

Stadt Werneuchen



NEUFASSUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG STADTKERN WERNEUCHEN

Örtliche Bauvorschriften der Stadt Werneuchen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen sowie Werbeanlagen in der Altstadt Werneuchen (Gestaltungssatzung)

SATZUNGSTEXT

Geänderter Entwurf Stand Januar 2026

Die gegenüber dem Entwurf vom Oktober 2024 vorgenommenen wesentlichen Änderungen und Ergänzungen wurden grau hervorgehoben

Gliederung der Satzung

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

NEUFASSUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG STADTKERN WERNEUCHEN

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung vom auf der Grundlage des § 87 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr.18]) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07 [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S. 6) die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Untergliederung in Teilgebiete

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

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften der Satzung gelten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BbgBO in dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich.
- (2) Für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung, die Festsetzungen der Satzung einzuhalten.
- (3) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen nach § 61 BbgBO wird im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgBO eine Erlaubnispflicht eingeführt. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen mit einer Größe von weniger als 0,25 Quadratmeter. Die Erlaubnis wird durch die Stadt Werneuchen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird diese durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Werneuchen erteilt.
- (4) Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Für die in der Brandenburger Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmale sowie den Denkmalbereich „Am Markt/ Kirchstraße“ gilt die Satzung nur soweit, wie die Maßnahmen mit dem geltenden Denkmalschutzgesetz vereinbar sind.

Regelungen Kernbereich

§ 3 Kernbereich: Dächer

- (1) Dächer im Kernbereich der Satzung sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung des Hauptdachs muss mindestens 35° und darf maximal 50° betragen. ~~Bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken kann auch auf Mansardsattel- und Mansardkrüppelwalmdächer zurückgegriffen werden. Bei Mansarddächern muss die untere Dachneigung zwischen 75° und 85° betragen.~~

Abweichend hiervon sind für Gebäude mit mindestens drei Geschossen auch Berliner Dächer zulässig. Berliner Dächer müssen beidseitig geneigte Dachflächen aufweisen. Der untere geneigte Dachteil muss eine Dachneigung von 50° bis 60° aufweisen; der obere Dachteil ist flach geneigt auszubilden.

Geschosse im Sinne dieser Regelung sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 2,00 m über der Geländeoberfläche liegt.

- (2) Ausgenommen von den Regelungen des Absatzes 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sowie Garagen/ Carports.
- (3) Von den Regelungen kann zudem abgewichen werden, wenn dies zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen erforderlich ist.
- (4) Bei rein gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mehr als 20 m und einer Grundfläche von mehr als 600 m² sind auch flachere als in Absatz 1 genannte Dachneigungen zulässig. Alternativ kann das Dach auch als Mansardflachdach ausgebildet werden.
- (5) Dachüberstände an der Traufe können bis max. 0,3 m und am Ortgang bis max. 0,2 m betragen.
- (6) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- (7) Im Kernbereich der Satzung sind nur naturrote und rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- (8) Es sind matte und nicht glänzende Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.
- (9) Von den Regelungen in Absatz (7) abweichende Dacheindeckungen sind zulässig, wenn diese dem bauhistorischen Zustand des Gebäudes entsprechen. Darüber hinaus können in folgenden Fällen abweichende Dachmaterialien verwendet werden:
1. bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 m²
 2. bei Garagen/ Carports
 3. bei Wirtschafts-/Stallgebäuden der historischen Hofanlagen
 4. bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.

§ 4 Kernbereich: Dachaufbauten und -einschnitte

- (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) Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
- (3) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachaufbauten folgende Maße berücksichtigen:
 - Schleppgauben dürfen eine Breite von 2,50 m und Sattel- und Walmdachgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.
 - 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 Ziegelreihen der Hauptdachfläche durchlaufen.
 - 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.
- (4) Dacheinschnitte, Dachterrassen und Dachbalkone sind nur auf straßenraumabgewandten Dachseiten zulässig. Dachfenster hingegen sind sowohl auf straßenraumabgewandten als auch -zugewandten Dachseiten zulässig.
- (5) Auf den straßenraumzugewandten Dachflächen müssen Dachfenster folgende Maße berücksichtigen: Die Größe eines einzelnen Dachfensters darf 0,9 x 1,4 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche von Dachfenstern einer Dachseite darf 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachfenstern und zum Ortgang muss jeweils mindestens 1 m und zu Gauben und Zwerchhäusern mindestens 1,5 m betragen. Oberhalb und unterhalb eines Dachfensters müssen mindestens zwei Ziegelreihen der Hauptdachfläche durchlaufen. Alle Dachfenster einer Dachseite müssen vom selben Format und von derselben Größe sein.
- (6) Im Kernbereich der Satzung sind technische Anlagen auf den straßenraumabgewandten Dachflächen anzubringen. Eine Ausnahme bilden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Hier greifen die Regelungen des § 5.

