

## Stadt Altentreptow

<b>Mitteilungsvorlage</b>	Vorlage-Nr:	01/MV/723/2017
federführend:	Datum:	10.08.2017
<b>Bau, Ordnung und Soziales</b>	Verfasser:	Ellgoth, Claudia
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
<b>Antrag der Fraktion Altentreptower Wählergemeinschaft/ SPD</b> <b>Betreff: Gestaltungssatzung</b>		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	13.09.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow

### 1. Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion der Altentreptower Wählergemeinschaft/ SPD hat auf der Stadtvertreterversammlung am 11.07.2017 unter dem Tagesordnungspunkt 22 den Antrag auf Überarbeitung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern Altentreptow M- V gestellt. Gleichzeitig soll die städtebauliche Prioritätenliste überarbeitet werden und die St. Petri Kirche mit aufgenommen werden.

Der Antrag wurde mehrheitlich zur Beratung in die Fachausschüsse verwiesen.

Fachleute, wie Frau Lange vom Architekturbüro A & S, sollen hinzugezogen werden.

### Anlage/n:

Antrag der Fraktion Altentreptower Wählergemeinschaft/ SPD

Betreff: Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzung



## Antrag der Fraktion

### Altentreptower Wählergemeinschaft / SPD

Betreff : Gestaltungssatzung

#### 1. Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gestaltungssatzung für den Stadtkern in Zusammenarbeit mit der Rahmenplanerin und dem Bauausschuss zu überarbeiten. Gleichzeitig ist auch die städtebauliche Prioritätenliste zu überarbeiten und die St. Petri Kirche aufzunehmen.

#### 2. Sach- und Rechtslage

Am 24.03.1999 erlangte die Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Altentreptow ihre Gültigkeit. Zum damaligen Zeitpunkt stellte die Satzung eine positive Absichtserklärung da. Nunmehr 18 Jahre später und einigen oftmals nicht ganz positiven Entwicklungen im Hinblick auf die städtebauliche Substanz, ist eine Überarbeitung der o.G. Satzung notwendig.

Beispielhaft für Notwendigkeit der Überarbeitung der Gestaltungssatzung stehen hier die Entwicklungen im Bereich der Fassaden und Dachziegel die mittlerweile auch der Energieversorgung bzw. der Energiegewinnung dienen, jedoch durch die Satzung nicht im Geltungsbereich verbaut werden dürfen.

Weiterhin sollten in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der Satzung immer dort zulassen wo es darum geht Baulücken zu schließen.

Durch die überarbeitete Satzung sollten insbesondere positive Anreize zum Neubau aber auch den Erhalt von städtebaulicher Substanz gewährleistet werden.

Fraktionsvorsitzender

Altentreptow, den 26.6.2017



Treptow a. Toll um 1600 Nach der Lubinschen Karte.

# GESTALTUNGSSATZUNG

für den

Stadtkern

von

## Altentreptow

Mecklenburg-Vorpommern

1999

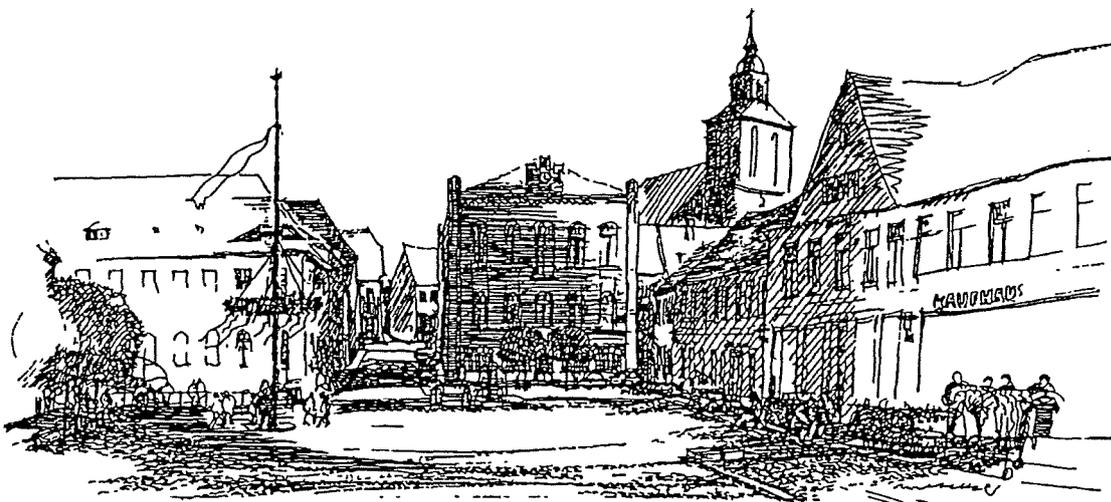




Markt

Markt, historisches Stadtbild vor dem Bau der Bahnhofstraße, Blick von der Rathausstraße

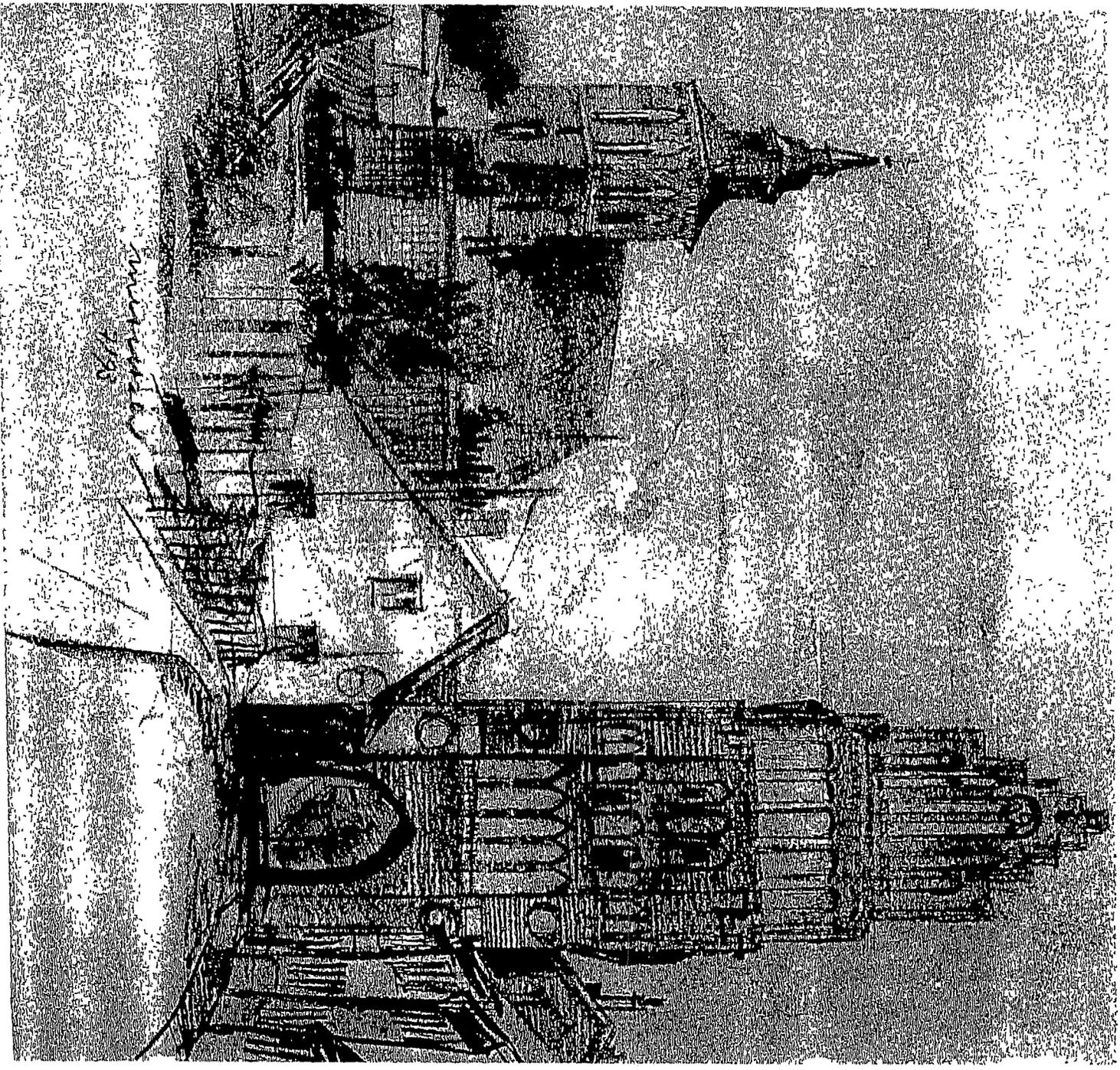
Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Stadt Altentreptow, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf Grund des § 86, Abs.1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647) nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow vom 24. März 1999 folgende Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow erlassen:



Markt, Skizze zur Gestaltungskonzeption 1999, Blick zum Rathaus und zur Rathausstraße

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- Begründung zur Gestaltungssatzung**
- Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altentreptow**
- Satzung mit erläuternden Skizzen**
  - § 1 Geltungsbereich
  - § 2 Allgemeine Anforderungen
  - § 3 Bauflucht und Fassadengliederung
  - § 4 Haustypen
  - § 5 Sockel-, Trauf- und Firsthöhen
  - § 6 Sockelgestaltung
  - § 7 Fassadenoberflächen
  - § 8 Fassadenöffnungen
  - § 9 Dächer der Hauptgebäude
  - § 10 Werbeanlagen und Warenautomaten
  - § 11 Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen
  - § 12 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen
  - § 13 Ordnungswidrigkeiten
  - § 14 Inkrafttreten



Diese Stadtbühnen verpflichten zur umfassenden  
Einhaltung der Gestaltungsplanung  
für den Altstadtkern von Alexanderplatz!

## Begründung

### zur Gestaltungssatzung für den Altstadtkern der Stadt Altentreptow an der Tollense

**Architekt  
Dipl.-Ing. A. Metelka  
Rahmenplaner der Stadt**

Der 754 Jahre alte Stadtkern Altentreptows ist in der Flussniederung der Tollense ein Siedlungsplatz von besonderer Schönheit und Einmaligkeit. Die Petrikirche als Stadtkrone, weit ins Land sichtbar, steht mit knappen Stadtrand auf einem Hügel mitten im weiten Tollensetal und macht jeden Vorbeifahrenden neugierig.

Der 1245 angelegte Stadtgrundriss ist ganz überraschend sehr deutlich erhalten und angrenzende Bauflächen der späteren Stadterweiterungen haben nur in wenigen Punkten baulich Kontakt zum historischen Stadtkern. Wasser und schlechter Baugrund am Altstadtkernrand zwangen die nie sehr reichen Altentreptower zu einem respektvollen Abstand zur Altstadt und zu einem maßvollen Bauen. Verhältnismäßig leichte Fachwerkhäuser stehen im Bereich zwischen „Kleine Tollense“ und Stadtwallgraben in moorigen Flächen mit hohem Grundwasserstand. Größere, teilweise massive Gebäude konnten nur auf dem Hügel im Bereich der Oberbaustraße und der Mühlenstraße mit dem Kirchplatz entstehen.

Der angerartige Straßenraum der Oberbaustraße weist auf einen sehr alten Siedlungsplatz dörflicher Prägung hin und widerspiegelt die starken Geländebewegungen am Siedlungsplatz. Als zurzeit der Stadtgründung der Standort für den Marktplatz festgelegt wurde, ist im Verbund mit der Oberbaustraße (Anger) eine reizvolle Obermarkt-Untermarktsituation entstanden und an dieser Nahtstelle das Rathaus gebaut. Der Marktplatz wurde dann Ende des vorigen Jahrhunderts mit dem Anschluss der Bahnhofstraße an der Westseite sehr weit geöffnet, so dass leider etwas die mittelalterliche Geschlossenheit des Platzes verloren gegangen ist.

Der Altstadtkern erhält auch seinen besonderen Reiz durch die leicht gekrümmten Straßenachsen in Nord-Süd-Lage, der Mauerstraße, der Brandenburger- und Unterbaustraße, der Tollensestraße und der Oberbaustraße und der Mühlenstraße. Diese leicht gekrümmten Straßen schmiegen sich leicht an den Stadthügel an. Im Straßenraum entsteht so der Effekt der Kleinräumigkeit mit immer neuen Ansichten dieser Straßenräume.

Deshalb sind die Häuser an den Außenbögen dieser Straßen besonders stadtbildprägend und mit besonderer Aufmerksamkeit zu gestalten.

Die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten und Einmaligkeiten dieser alten Stadt Altentreptow geben Veranlassung, Maßnahmen einzuleiten, diese außergewöhnlichen, heute teilweise verwahrlosten Schönheiten der Stadt zu erhalten, zu rekonstruieren und im Sinne dieser angezeigten Qualitäten aufwertend zu ergänzen.

Nur mit Hilfe der Bürger selbst ist das hochgesteckte Ziel zu erreichen, Altentreptow zu einem attraktiven Anziehungspunkt auch für die Einwohner des Umlandes einschließlich der Neubrandenburger Bürger zu gestalten.

Die Geschichte der Stadtentwicklung hier zu Lande lehrt, dass im Interesse aller Bürger einer Stadt nur eine klare allgemeine Bauordnung zur notwendigen Stadtqualität führen kann, eine Stadtbauordnung, die aber auch dem individuellen Handeln der Bürger selbst guten Spielraum lässt.

Die städtebauliche Eigenheit und Schönheit von Altentreptow ist eine wichtige zukunftssträchtige Grundlage für alle Händler, eine Garantie für attraktives Wohnen in der Stadt und bietet Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für die Bürger dieser Stadt.

