul style="list-style-type: none"> Bäumen, Masten, Vorgärten und Grünanlagen Brandmauern, Brandgiebeln, Dächern, Erkern 	<p><u>Unzulässige Werbeanlagen</u></p> <p>(12) Unzulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen. Zu den bewegten Werbeanlagen zählen 	<p><u>Unzulässige Werbeanlagen</u></p> <p>(9) Unzulässig ist/ sind</p> <ol style="list-style-type: none"> bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen. Zu den bewegten Werbeanlagen zählen 	<p>Im Rahmen der Neufassung erfolgt eine Zusammenfassung von unzulässigen Werbeanlagen aus Absatz 6 und 8 alt.</p> <p>Aufgrund der Neuformulierung der voranstehenden Absätze konnte auf einige Aufzählungspunkte verzichtet werden.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
<p>- Einfriedungen, Toren, Türen mit Ausnahme von Hinweisschildern (Beschriftungen, Zeichen) für Beruf und Gewerbe</p> <p>- Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung).</p> <p>Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen.</p> <p>Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.</p>	<p>auch Fahnen, Fahnen-/Spanntransparente sowie Wimpelketten.</p> <ol style="list-style-type: none"> Werbeanlagen mit akustischer Wirkung Werbeanlagen an oder auf Dächern, Brandwänden, Erkern und Balkonen Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen, Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung) das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen. <p>Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.</p>	<p>auch Fahnen, Fahnen-/Spanntransparente sowie Wimpelketten.</p> <ol style="list-style-type: none"> Werbeanlagen mit akustischer Wirkung Werbeanlagen an oder auf Dächern, Brandwänden, Erkern und Balkonen Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen, Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung) das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen. <p>Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.</p>	
<p>(7) Für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung und/oder Eigenart können bei harmonischer Einordnung in das Fassaden- und Stadtbild Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze (1) - (6) zugelassen werden.</p>	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	<p>Abweichungen können grundsätzlich zugelassen werden. Die Möglichkeit wird in der Begründung erläutert.</p>
<p>(8) Bewegliche (laufende) und Wechsellichtwerbung ist unzulässig; ebenso unzulässig sind grelle Farben mit Ausnahme eingetragener Firmenzeichen (Nachweis erforderlich).</p> <p>Für Leuchtschriften oder Leuchtzeichen sind zurückhaltende Farben zu verwenden, vorzugsweise weißes bis</p>	<i>tlw. Integration in voranstehende Absätze</i>	<i>tlw. Integration in voranstehende Absätze</i>	

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
hellgelbes Licht; für Firmenzeichen gilt gleichfalls die o.g. Ausnahme.			
(9) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen zulässig und sofern sich der Anbindungs- bzw. Aufstellungsort außerhalb der Grundfläche des Gebäudes befindet, auf einen Automaten je Gebäude zu beschränken.	<u>Warenautomaten</u> (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.	<u>Warenautomaten</u> (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.	<u>Kernbereich</u> Auf die Fassade aufgesetzte Warenautomaten können sich sehr negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes auswirken. Daher werden für den Kernbereich die Vorgaben zu Warenautomaten enger gefasst und diese nur zugelassen, wenn sie in eine Wandnische oder Aussparung eingepasst werden und bündig mit der Fassade abschließen. <u>Randbereich</u> Übernahme der bisherigen Regelung.
§ 13 Teilbereiche A/B/C			
In den Teilbereichen A „Sträßen/Kirchstraße“, B „Poststraße“ und C „Landsberger Straße/ östlicher Straße“ ist die im § 3 (2) getroffene Festlegung, dass für Gebäude eine Traufständigkeit vorzusehen ist, nicht wirksam.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Im Rahmen der Neufassung der Gestaltungssatzung gibt es die Teilbereich A bis C nicht mehr.
§ 14 Teilbereich D			
(1) Die vorhandenen Drei- und Vierseithofanlagen sind zu erhalten. Bei Abgängigkeit von Einzelgebäuden oder Gebäudeteilen sind vorgefundenen Bauvolumen und die Gebäudestellung durch Neubauten wieder aufzunehmen.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	Kann nicht über Gestaltungssatzung geregelt werden. Hierzu müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
(2) Bauliche, nutzungsbedingte Änderungen sind, soweit sie die Gestaltung betreffen, unter Einhaltung der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung durchzuführen.	<i>entfällt</i>	<i>entfällt</i>	
§ 15 Ausnahmen und Befreiungen	§ 20 Abweichungen		
<p>In Ausnahmefällen können Befreiungen von einzelnen Festsetzungen dieser Satzung gewährt werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen und Zielen der Satzung vereinbar ist. Die Befreiung kann nur auf der Grundlage eines schriftlichen Antrages, detaillierter Begründung und nach entsprechender Abwägung erteilt werden.</p> <p>Die Befreiung erteilt nach Beratung im Bauausschuss der Stadt Werneuchen das Bauamt des Amtes Werneuchen.</p>	<p>(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.</p> <p>(2) Über die Zulassung von Abweichungen, die nach § 61 BbgBO nicht baugenehmigungspflichtig sind, entscheidet nach Beratung im Bauausschuss das Bauamt der Stadt Werneuchen.</p> <p>(3) Abweichungen bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben können im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.</p>		<p>Formulierung wurde an die aktuelle Rechtslage angepasst.</p> <p>D.h. für baugenehmigungspflichtige Vorhaben wird die Abweichung nicht durch das Bauamt Werneuchen sondern die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen erteilt.</p>
§ 16 Ordnungswidrigkeiten	§ 21 Ordnungswidrigkeiten		
<p>Gemäß § 87 der BbgBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.</p>	<p>(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.</p>		<p>Rechtsgrundlage sowie die Höhe des Geldbetrages wurden angepasst.</p>

Rechtskräftige Gestaltungssatzung	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Kernbereich -	Entwurf Oktober 2024 - Regelung Randbereich -	Erläuterung
§ 17 Inkrafttreten	§ 22 Inkrafttreten		
Diese Satzung tritt nach der Anzeige beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen und der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.	(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.		Formulierung wurde an die aktuelle Rechtslage angepasst.