§ 5 Kernbereich: Solaranlagen

- (1) Im Kernbereich ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den straßenraumzugewandten Dachflächen an folgende Voraussetzungen gebunden:
 - die Anlage darf nicht mehr als 50 % der straßenraumzugewandten Dachfläche des Gebäudes bedecken. Komplettdachlösungen aus baulich integrierten Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
 - die Anlage muss eine zusammenhängende rechteckige Fläche bilden; sofern Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Zwerchhäusern oder

Zwerchgiebeln vorhandenen sind, darf die Anlage auch aus bis zu drei rechteckigen Flächen bestehen.

- die Anlage ist in derselben Neigung wie das Dach zu errichten und liegt flach auf der Dachdeckung auf.
- die Anlage muss einen Abstand von mindestens zwei Ziegelreihen vom Dachrand einhalten.
- Es sind rahmenlose Solarmodule zu verwenden; die Moduloberflächen müssen matt und nicht spiegelnd ausgeführt sein.

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

§ 6 Kernbereich: Fassadengliederung und zusätzliche Bauteile

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

§ 7 Kernbereich: Fassadenmaterial und -farbe, Sockel

- (1) Bestehende Feld-, Backstein- oder Fachwerkfassaden sind zu erhalten und dürfen nicht nachträglich überputzt oder anderweitig verkleidet werden.
- (2) Alle übrigen von öffentlichen Verkehrs- und Grünräumen aus sichtbaren Fassaden sind als Putzfassaden mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.
- (3) Die Fassaden von Neubauten sind ausschließlich als Putzfassaden mit einem glatt bis schwach strukturiertem Putz auszuführen.
- (4) Im Kernbereich der Satzung sind Verkleidung oder Verblendung von Fassaden unzulässig. Ausgenommen davon ist das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung unter Verwendung eines einheitlichen Glattputzes glatt bis schwach strukturierten Putzes. An Fassaden mit plastischen Zierelementen (z.B. Stuck, Risalit) sowie an Fachwerk-, Feld- oder Backsteinfassaden ist das Aufbringen einer außenliegenden Wärmedämmung jedoch unzulässig.
- (5) Im Kernbereich der Satzung müssen Sockel als konstruktives und gestalterisches Element in der Fassade durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen erkennbar sein:
 - farbliche Akzentuierung (Änderung der Helligkeit oder Intensität des Fassadenfarbtons) oder Farbwechsel
 - Vor- oder Zurückspringen gegenüber der Fassadenebene
 - Materialwechsel.

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

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

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

§ 8 Kernbereich: Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

- (1) Die folgenden Regelungen der Absätze 2 bis 9 gelten ausschließlich für Fenster, Türen und sonstige Öffnungen in straßenraumzugewandte Fassaden.
- (2) Fenster und Türen müssen ein stehendes Format aufweisen; baugeschichtlich begründete andere Formate gelten als Ausnahme.
- (3) Abstände zwischen Fenster bzw. zwischen Fenster und Türen müssen mindestens 0,24 m betragen. Fensterbänder sind nicht zulässig.

- (4) Vorhandene Rund- oder Segmentbögen als obere Abschlüsse von Fassadenöffnungen sind zu erhalten.
- (5) Fenster müssen folgende Mindestgliederung aufweisen:
- Fenster in mehr als 75 cm breiten Wandöffnungen sind durch senkrechte Teilung in Form von Pfosten oder Stulp symmetrisch zu gliedern.
 - Sofern die Wandöffnung eine Höhe von 1,5 m überschreitet, sind die Fenster zusätzlich waagrecht durch einen Kämpfer zu untergliedern.

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

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

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

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

§ 9 Kernbereich: Sonnen- und Wetterschutzanlagen

- (1) Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind im Erdgeschoss vor Schaufenstern und vor Eingangsbereichen von Geschäften, gastronomischen und anderen gewerblichen Einrichtungen bewegliche Rollmarkisen zulässig. Feststehende Markisen sind unzulässig.
- Sie dürfen die Breite eines Schaufensters bzw. Eingangs nicht überschreiten. Ihre Auskragung darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht örtliche Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden. Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sind für Markisen unzulässig.
- (2) Jalousien bzw. Rollläden dürfen nur innerhalb der Fensterlaibung direkt unterhalb bzw. hinter dem Fenstersturz angebracht werden.
- (3) An straßenraumzugewandten Fassaden sind Vordächer als Ausnahme nur für den Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite zu beschränken. Die Vordächer dürfen keine plastischen Zierelemente der Fassade überdecken. Vordächer sind nur als Metall-Glas-Konstruktion zulässig.