Kein noch so gut gebautes Einkaufszentrum am Rande einer Stadt kann das Fluidum erzeugen, was eine in Jahrhunderten gewachsene Stadt bieten kann. So werden die Geschichtsbilder, die anfassbare Geschichte der Stadt, zum wertvollsten, zum Unwiederbringlichen, zum einmaligen Erlebnis. Das Altstadterlebnis beim Einkaufsbummel wird zum Zünglein an der Waage beim Wettbewerb der Händler in der Innenstadt mit den Händlern am Stadtrand in den Einkaufszentren. Das ist schon vielfach in den Altbundesländern bewiesen. Werden die vorhandenen Geschichtsbilder in Form von schönen alten Fassaden ausradiert, schlecht modernisiert, abgerissen und neu gebaut, geht das Wertvollste einer Stadt verloren. Die Gebäude werden durch schlechte Modernisierungen sich immer ähnlicher, Monotonie, Langweiligkeit und Armut würde die Folge sein. Deshalb bekennen sich die Stadtvertreter zu einer behutsamen, qualitätsvollen Rekonstruktion der Altstadt.

Es ist wichtig, bei Modernisierung so viel wie möglich der Altbausubstanz zu erhalten. Verschlossene Bauteile auszutauschen, auf Kunststofffenster und Einheitshaustüren zu verzichten. Viel zu wichtig sind gerade diese Details einer Fassade. Altentrepower Häuser müssen Altentrepower Häuser bleiben.

Deshalb sehen sich die Stadtverordneten veranlasst, den Hausbesitzern des Altstadt-kerns vor allem ans Herz zu legen, sich von Architekten und erfahrenen Handwerkern bei geplanten baulichen Veränderungen beraten zu lassen und den durch die Gestaltungssatzung gegebenen Rahmen von Zulassigkeiten bei baulichen Veränderungen anzuerkennen und danach zu handeln, um Verluste an Identität zu vermeiden.

Hilfestellungen wollen auch das Stadtbauamt, der Sanierungsträger und der Rahmenplaner der Stadt Altentreptow geben.

Die Gestaltungssatzung ist fundiert durch die Erhaltungssatzung und durch das Stadtbauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. So können Modernisierungen der Altbausubstanz in Übereinstimmung mit der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung staatlich finanziell gefordert werden

#### **Erläuterungen zu den Paragraphen der Festsetzungen:**

##### Zu § 1 Geltungsbereich:

Mit der Ausgrenzung des Geltungsbereiches wird der stadtebaulich und architektonisch wertvollste Bereich der Stadt erfasst, der erstrangig das „Stadtgesicht“ von Altentreptow prägt.

Der Bereich A im Geltungsbereich, die Mauerstraße, wurde nochmals besonders herausgehoben, da die westliche Bebauung entlang der Mauerstraße durch die einheitlich eingeschossigen traufständigen Häuser ein besonderes Bauensemble darstellt, was schützenswert ist. Die Festsetzungen von maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den wertvollen, größtenteils eingeschossigen Bestand, wobei im Interesse der Bauherren aus wirtschaftlichen und nutzungsfreundlichen Sichten eine größere Gebäudetiefe realisierbar sein soll.

Mit der Ausgrenzung des Bereiches B werden die Gebäude erfasst, deren Dächer im Zusammenhang mit der beeindruckenden Dachlandschaft der Stadtsilhouetten auch hofseitig wirksam werden. Deshalb sind die Einschränkungen, die bei der Gestaltung der Dachflächen straßenseitig genannt sind im Bereich B auch auf das hofseitige Dach zu übertragen

##### Zu § 2 Allgemeine Anforderungen:

Die Hintergründe gestalterischer Forderungen an die äußere Gestalt von Gebäuden und Anlagen sind sehr vielschichtig. Deshalb wird hier nochmals auf die breite Palette historischer Hintergründe bei den notwendigen Qualitätsanreicherungen bei der Gestaltung

von Bauwerken und Anlagen hingewiesen, um die „Farbigkeit“ des Stadtbildes optimal zu gestalten.

#### Zu § 3 Bauflucht und Fassadengliederung:

Für das Stadtbild ist es wichtig, dass die Häuser entlang der Straße in einer Flucht stehen und auch geringe Versätze vermieden werden, da Versätze den gewünschten Gleichklang aller Fassadendetails stark zerstören.

Wertvoll ist ebenfalls, dass Hausbreiten in der Straßenflucht mit der Breite der historisch angelegten Flurstücke in Übereinstimmung stehen, damit entsteht ein stadttypischer Rhythmus in der Abwicklung der Straßenansichten.

Neubebauungen, die über mehrere Flurstücke geplant werden, sollen auf die historischen Flurstücksbreiten in der Fassadengestaltung eingehen, indem an der Stelle der historischen Flurstücksgrenze (rechtwinklig zur Straßenflucht) eine vertikale Fuge (Gliederung) in der Fassade entsteht

#### Zu § 4 Haustypen:

Das Stadtbild wird im Wesentlichen von der Aneinanderreihung von Traufenhäusern bestimmt. D.h. es ist für das Stadtbild ganz wichtig, dass bei allen Neu- und Umgestaltungen von Straßenfassaden der Traufenbereich der Häuser ohne Unterbrechung gebaut wird. Moderne Fassadengestaltungen sollen den durchgehenden Traufenbereich nicht zerstören. Die Ausnahmen sollen nur bei den wenigen vorhandenen Mansard- und Giebelhäusern bzw. Zwerchgiebelhäusern gemacht werden. Hier soll der Bestand auch erneuert werden können

#### Zu § 5 Sockel-, Trauf- und Firsthöhen:

Die Begrenzungen der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind wichtig, um ein „vertragliches“ Nebeneinander von Häusern zu gewährleisten, d.h. es soll verhindert werden, dass die Dominanz von benachbarter Bebauung zu groß wird und damit Nachbarn Benachteiligungen erfahren. Im Bereich A ist wichtig, dass die Traufen verhältnismäßig niedrig bleiben und bei Drempelausbildungen die Traufen optisch heruntergezogen werden.

#### Zu § 6 Sockelgestaltung:

Gebäudesockel sollen im Kernbereich niedrig sein, da in den engen Straßenräumen kaum Platz für Treppenanlagen im öffentlichen Gehwegbereich ist. Damit tritt im Rahmen der gesamten Fassadengestaltung der Sockel etwas in den Hintergrund. Die Gestaltung dieser Zone ist dennoch wichtig, da sie im unmittelbaren Sichtbereich der Fußgänger liegt und die Verschmutzungsgefahr und Beschädigungsgefahr sehr groß ist

Deshalb sind Natursteinsockel mit einem rustikalen Fugenbild günstig. Sie entsprechen am ehesten der historischen Form der Fundamentausbildung. Müssen die Flächen geputzt werden, sind glatte Oberflächen mit einem wasserabweisenden Anstrich (grau) oder strukturierte Putze günstig, die geringe Verschmutzungen aufnehmen ohne die Ansicht zu stören.

Wichtig ist der Übergang vom Sockel zum aufstrebenden Mauerwerk bei vorstehendem Sockel. Hier muss durch eine Hohlkehle verhindert werden, dass Wasser von der Sockelkante in den Putz aufsteigen kann.

Buntsteinputze können im Stadtkern nicht zugelassen werden, da sie im Ensemble historischer Materialien zu auffällig, leicht glanzend, sind und den Charakter einer dicken „Haut“, eines Überzuges haben. Wichtig ist jedoch, dass der Sockel, als Teil des Fundaments, sich optisch als tragender Bauteil in seiner Körperlichkeit darstellt.

#### Zu § 7 Fassadenoberflächen:

Die Dominanz im Straßenbild des Kernbereiches der Stadt haben die feingegliederten Putzfassaden. Deshalb wird großer Wert darauf gelegt, dass dies so bleibt und sich nur das Rathaus und die Petrikirche mit ihren Backsteinfassaden, als die zentralen dominanten Gebäude, als Besonderheit abheben.

Weitere Klinkerfassaden an Wohn- und Geschäftshäusern würde die einmalige Gestaltung des Rathauses und der Kirche in ihrer Wirkung mindern und das soll verhindert werden.

Die diesbezüglichen eigenwilligen Verfehlungen an den Häusern Oberbaustraße 5 und Markt 2 können zukünftig nur durch die Gestaltungssatzung verhindert werden.

Wichtig ist auch, dass bei geputzten Fassaden durch schwach plastische Aufsätze oder Vorlagen die Fassadengliederungen, die vor allem durch den Wechsel von Wand und Öffnungen entstehen, ergänzt bzw. komplettiert werden.

Stark plastische Fassadengliederungen sind untypisch, deshalb soll im Stadtkern auf Balkone oder Loggien gänzlich verzichtet werden.

In diesem Sinne ist auch die Farbgestaltung so zu lösen, dass die ganze Fassade als Einheit angesehen wird und so auch ein Haus mit einem Farbgrundton gestrichen wird. Nur die plastischen Elemente und Öffnungsrahmungen können durch Aufhellungen oder intensivere Farbgebung etwas abgehoben werden.

Glanzende Fassadenelemente müssen grundsätzlich untersagt werden, da sie den gewünschten Gleichklang der Details zu stark stören.

#### Zu § 8 Fassadenöffnungen

Die Festsetzungen sollen dahingehend wirken, dass unbedingt verhindert werden muss, dass zu tiefe Fensteraußenleibungen bei Fenstererneuerungen oder Fassaderdämmungen

entstehen. Zu tiefe äußere Fensterleibungen führen dazu, dass Fenster in der Straßenfassade beim Blick aus dem Straßenraum heraus längs der Fassaden nur noch als dunkle Löcher sichtbar sind und jede teure Fassadengestaltung im Straßenraum unwirksam wird. Liegen dagegen die Fenster unmittelbar an der Fassadenoberfläche in der Fassadenflucht, bleibt die Fenstergliederung optisch sichtbar und es spiegelt sich sogar der Himmel in den Glasflächen. Das belebt die Fassadenansichten enorm. Ohne zusätzliche Kosten entsteht hier ein großer wertvoller Effekt für die Gebäudeansicht und den Straßenraum.

Es ist wichtig, dass bei überlieferten Fassaden der Wandflächenanteil größer als die Summe der Öffnungen bleibt, da bei historischen Bauten die Lasten des Gebäudes statisch nur über die tragenden Wände ohne Stahl und Stahlbeton abgeleitet werden konnten. Diese notwendige Kleinteiligkeit der Fassadengliederung soll auch wenigstens optisch auf später erfolgte Schaufenstergestaltungen übertragen werden, indem durch senkrechte Sprossen oder Pfosten wieder stehende Glasformate (Hohe > Breite) erreicht werden, die sich den übrigen Fensterformaten der Fassade anpassen.

Bei Neubauten kann bei der Fassadengliederung die Möglichkeiten der Gliederungen durch moderne Konstruktionen und Baumaterialien sichtbar werden. Es müssen jedoch die Gestaltungsgrundsätze vor allem hinsichtlich der Traufenausbildung und der Plastizität der Fassade Berücksichtigung finden.

Beim Einbau neuer Fenster ist darauf zu achten, dass nach außen keine ungegliederten breiten Profile der Fensterrahmen sichtbar sind und dass verbleibende Glasflächen nicht zu klein werden.

Der Gestaltung von Haustüren ist größte Aufmerksamkeit zu geben. Funktionell und gestalterisch sind Holzkonstruktionen der Vorzug zu geben. Es werden Ganzglastüren, Türen mit Metalloberflächen, mit spiegelnden, mehrfarbigen und gewölbten Verglasungen ausgeschlossen, damit im Ensemble der Fassadendetails die historischen Bezüge auch bei der Tür- und Torgestaltung gewahrt bleiben. Die Gestaltung der Eingangssituation muss immer symmetrisch sein.

#### Zu § 9 Dächer der Hauptgebäude:

Das Hauptanliegen der Festsetzungen zur Dachgestaltung ist, dass die beeindruckende Dachlandschaft in ihrer großflächigen Geschlossenheit im Stadtkern weitestgehend erhalten bleibt. Deshalb sind alle Festsetzungen vor allem darauf gerichtet, dass in den Straßenansichten so wenig als möglich Gauben und wenn Gauben unabwendbar sind, dann Schleppegauben gebaut werden.

Um die großflächigen Dächer weitestgehend zu erhalten, wird Dachflächenfenstern der Vorzug gegeben. Die Dachflächenfenster sind in ihrer Anzahl und Größe auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß der notwendigen Belichtung der Wohnräume zu beschränken.

Nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betonsteine sind als Dacheindeckung zugelassen, um den farblichen Gleichklang der Dachlandschaft bei Betrachtung der wertvollen Stadtsilhouette zu erhalten

#### Zu § 10 Werbeanlagen und Warenautomaten:

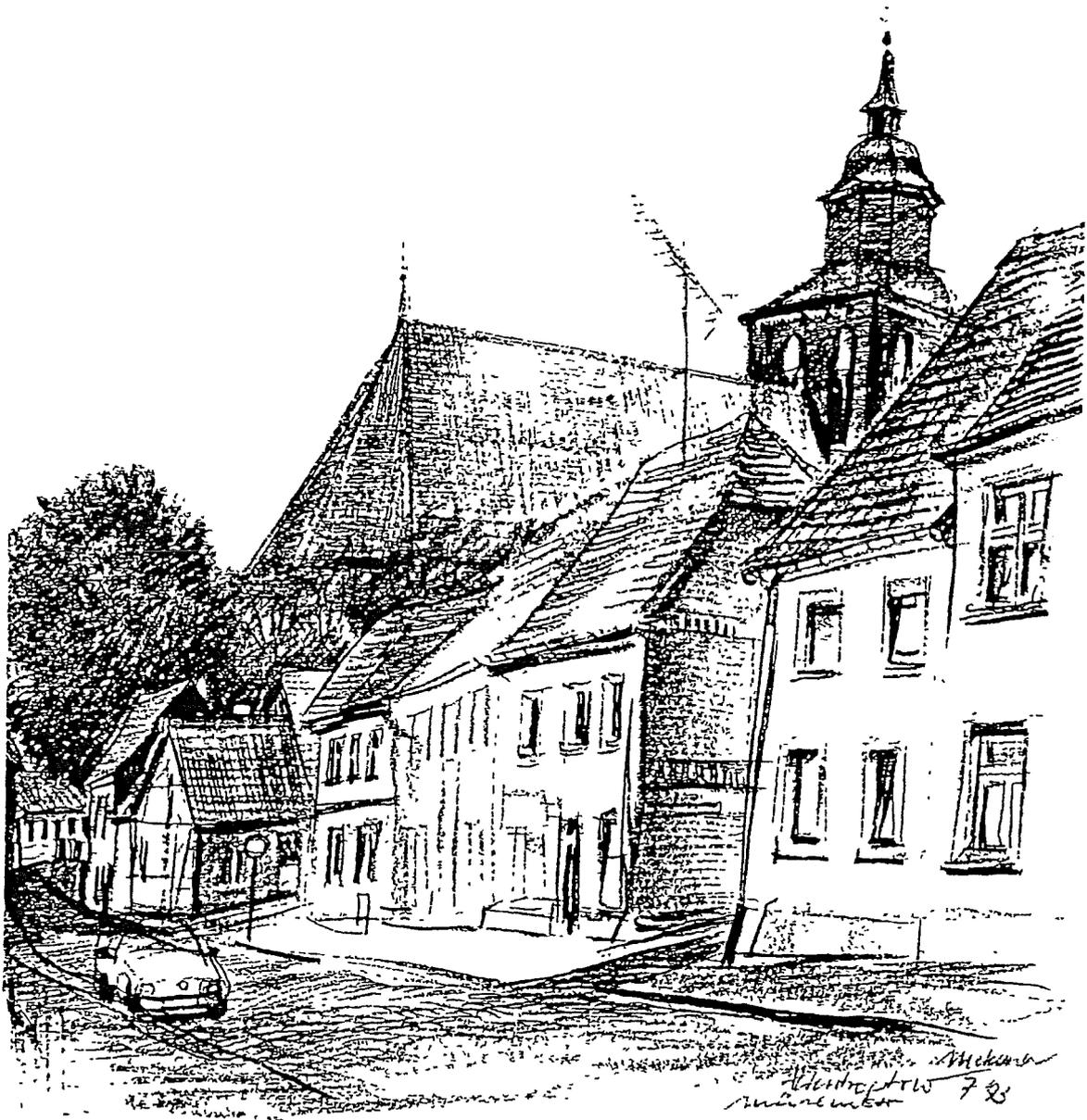
Die notwendigen Werbeanlagen sollen sich behutsam in die Architektur der Fassaden einpassen. Nicht die Größe und Auffälligkeit einer Werbung ist für den werbenden Effekt entscheidend, sondern die *qualitativ hochwertige Einbindung der Werbeanlagen in eine schöne Fassade ist die beste Werbung*

#### Zu § 11 Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Die Häufung von Garagenansichten an öffentlichen Verkehrsflächen sind für das Stadtbild sehr abträglich. Ganz extrem ist dies in Altentreptow entlang der Mauerstraße. Es ist deshalb festgelegt, im Interesse einer wesentlichen Stadtbildverbesserung, dass Berankungen von Wandflächen von Garagen gefordert werden müssen

#### Zu § 12 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

Im Interesse einer klaren räumlichen und optischen Trennung von öffentlichen Stadträumen und privaten Hofräumen werden Einfriedungen gefordert, die kaum Einsichten in private Bereiche ermöglichen. Die Einfriedungen müssen deshalb mindestens 1,80 m hoch und gut gestaltet sein. Eine Begrünung von Zäunen und Mauern ist immer vorteilhaft

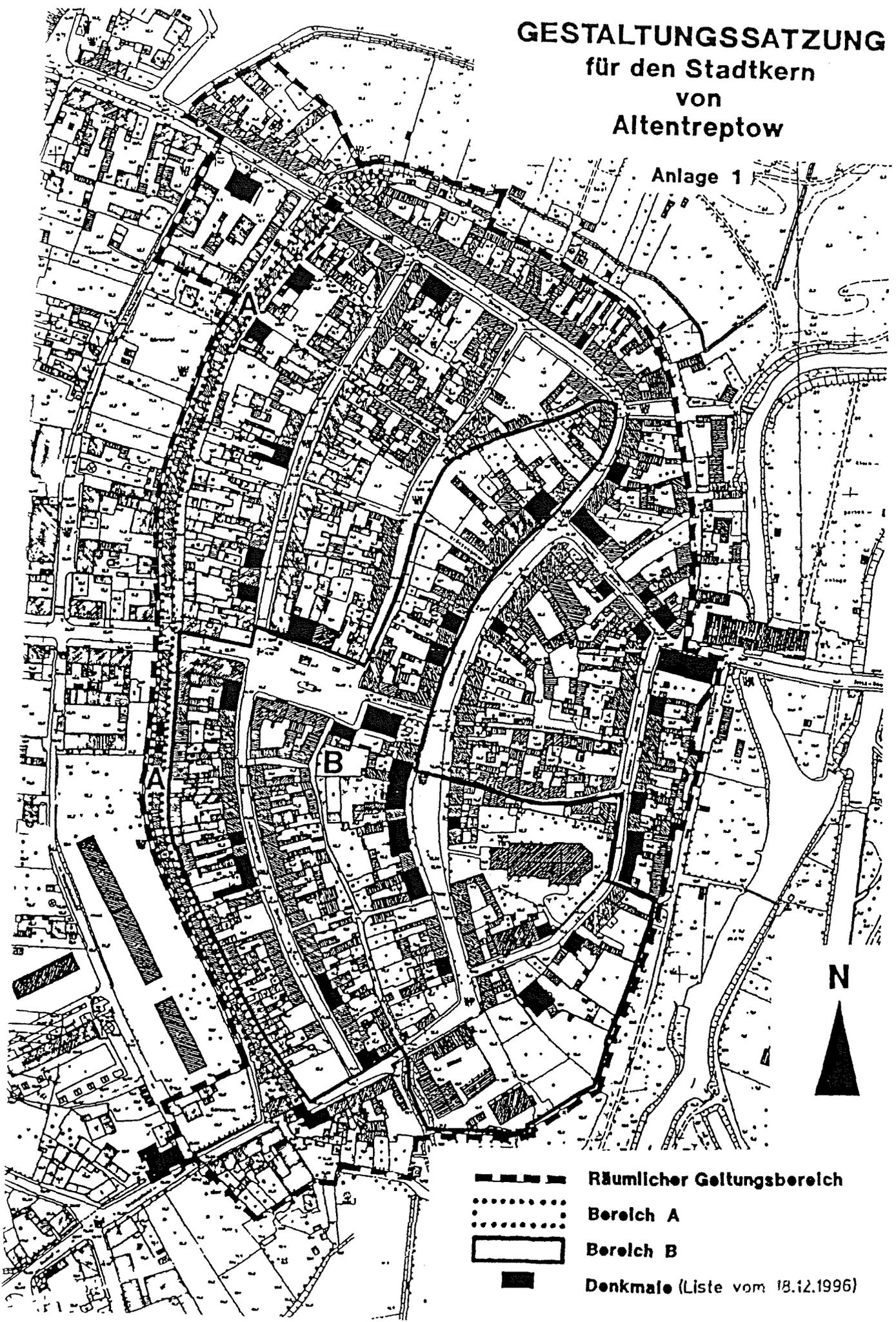


Die Einmaligkeit der stadtebaulichen Raume in der Stadt verlangen nach einer qualitätsvollen Gestaltung der Häuser  
Mühlenstraße, Altentreptow mit Petrikerche

## **Satzung mit erläuternden Skizzen**

# GESTALTUNGSSATZUNG für den Stadtkern von Altentreptow

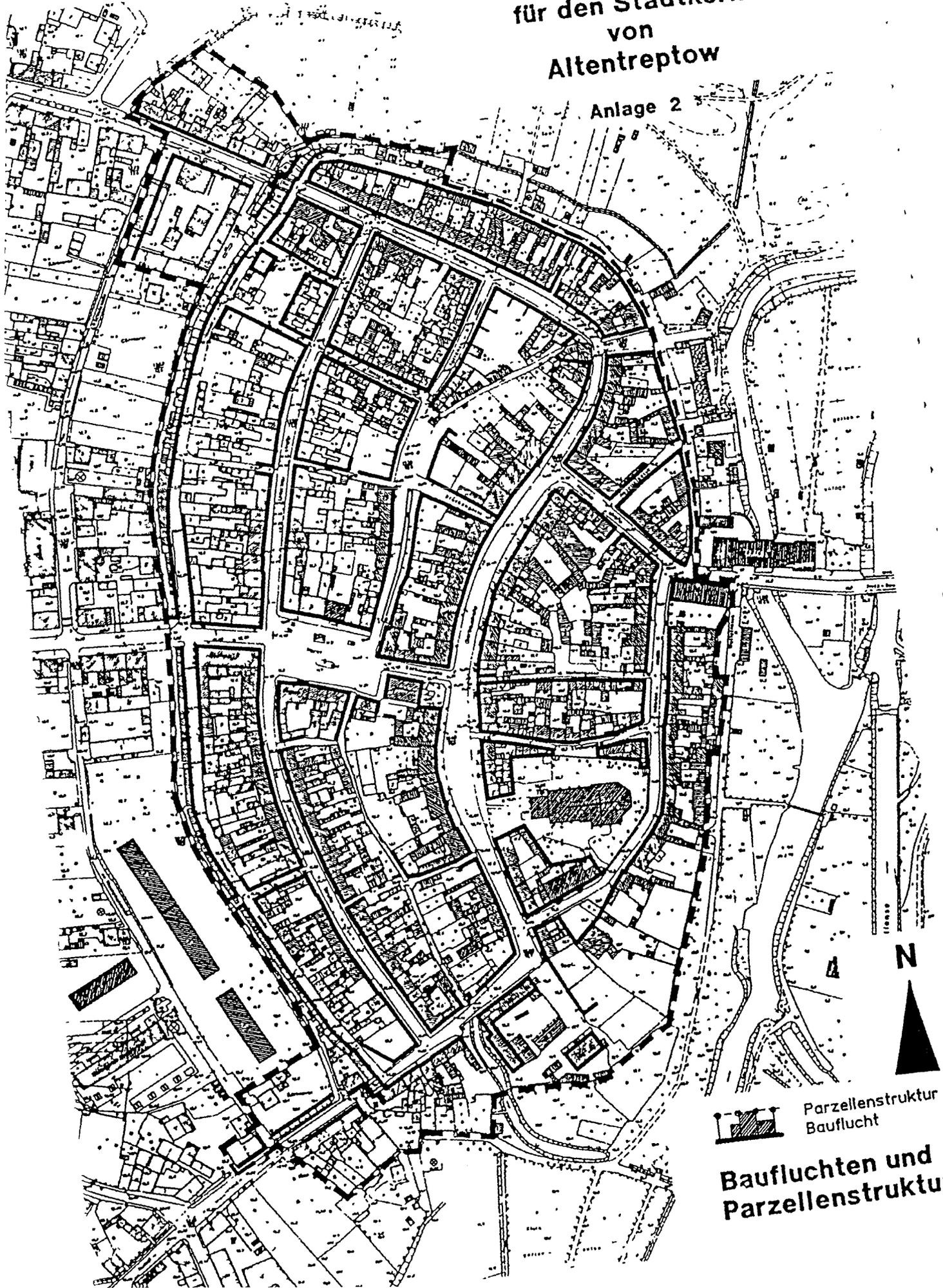
Anlage 1



- Räumlicher Geltungsbereich
- ..... Bereich A
- Bereich B
- Denkmale (Liste vom 18.12.1996)

# GESTALTUNGSSATZUNG für den Stadtkern von Altentreptow

Anlage 2



Parzellenstruktur  
Bauflucht

Baufluchten und  
Parzellenstruktur

**§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Lageplan (Anlage 1) mit einer schwarz gestrichelten Linie umrandete Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bereiche A und B ausgegrenzt.  
Für die Bereiche A und B sind jeweils thematisch zugeordnet besondere Festsetzungen getroffen, die zu beachten sind.
- (3) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung. Sie gilt gleichermaßen für Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (4) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, Anlagenteile und Einrichtungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.  
Als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung gelten Straßen und Plätze, öffentlich zugängliche Wege und Grünanlagen.

## **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten, sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie Werbeanlagen und Warenautomaten sind nach Maßgabe der §§ 3 - 12 so auszuführen, daß sie die typischen Gestaltmerkmale des jeweiligen Stadtgebietes, die geschichtliche, architektonische, künstlerische und stadtebauliche Eigenart des Stadtkerns von Altentreptow fördern und sichern.

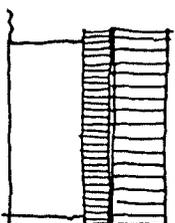
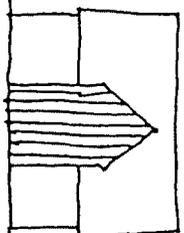
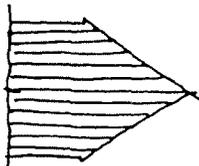
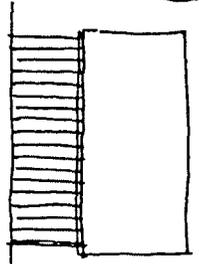
## **§ 3 Bauflucht und Fassadengliederung**

- (1) Zur Wahrung der geschlossenen Straßenräume sind die vorhandenen Baufluchten auf der gesamten Fassadenbreite und Höhe einzuhalten, so, wie die Baufluchten in der Anlage 2 - Baufluchten - dick gezeichnet, dargestellt sind
- (2) Wird aus mehreren Grundstücken ein neues Baugrundstück gebildet oder werden mehrere benachbarte Flurstücke mit einem Gebäude überbaut, so sind die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden entsprechend der im Plan (Anlage 2) dargestellten Parzellenstruktur durch eine vertikale Fuge in der Fassade an der Stelle der Flurstücksgrenze zu gliedern.

#### § 4 Haustypen

- (1) Im Geltungsbereich werden folgende Haustypen angetroffen: Traufenhäuser, Giebelhäuser, Zwerchgiebelhäuser und Mansarddachhäuser.
  
- (2) Im Geltungsbereich der Satzung sind die Haupthäuser nur als Traufenhäuser zulässig  
Die Traufenhäuser sind mit einem mind 35° geneigten Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu versehen.  
Abweichend davon können die vorhandenen Zwerchgiebelhäuser, Giebelhäuser und Mansarddachhäuser als Zwerchgiebelhäuser, Giebelhäuser oder Mansarddachhäuser ersetzt werden.
  
- (3) Die Dächer sollen symmetrisch ausgebildet werden.
  
- (4) An Straßenecken sind nur Satteldachhäuser mit Hausgiebel und Giebeldreiecken zulässig und es darf hier kein Walm gebaut werden.

(1)



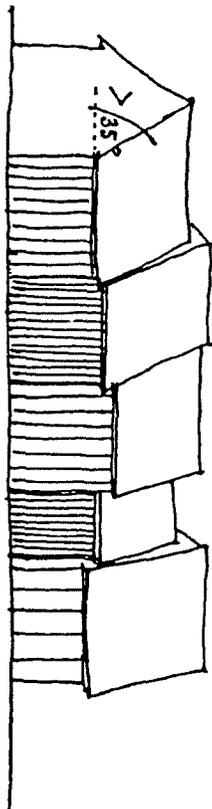
Traufenhäuser

Giebelhaus

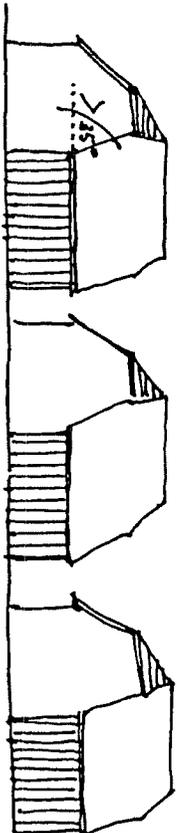
Erststübgiebelhaus

Mauerndachhaus

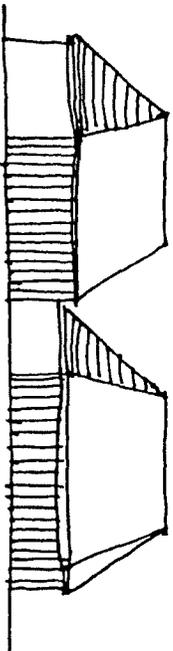
(2)



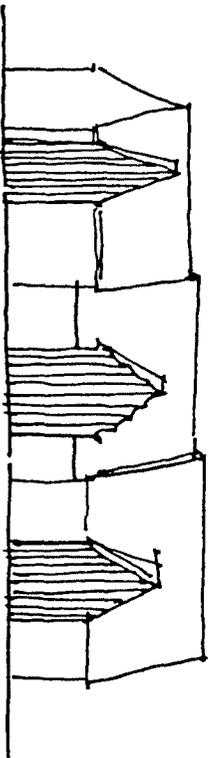
Traufenhäuser mit Satellitdach



Traufenhäuser mit Krappelschindeldach



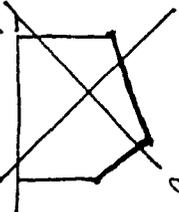
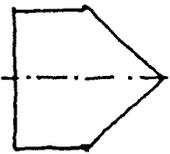
Traufenhäuser mit Kaltnachstrich



Traufenhäuser mit Zwerchgiebel bzw. Frontgiebel

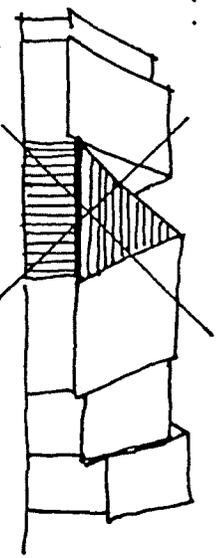
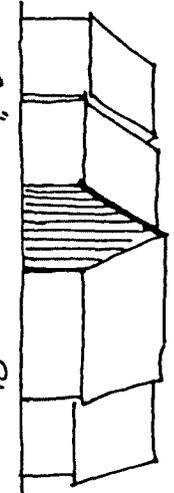
(3)

Symmetrische Dächer bauen.



(4)

Giebelhäuser an Straßenecken bauen



## § 5 Sockel-, Trauf- und Firshöhen

(1) Sockelhöhen müssen niedriger als 80 cm sein.

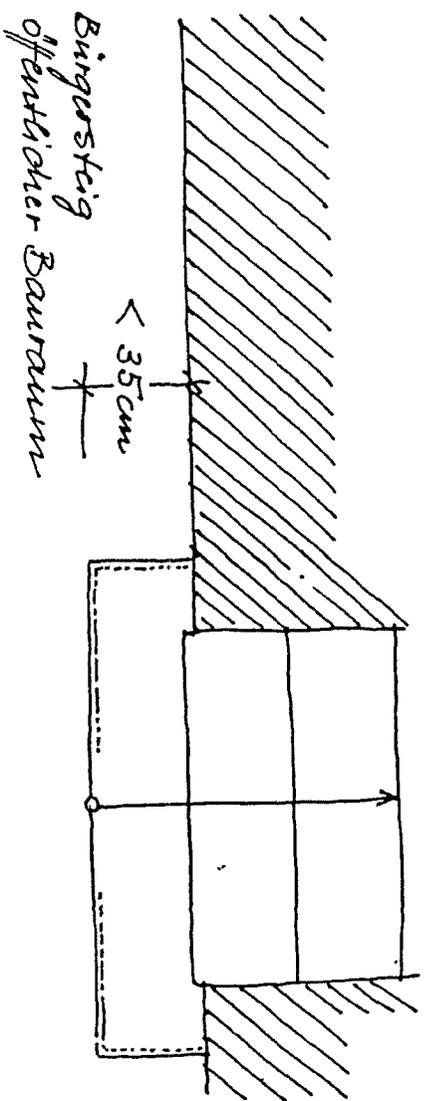
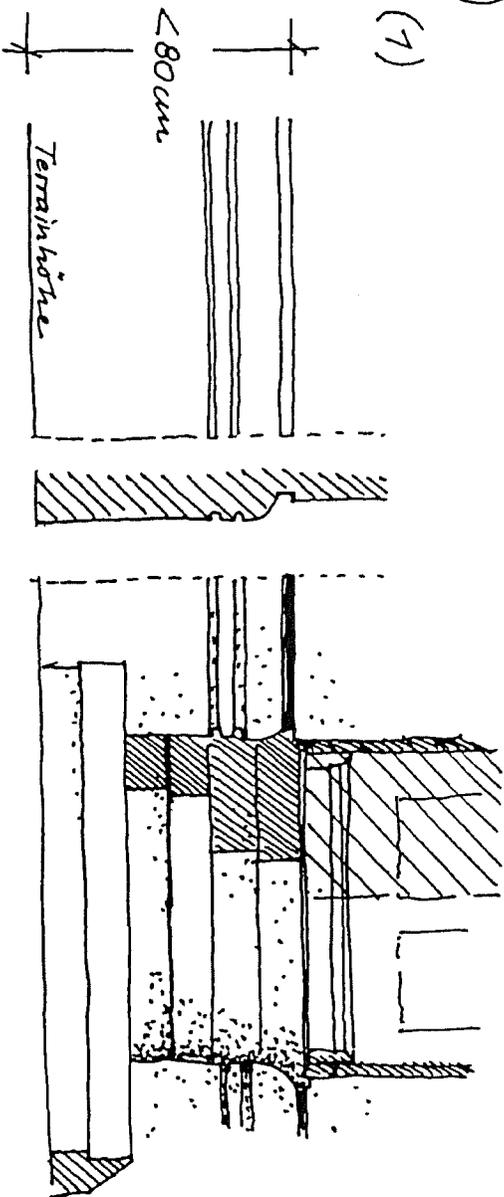
In Verbindung mit diesen zulässigen Sockelhöhen ist an den Hauseingängen im öffentlichen Straßenraum höchstens 1 Hauseingangsstufe mit höchstens 35 cm Auftrittsbreite zulässig.

Stufenlosen Eingänge ist der Vorzug zu geben.

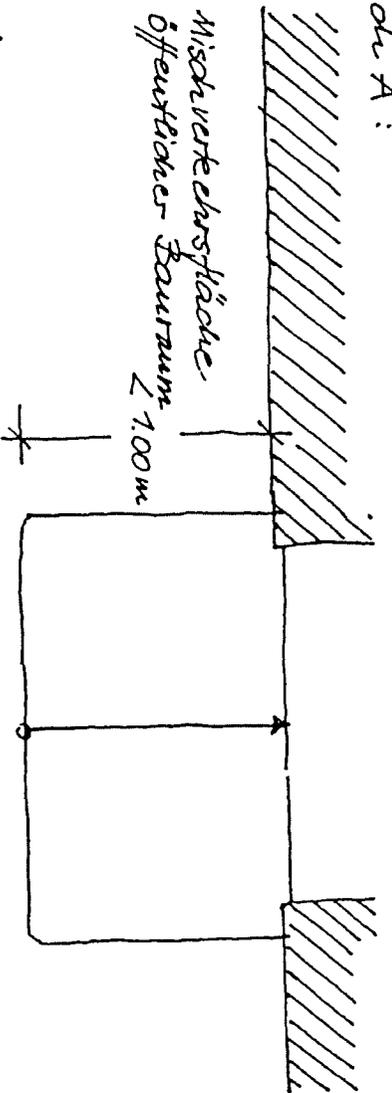
Im Bereich A kann die Hauseingangsstufe im öffentlichen Straßenraum 1,00 m breit sein.

Abweichend von oben getroffenen Festsetzungen sind Treppenanlagen im öffentlichen Fußgängerbereich zulässig, wenn die verbleibende Fußwegbreite > 1,50 m beträgt

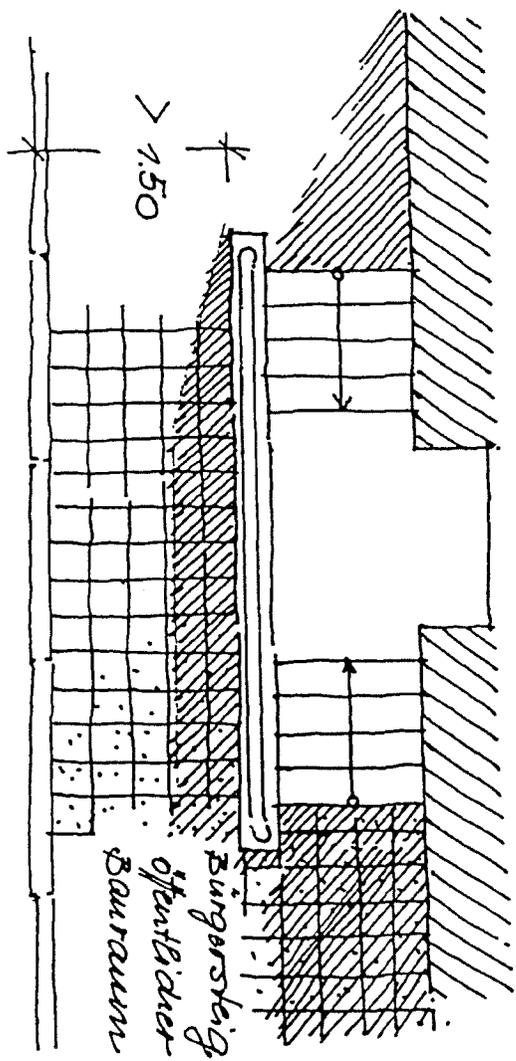
(7)



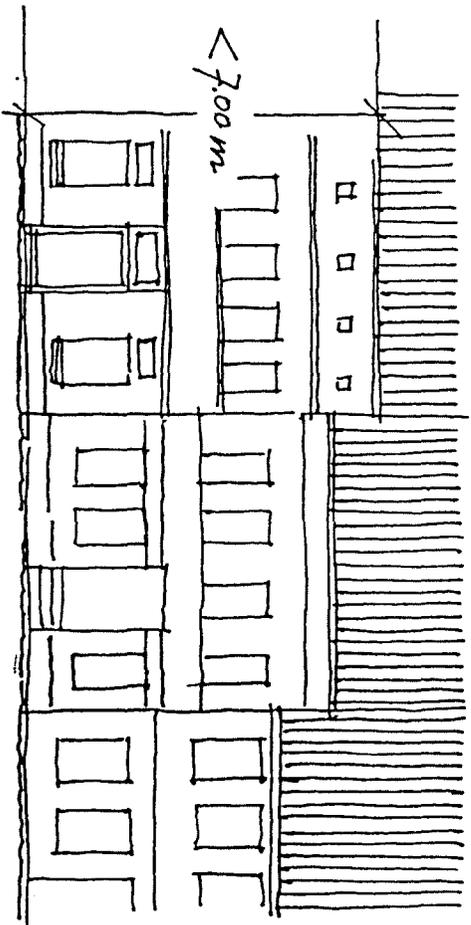
Bereich A:



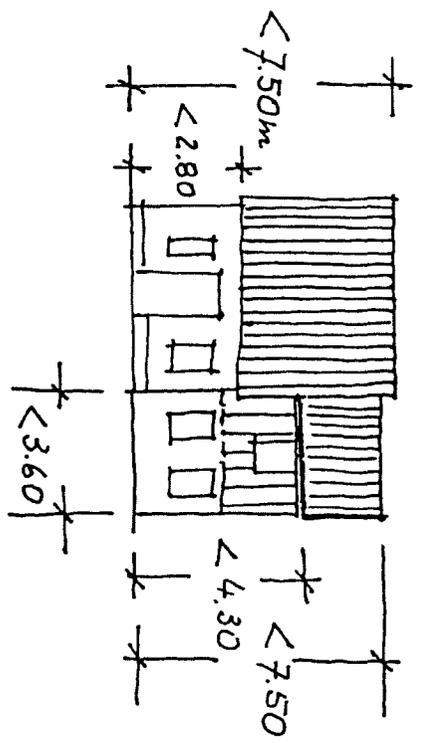
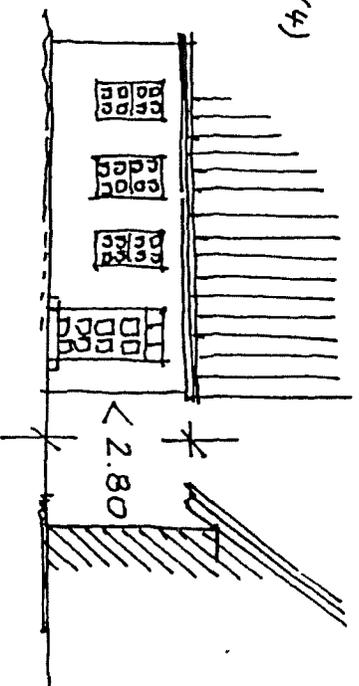
Ausnahme:



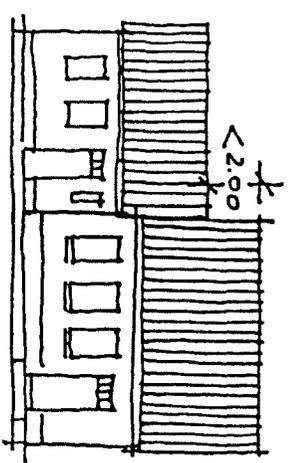
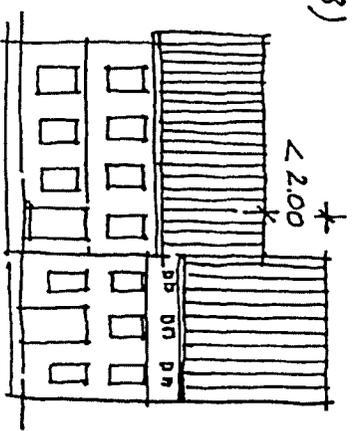
(2)



Bereich A (2) (4)



(3)



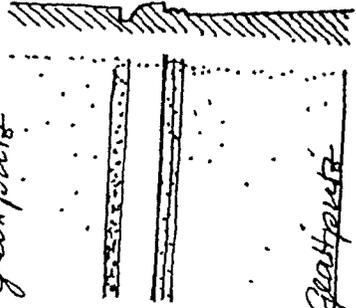
## § 6 Sockelgestaltung

- (1) Im Sockelbereich sind nur Feldstein-, Klinker- und Putzoberflächen zugelassen. Glänzende Oberflächen sind nicht gestattet, so auch Buntsteinputze. Wände in Verbindung mit Treppenanlagen am Hauseingang zählen zum Sockelbereich
  
- (2) Eingangsstufen dürfen nur aus ungeschliffenen Natursteinquadern oder -platten in der Farbigkeit von Feldstein oder aus einfarbigem grauen oder sandsteinfarbenem Werkstein sein.  
Ebenfalls zugelassen sind Eingangsstufen mit einer Oberfläche aus Beton oder Ziegelsichtmauerwerk.  
Die Ansicht von Trittstufenplatten muß mindestens eine Plattendicke von 6 cm haben.

- (2) Im Geltungsbereich sind Traufhöhen bis 7,00 m zulässig  
Eine Ausnahme bildet der Bereich A.  
Im Bereich A soll die Traufkante der Haupthäuser nicht höher als 2,80 m sein  
Als Traufkante gilt hier die Abtropfkante der Dachhaut.  
Die Erhöhung der Traufkante um 1,50 m (Drempelausbildung) wird  
für Hausbreiten von < 3,60 m erlaubt, wenn die Firsthöhe von 7,50 m  
eingehalten wird
- (3) Firsthöhen bei benachbarten Gebäuden gleicher Geschossigkeit sollen nicht mehr  
als 2 m voneinander abweichen.
- (4) Im Bereich A sind Firsthöhen nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig

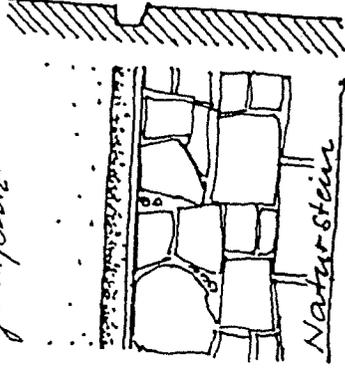
§ 6 (1)

Glattputz



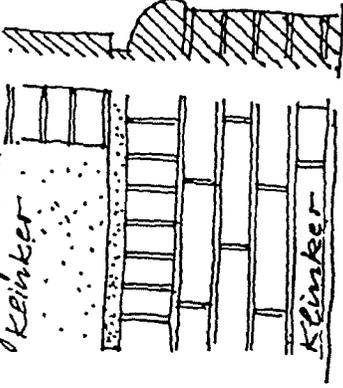
Glattputz

Glattputz

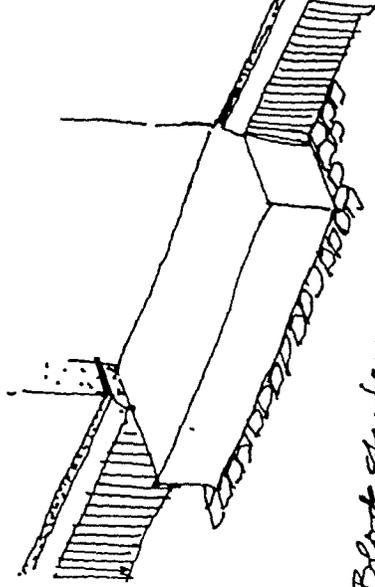
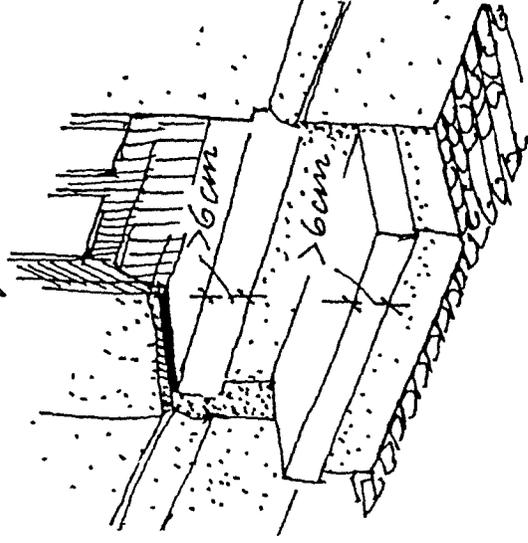
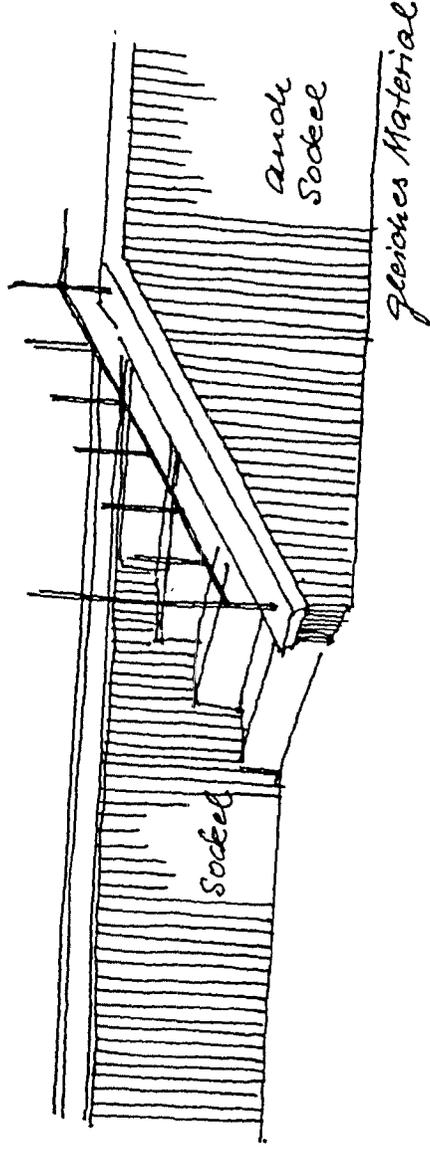


Naturstein

Glattputz u.  
Klinker



Klinker

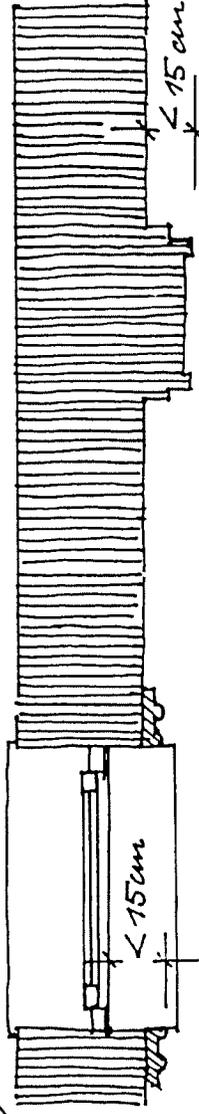


Blattstreifen

## § 7 Fassadenoberflächen

- (1) Wandflächen von Hauptgebäuden müssen mit glattem oder feinstrukturiertem Putz oder aus sichtbarem Fachwerk gestaltet werden. Glänzende Oberflächen und glänzende Anstriche sind nicht zulässig
  
- (2) Putzfassaden können plastische Gliederungen erhalten.  
Plastische Gliederungselemente auf Fassaden, wie Gesimse, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge, außer Fenster- und Türleibungen und Traufprofile, dürfen insgesamt in einer Tiefe von nicht mehr als 0,15 m vor- oder zurückspringen. Sie sind aus Mauerwerk, Putz, Holz, Putzträgern oder Werkstein herzustellen.  
Balkone und Loggien sind an der Straßenfassade der Haupthäuser nicht zulässig. Hauseingänge können tiefer sein.  
Putz ist einzufarben oder nachträglich farblich zu behandeln.  
Der Fassadengrundton muß über die Gesamtfläche der Fassade einheitlich sein.  
Plastische Gliederungselemente dürfen mit dunkleren oder helleren Abstufungen der Fassadenfarbe getönt werden. Es können auch Weiß- oder Grautöne bei der Fassadengestaltung angewendet werden.
  
- (3) Fachwerkfassaden sind oberflächenbündig mit den Fachwerkholzern auszuführen. Die Oberflächen der Gefache sind in Ziegelsichtmauerwerk, Putz oder geschlammten Mauerwerk auszuführen. Geputzte oder geschlammte Ausfachungen sind farbig, nicht glänzend auszuführen.  
Das Fachwerk ist mit farbiger Lasur oder mit nicht glänzendem Anstrich zu behandeln. Es ist auch zulässig, das Fachwerkholz in der Eigenfarbe des Holzes zu belassen.  
Sichtbare Giebel dürfen ganzflächig verkleidet oder geputzt werden. Zulässig sind auch senkrechte oder horizontale Verbretterungen sowie Verkleidungen mit Dachdeckungsmaterial des Haupthauses - nicht glänzend.
  
- (4) Sichtmauerwerk ist nur für Fassadenteile der Hauptgebäude, wie Mauervorlägen, Fenster- oder Türrahmung oder Brüstungsteile oder Gesims usw. zulässig.  
Für Giebel und Nebengebäude ist Sichtmauerwerk vollflächig zulässig. Fassadenteile aus Sichtmauerwerk sind bündig zu verfügen.  
Ergänzungen oder Erweiterungen im Bereich von Fassaden sind bei vorhandenem Sichtmauerwerk in Größe, Oberfläche und Farbe dieses Mauerwerks auszuführen  
Sichtmauerwerk kann geschlammte werden

§7(2)



Mauer einschalig

Mauervorlagen

## § 8 Fassadenöffnungen

- (1) Die Gestaltung von Fassadenöffnungen, wie Fenster und Türen hat durch eine Rahmung farblich oder plastisch zu erfolgen.

(2) Fenster

Fenster sind als stehende Formate (Breite < Höhe) zulässig. Bei Änderungen an den Fassadenöffnungen der Straßenfassade soll die Summe der Flächen der Öffnungen der Fassadefläche kleiner als der Anteil der Wandflächen der Fassade sein.

Bei Schaufensteranteilen kann der Anteil an Öffnungsfläche bis zu 60 % der Gesamtfläche der betreffenden Fassade sein.

Bei Neubauten gibt es keine Bindungen zum Verhältnis Öffnung - Wand.