§ 10 Kernbereich: Mauern und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen von Vorgärten bzw. straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig aus Holz, Eisen oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entsprechender Metallverstärkung in einer Höhe bis 1,2 m. Türen und Tore sind in

gleicher Konstruktion und Höhe auszuführen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,3m zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.

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

§ 11 Kernbereich: Außenanlagen

- (1) Befestigte Flächen innerhalb der Vorgartenzone sind mit Natursteinpflaster, wassergebundener Decke oder rechteckigen Betonsteinen mit mindestens 1 cm breiten Fugen zu versehen. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksbereich bis auf Höhe der vorhandenen Bebauung.

Vorhandene Befestigungen aus Lesesteinen und Feldsteinen sind zu erhalten. Von einem Erhalt kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn dies zur Sicherstellung der Barrierefreiheit erforderlich ist. In diesen Fällen sind die Flächen gemäß Satz 1 neu zu befestigen.

- (2) Vorhandene Freitreppen an öffentlichen Verkehrsflächen (Haus-, Ladenzugänge) sind zu erhalten, soweit dem nicht zwingende Anforderungen der Barrierefreiheit entgegenstehen. Erneuerungen sind im vorhandenen Material auszuführen.

§ 12 Kernbereich: Werbeanlagen und Warenautomaten

Anzahl an Werbeanlagen

- (1) Eigenwerbeanlagen

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

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

(2) Fremdwerbeanlagen

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

(3) Schaufensterbeklebungen

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

Zulässige Arten von Werbeanlagen

(4) Im Kernbereich der Satzung sind Werbeanlagen zulässig als

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

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

(6) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Positionierung von Werbeanlagen

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

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

Beleuchtung und Farbgestaltung von Werbeanlagen

(9) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben ist unzulässig. Ausnahmen können genehmigt werden, sofern es sich um eingetragene Firmen- oder Markenzeichen handelt, für die ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

(10) Werbeanlagen dürfen angeleuchtet und hinterleuchtet werden. Darüber hinaus sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben sowie selbstleuchtende Firmenzeichen/ Logos mit den nachstehend beschriebenen Abmessungen zulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von warm-weißlichen und gelblichen Leuchtmittel gestattet.

Besondere Anforderungen für die zulässigen Werbeanlagentypen

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

Schriftzüge

- Schriftzüge können sowohl als Einzelbuchstaben oder in Form eines Schildes ausgeführt werden. Die Einzelbuchstaben können direkt auf der Fassade montiert, aufgemalt oder aufgedruckt, oder auf ein Trägersystem montiert werden.
- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 50 cm bei Schildern
60 cm bei Einzelbuchstaben
max. Breite: Die Gesamtlänge aller Schriftzüge darf zwei Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
Max. Auskrugung: 15 cm
- Schriftzüge sind mit ihrem seitlichen Abschluss an die vertikale Flucht vorhandener Tür- und Fensterleibungen anzupassen. Kürzere Schriftzüge sind symmetrisch über Fenster oder Tür anzuordnen.

Firmenzeichen/ Logos

- 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. Auskrugung: 15 cm

Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten

- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Größe: 0,5 m²

Ausleger

- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
Gesamtausladung bis zu 1,0 m
max. Ansichtsfläche = 0,8 x 0,8 m
max. Stärke = 0,2 m

Schaufensterbekle- bungen

- Schaufensterbeklebung sind Werbeanlagen, die direkt hinter oder auf Schaufenstern und Türscheiben von Ladeneingangstüren angebracht sind.
- Max. 20 % je Schaufenster oder Türscheibe dürfen für Schaufensterbeklebung genutzt werden.

Unzulässige Werbeanlagen

(12) Unzulässig sind

1. bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen. Zu den bewegten Werbeanlagen zählen auch Fahnen, Fahnen-/Spanntransparente sowie Wimpelketten.
2. Werbeanlagen mit akustischer Wirkung

3. Werbeanlagen an oder auf Dächern, Brandwänden, Erkern und Balkonen
4. Werbeanlagen auf, an oder in Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen, Schutzbaken im öffentlichen Verkehrsraum (Bandenwerbung)
5. das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit z.B. Plakaten und Anschlägen.

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

Warenautomaten

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

Regelungen Randbereich

§ 13 Randbereich: Dächer

- (1) Dächer im Randbereich der Satzung sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung des Hauptdachs muss mindestens 35° und darf maximal 50° betragen. ~~Bei freistehenden Gebäuden oder an Straßenecken kann auch auf Walm- und Mansarddächer zurückgegriffen werden. Bei Mansarddächern muss die untere Dachneigung zwischen 75° und 85° betragen.~~
- Abweichend hiervon sind für Gebäude mit mindestens drei Geschossen auch Berliner Dächer zulässig. Berliner Dächer müssen beidseitig geneigte Dachflächen aufweisen. Der untere geneigte Dachteil muss eine Dachneigung von 50° bis 60° aufweisen; der obere Dachteil ist flach geneigt auszubilden.
- Geschosse im Sinne dieser Regelung sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 2,00 m über der Geländeoberfläche liegt.
- (2) Ausgenommen von den Regelungen des Absatzes 1 sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sowie Garagen/ Carports.
 - (3) Von den Regelungen kann zudem abgewichen werden, wenn dies zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen erforderlich ist.
 - (4) Bei rein gewerblichen Zwecken dienenden Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mehr als 20 m und einer Grundfläche mehr als 600 m² sind auch flachere als in Absatz 1 genannte Dachneigungen zulässig. Alternativ kann das Dach auch als Mansardflachdach ausgebildet werden.
 - (5) Im Randbereich der Satzung sind naturrote, rotbraune und anthrazitfarbene / dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
 - (6) Es sind matte und nicht glänzende Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.
 - (7) Von den Regelungen in Absatz (5) abweichende Dacheindeckungen sind zulässig, wenn diese dem bauhistorischen Zustand des Gebäudes entsprechen.

Darüber hinaus können in folgenden Fällen abweichende Dachmaterialien verwendet werden:

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

§ 14 Randbereich: Dachaufbauten und -einschnitte

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

§ 15 Randbereich: Solaranlagen

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

§ 16 Randbereich: Fassadenmaterial und -farbe

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

§ 17 Randbereich: Mauern und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen von Vorgärten bzw. straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind als sichtdurchlässige Zäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,5 m und Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,75 m

zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.

§ 18 Randbereich: Außenanlagen

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

§ 19 Randbereich: Werbeanlagen und Warenautomaten

Anzahl Werbeanlagen

(1) Eigenwerbeanlagen

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

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

(2) Fremdwerbeanlagen

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

(3) Schaufensterbeklebungen

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

Zulässige Arten von Werbeanlagen

(4) Im Randbereich der Satzung sind Werbeanlagen zulässig als

- 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.

Positionierung von Werbeanlagen

- (5) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich (Fensterunterkante) des ersten Obergeschosses angebracht werden.
Werbeanlagen müssen zu Fassadenöffnungen mindestens 10 cm, zu Gebäudekanten mindestens 50 cm und zur Traufe mindestens 20 cm Abstand einhalten.

Beleuchtung und Farbgestaltung von Werbeanlagen

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

Besondere Anforderungen für die zulässigen Werbeanlagentypen

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

Werbeanlagen an Fassaden

Schriftzüge

- Schriftzüge können sowohl als Einzelbuchstaben oder in Form eines Schildes oder Leuchtkastens ausgeführt werden.
- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 60 cm
max. Breite: 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.

Firmenteichen/ Logos

- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 80 cm
max. Breite: 80 cm
- Bei Betrieben, deren Betriebsgebäude mehr als 30 m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt sind, können auf Antrag nach § 20 ausnahmsweise auch größere Firmenteichen gestattet werden.

Tafeln und Schaukästen für Speise- und Getränkekarten

- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Größe: 0,5 m²

Schilder

- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Höhe: 1,5 cm
max. Breite: 1,0 cm
Für Schilder, die als Schriftzug einzustufen sind, gelten die dort genannten Abmessungen.

Ausleger

- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
Gesamtausladung bis zu 1,0 m

max. Ansichtsfläche = 0,8 x 0,8 m
max. Stärke = 0,2 m

Schaufensterbekle- bungen

- Schaufensterbeklebungungen sind Werbeanlagen, die direkt hinter oder auf Schaufenstern und Türscheiben von Ladeneingangstüren angebracht sind.
- Max. 40 % je Schaufenster oder Türscheibe dürfen für Schaufensterbeklebungungen genutzt werden.

Werbeanlagen an Einfriedungen

Schilder an Einfriedun- gen

- Die maximal zulässigen Abmessungen betragen:
max. Größe: 0,5 m²

Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbean- lagen

- 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 30m von der öffentlichen Straße zurückgesetzt ist, können auf Antrag nach § 20 ausnahmsweise auch größere Abmessungen zugelassen werden.