Für Öffnungen im Drempelbereich gibt es keine Bindungen zu Formaten

Die äußeren Fensterleibungen müssen < 15 cm, sein

Fensterladen sind symmetrisch beidseitig am Fenster als Drehflügel auszuführen

Rolläden sind nur zulässig, wenn Rolladenkasten außen nicht plastisch aus der Fassade hervortreten

Markisen sind nur zulässig, wenn sie die darunterliegende Breite der Öffnung um nicht mehr als 20 % überschreiten.

Sie dürfen eine Ausladung von höchstens 1,80m haben. Die lichte Durchgangshöhe muß mindestens 2,50 m betragen. Das Material darf nicht glanzend sein

(3) Fenstergliederung

Bei einer lichten Fensteröffnungsbreite von gleich oder größer als 90 cm, muß das Fenster symmetrisch und zweiflügelig ausgeführt werden. Bei Einsatz eines Kämpfers ist eine senkrechte Gliederung durch Sprossen auch in der Glasfläche über dem Kämpfer einzusetzen.

Kämpfer und Pfosten mit Ansichtsflächen, die breiter als 4,5 cm sind, müssen auf der äußeren Ansichtsfläche mit einer Profilleiste oder Rillen versehen werden.

Unzulässig sind spiegelnde, mehrfarbige und gewölbte Verglasungen.

(4) Türen und Tore

Türen und Tore, die breiter als 1,20 m sind, sind symmetrisch als zwei- oder mehrflügelige Türen und Tore zu gestalten

Unzulässig sind Ganzglastüren, Türen und Tore mit metallischer Oberfläche, ebenso spiegelnde, mehrfarbige oder gewölbte Verglasungen.

(5) Schaufenster

Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig

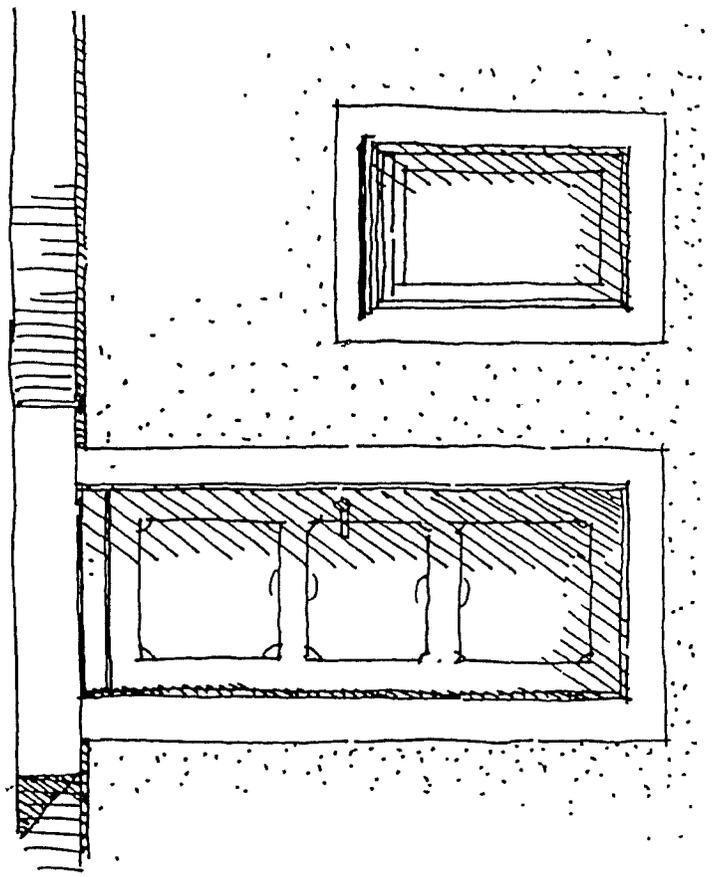
Die Breite der Schaufensteröffnungen darf die Breite von zwei unmittelbar darüberliegenden Fenstern (einschließlich Pfeiler) nicht überschreiten und höchstens 3,00 m betragen. Bei Fachwerkfassaden wird die Schaufensterbreite vom vorhandenen Fachwerk bestimmt.

Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht auskragen und nicht tiefer als 15 cm hinter die Fassadenflucht zurucktreten.

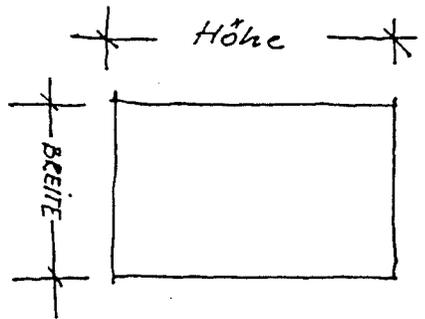
Schaufensteröffnungen müssen eine deutlich sichtbare Rahmung erhalten. Spiegelnde Verglasungen sind unzulässig

Schaufenster mit liegendem Format (Breite > Höhe) sollen durch senkrechte Sprossen oder Pfosten in stehende Scheibenformate gegliedert werden.

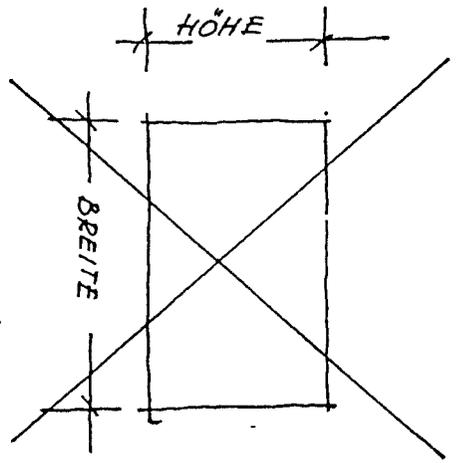
(1)



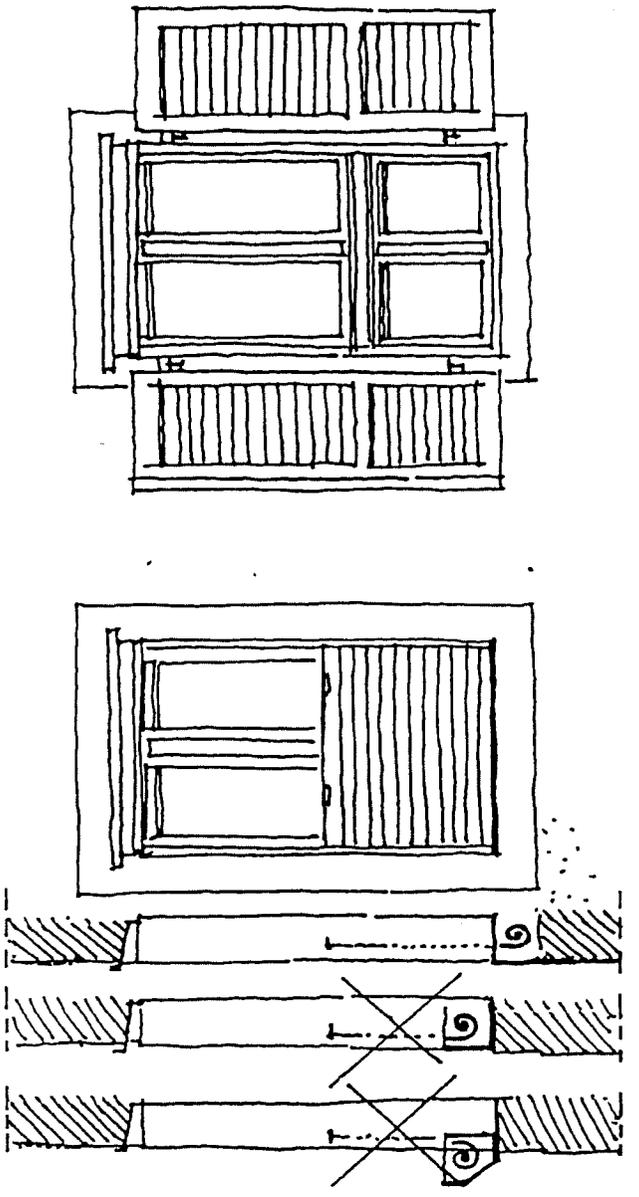
(2)



Breite < Höhe

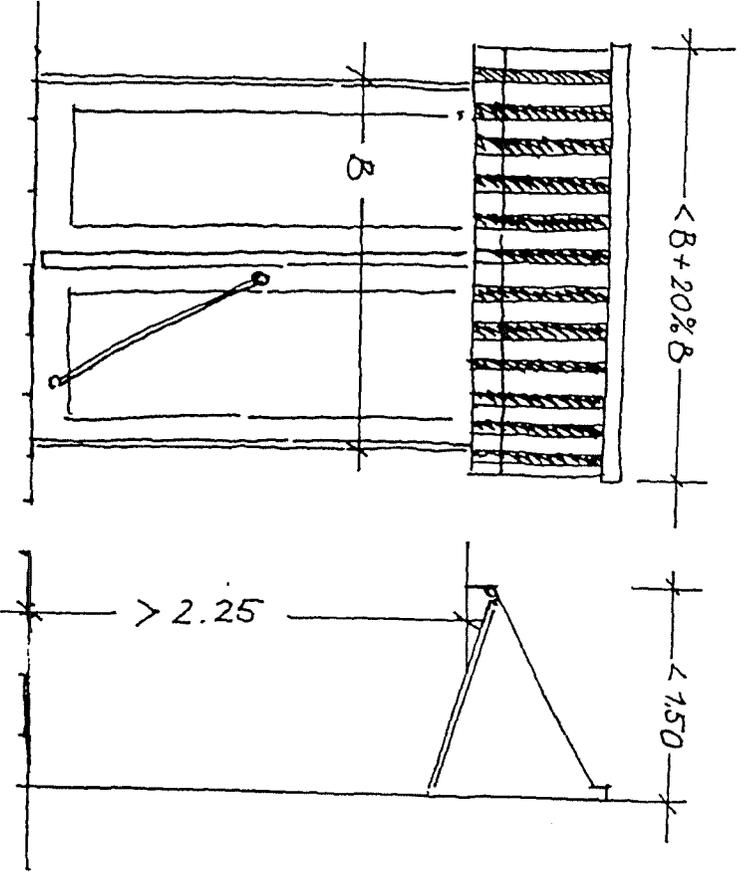


BREITE > Höhe

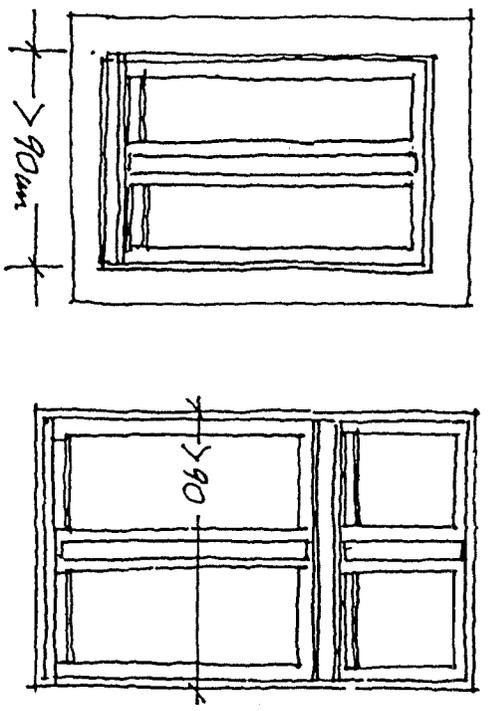


§ 8

(2)

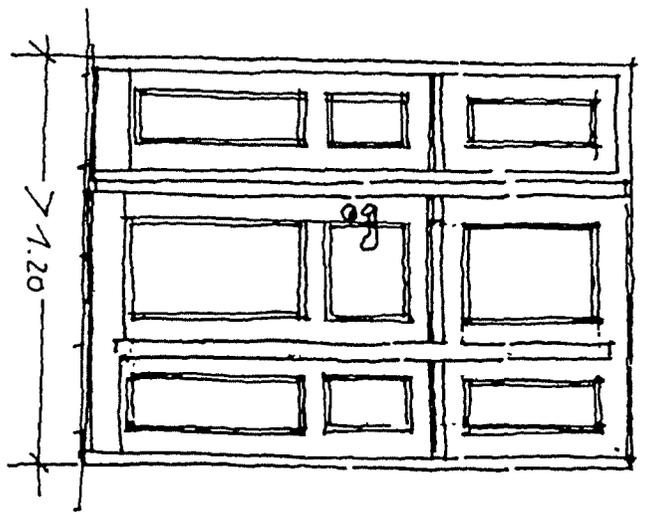


(3)

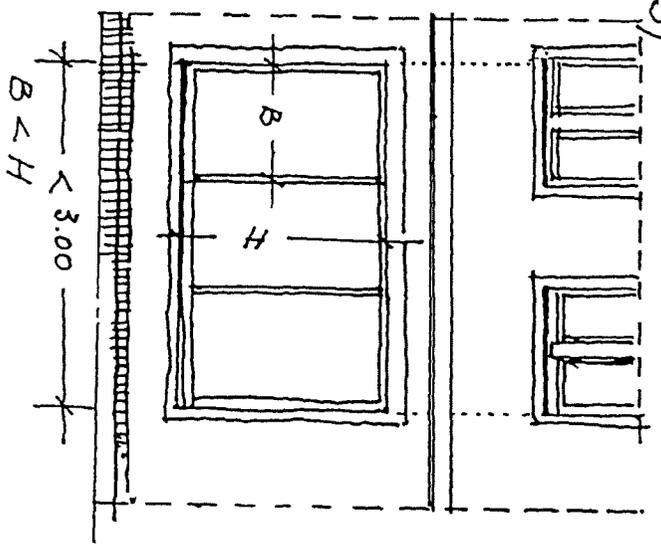


Teilung in zwei Flügel erforderlich!