Unzulässige Werbeanlagen

(9) Unzulässig ist/ sind

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

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

Warenautomaten

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

Schlussbestimmungen

§ 20 Abweichungen

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

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

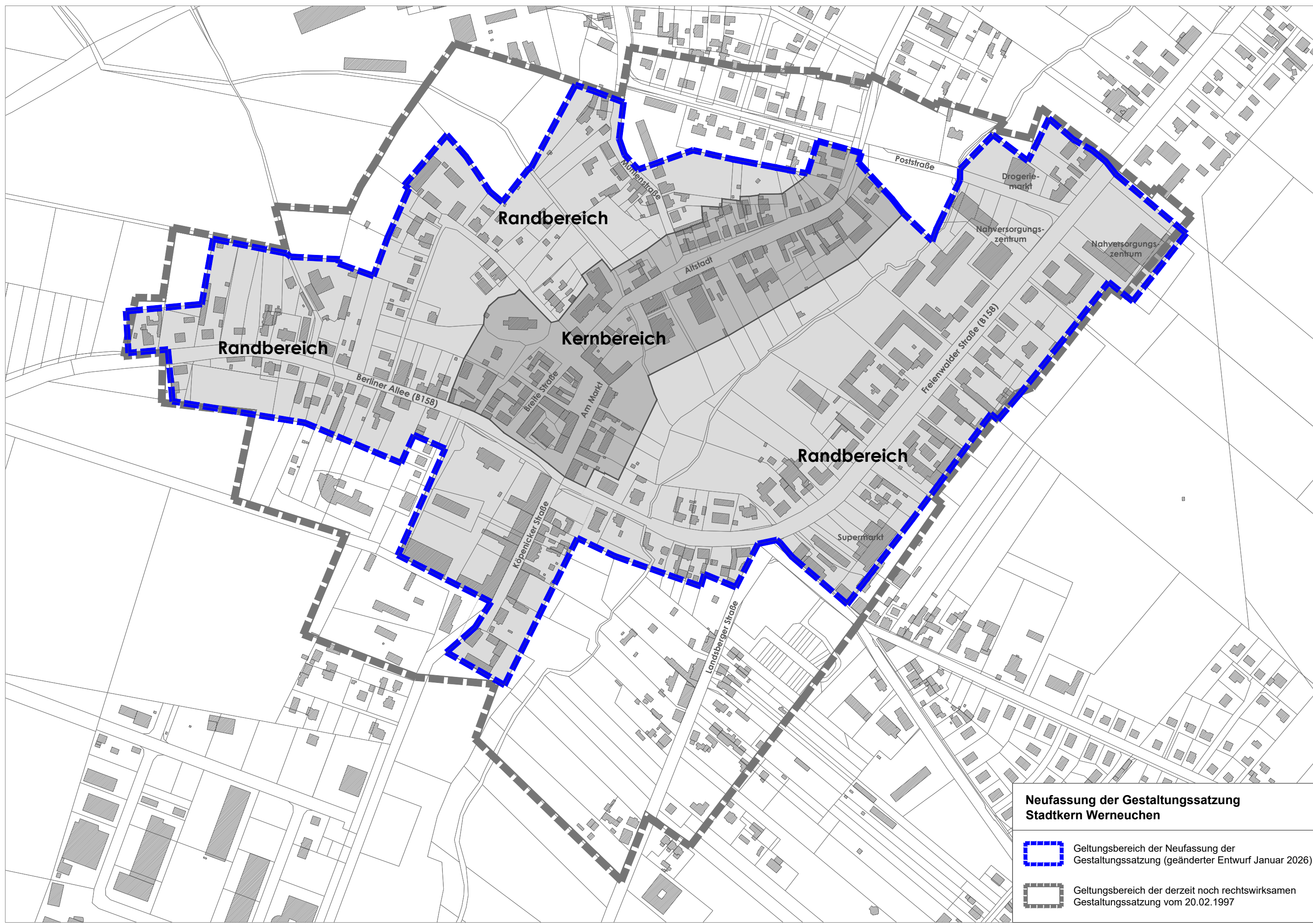
- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Festsetzungen dieser Satzung entgegensteht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

§ 22 Inkrafttreten / Außerkräftreten


- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997 außer Kraft.


Anlage 1

Geltungsbereich der Satzung



**Neufassung der Gestaltungssatzung
Stadtkern Werneuchen**

 Geltungsbereich der Neufassung der Gestaltungssatzung (geänderter Entwurf Januar 2026)

 Geltungsbereich der derzeit noch rechtswirksamen Gestaltungssatzung vom 20.02.1997