(4)



(5)



## § 9 Dächer der Hauptgebäude

### (1) Dachgestaltung

Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° auszubilden. Der Querschnitt des Daches soll symmetrisch sein. Die Firstlänge eines Walmdaches soll mindestens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite betragen.

Gestaffelte Dächer, Dacheinschnitte, Dachbalkone und Sonnenkollektoren sind in den Straßenansichten nicht zulässig

Im Bereich B sind gestaffelte Dächer, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren auf den Dächern auch hofseitig nicht zulässig.

Bei 80 - 100 %iger Flurstücksüberbauung sind hinsichtlich der Dachgestaltung Ausnahmen zulässig.

Die geneigten Dachflächen sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun einzudecken.

Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sind in Anzahl und Größe auf das Mindestmaß der notwendigen Belichtung einzuschränken. Beim Einbau ist vorrangig die Hofseite des Daches zu nutzen.

Auf Dächern, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sollen die Dachflächenfenster nicht mehr als 0,90 m Glasflächenbreite haben.

Glasiertes und engobiertes Bedachungsmaterial ist nicht zulässig.

### (2) Dachüberstände

Bei der Dachneigung von 40 bis 50° muß der Dachüberstand ohne Berücksichtigung der Dachrinne 0,20 m bis 0,50 m betragen. Es ist an der Traufe ein steinernes Traufgesims oder hölzerner Gesimskasten auszubilden

Bei flacher geneigten Dächern sind Dachüberstände an der Traufe und am Giebel > 0,50 m auszubilden

Ausgenommen sind die Dachkanten bei Brandwänden an Flurstücksgrenzen.

Dachrinnen, Regenfallrohre und Standrohre aus Kupfer- oder Zinkblech können ohne Farbbehandlung angewendet werden. Sie sind einheitlich, in einem Material auszuführen.

(3) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in Ausnahmen zulässig und sind in ihrer Größe von der minimal zulässigen Belichtungsfläche des Raumes bezogen auf die Nutzfläche des Raumes zu bestimmen

Als Dachgauben sind im Straßenbereich nur Schleppegauben, geschweifte Gauben und Walmdachgauben zulässig

Die Summe der Breiten aller Dachgauben auf einer Gebäudeseite soll nicht größer sein, als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreite.

Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muß wenigstens ein Sechstel der zugehörigen Fassadenbreite betragen.

Die Vorderkante einer Dachgaube kann frühestens hinter 3 durchlaufenden Ziegelreihen, die auf dem Dach vor der Gaube liegen, angeordnet sein.

Der Abstand zwischen Dachfirst und oberer Einbindung der Dachgaube in das Dach muß mindestens die Höhe von 2 Dachziegelreihen betragen.

Gaubendächer sind in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen

Zulässig ist auch ebenes, nicht glänzendes Metall

Bei Dachgauben mit Walmdach hat die Dachneigung des Walmes der Neigung des jeweiligen Hauptdaches zu entsprechen

Senkrechte Seitenflächen von Dachgauben dürfen nur mit dem Bedachungsmaterial, Holzbrettschalung oder mit nicht glänzendem Metall bekleidet werden.

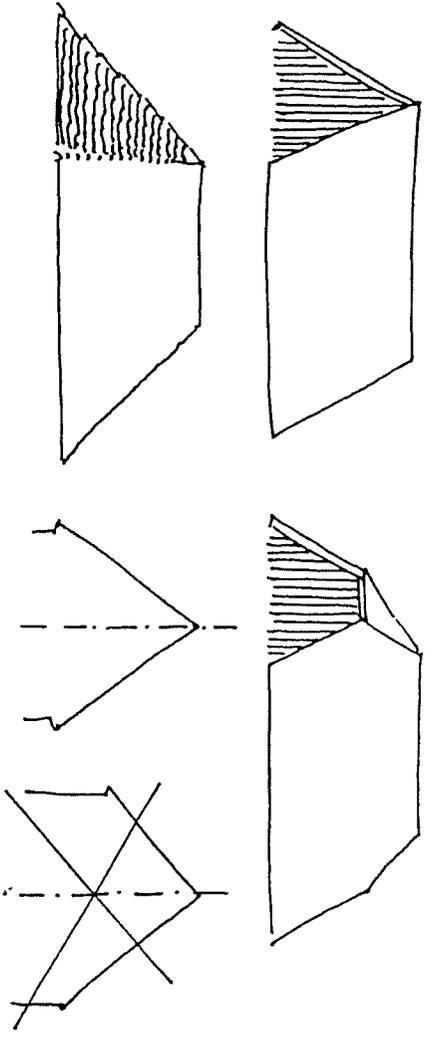
Holz ist in dunkler Lasur oder mit nicht glänzender dunkler Farbe zu streichen. Eine Verglasung der Seitenflächen bei Dachgauben ist nur bei Neubauten zulässig.

Kehlen und Anschlüsse auf Dächern müssen eine nicht glänzende Oberfläche aufweisen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Schornsteine und Entlüftungsrohre sind im Farbton der Dacheindeckung, Laufstege und ähnliche Bauteile sind aus nicht glänzendem Material vorzusehen.

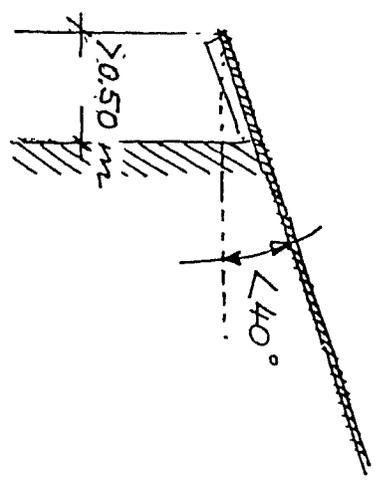
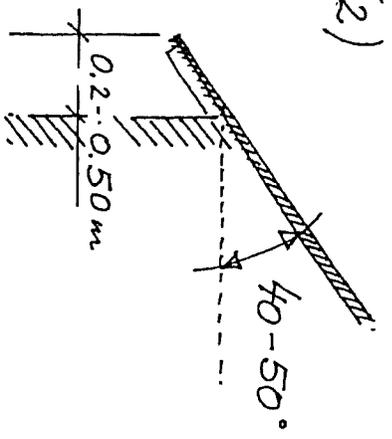
Kabel und anderes technisches Zubehör sind nicht sichtbar an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassade der Gebäude zu verlegen

59

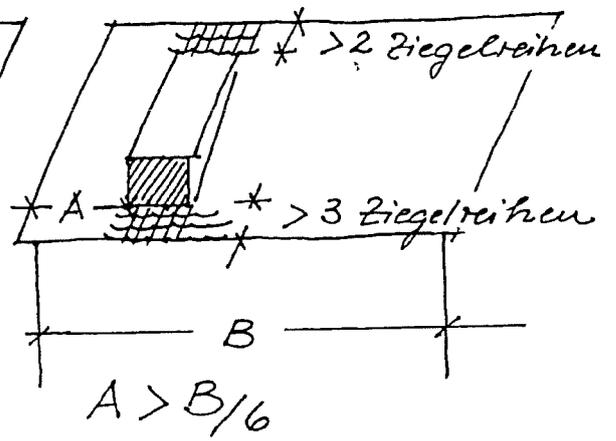
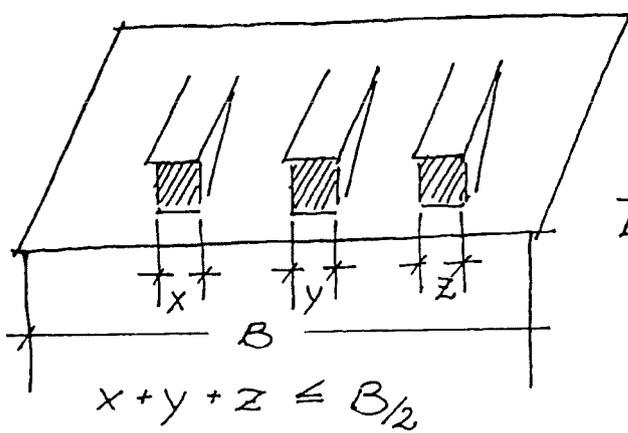
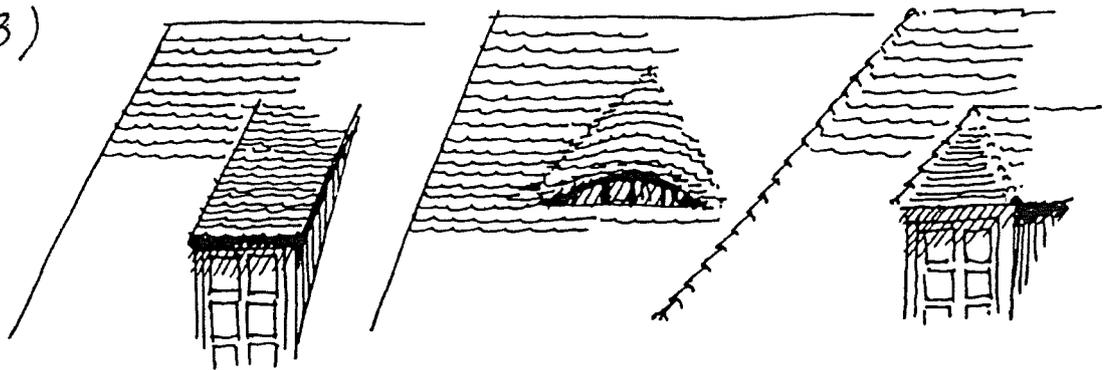
(4)



(2)



(3)



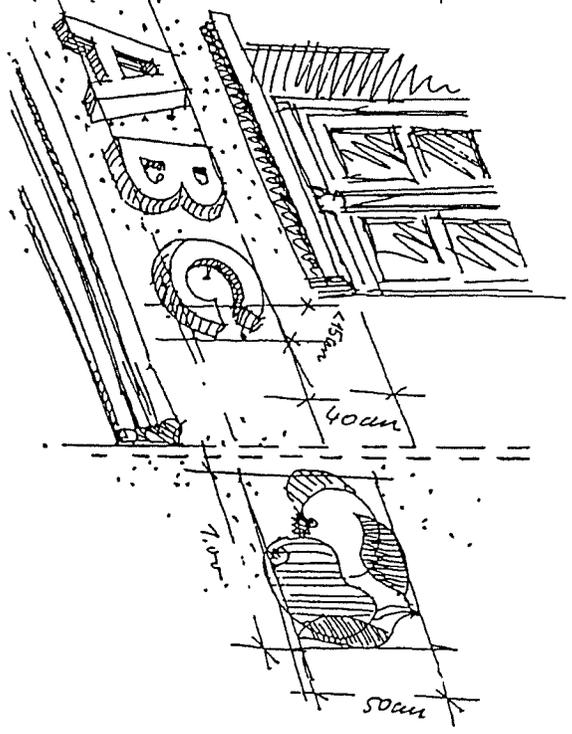
## § 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur im Bereich der Erdgeschoßfassadenflächen sowie bis 0,4 m unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (2) Beschriftungen dürfen nur als Einzelbuchstaben auf die Fassade aufgebracht werden. Zeichen, Schilder oder Kasten dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
- (3) Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf höchstens 5 % der in Absatz 1 genannten Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Als Fläche der Werbeanlage gilt dabei das sie umschreibende Rechteck.  
Auskragungen von Schildern dürfen nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (4) Warenautomaten dürfen nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein und nicht mehr als 30 cm aus der Fassadenfläche hervortreten
- (5) Werbeanlagen und Warenautomaten müssen zu Hauskanten einen Abstand von mindestens 0,50 m wahren
- (6) Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungselemente des Gebäudes nicht überdecken
- (7) Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht oder aktiv bewegliche Werbeanlagen dürfen nicht zur Anwendung kommen.

§ 10

Werbeanlagen

- (1) (2) (3) (5) (6)



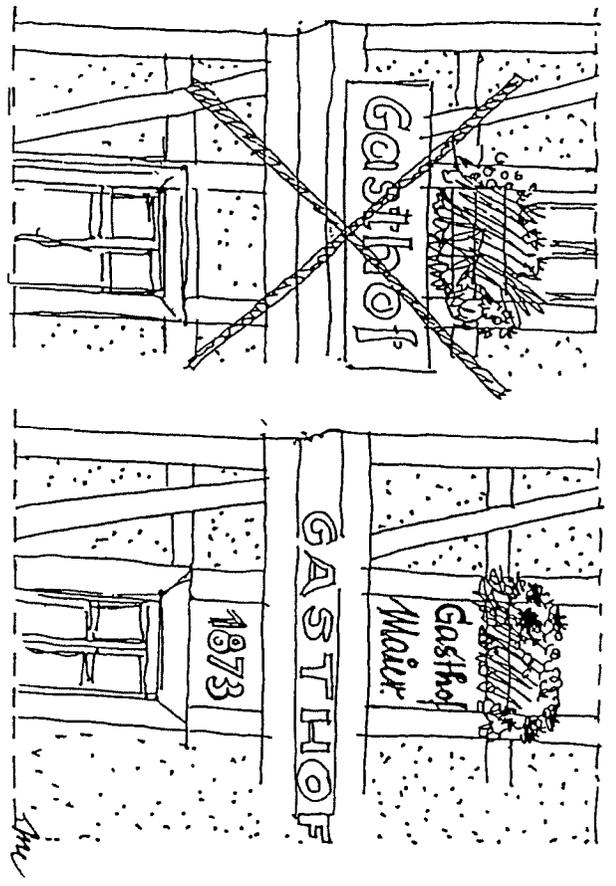
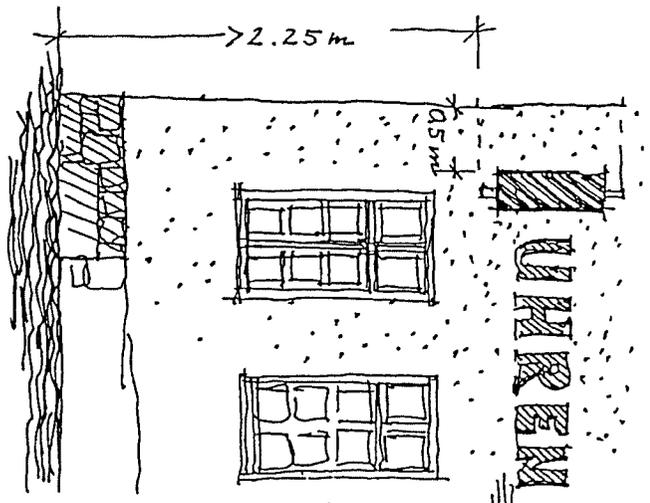
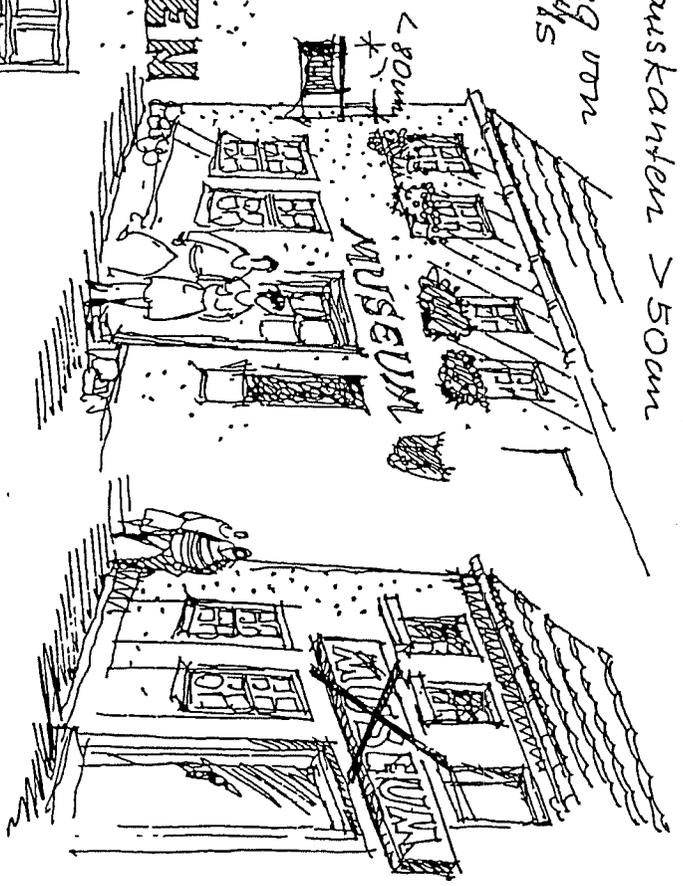
Schriften am Gebäude

Kästen  $< 0,5m^2$

Ausragungen  $< 80cm$

Abstand zu Hauskanten  $> 50cm$

keine Abdeckung von Architekturdetails



### § 11 Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen

Garagenwände, auch Pfeiler neben Garagentoren breiter als 30 cm sind an öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen.

### § 12 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Grundstückseinfriedungen von Hofen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind undurchsichtig in einer Höhe von mindestens 1,80 m zu gestalten.

Zulässig sind nur Hecken im Verbund mit Maschendraht, Bretterzaune, Ziegel- und Bruchsteinmauern.

Grundstückseinfriedungen vor Fassaden von Haupthäusern dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

### § 13 Ordnungswidrigkeiten

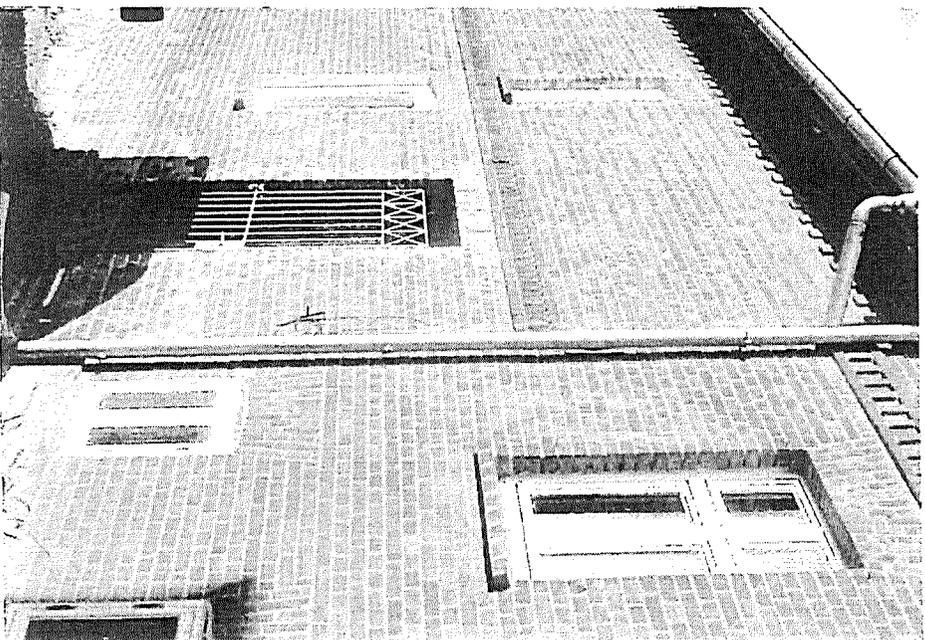
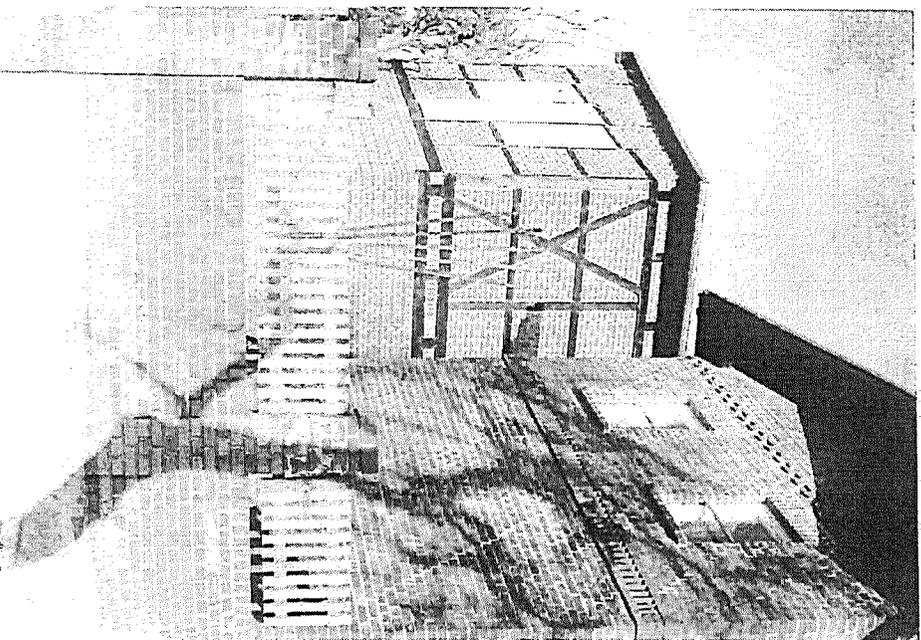
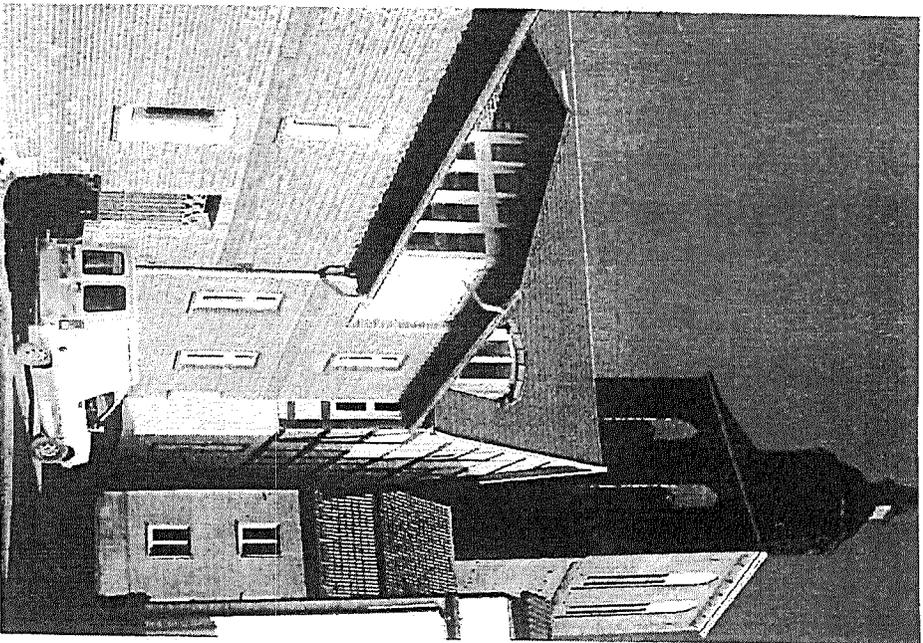
Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, wer

1. entgegen § 9 Abs. 1 die Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung nicht einhält
2. entgegen § 9 Abs. 3 die vorgeschriebene Form von Dachgauben nicht einhält
3. entgegen § 7 Abs. 4 Sichtmauerwerk vollflächig an Straßenfassaden gestaltet (Ausnahme Bereich A)
4. entgegen § 10 Werbeanlagen anbringt.

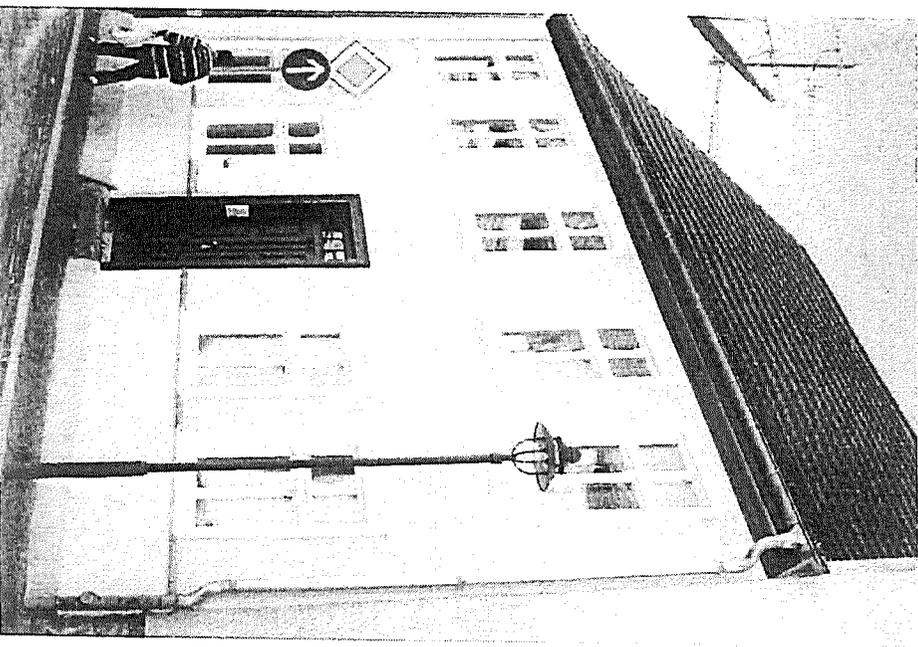
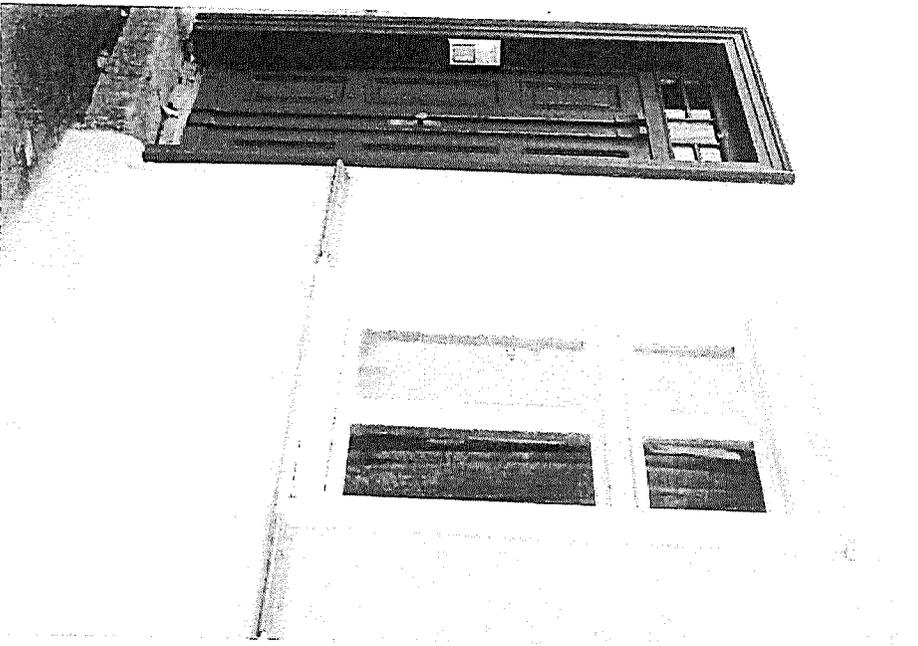
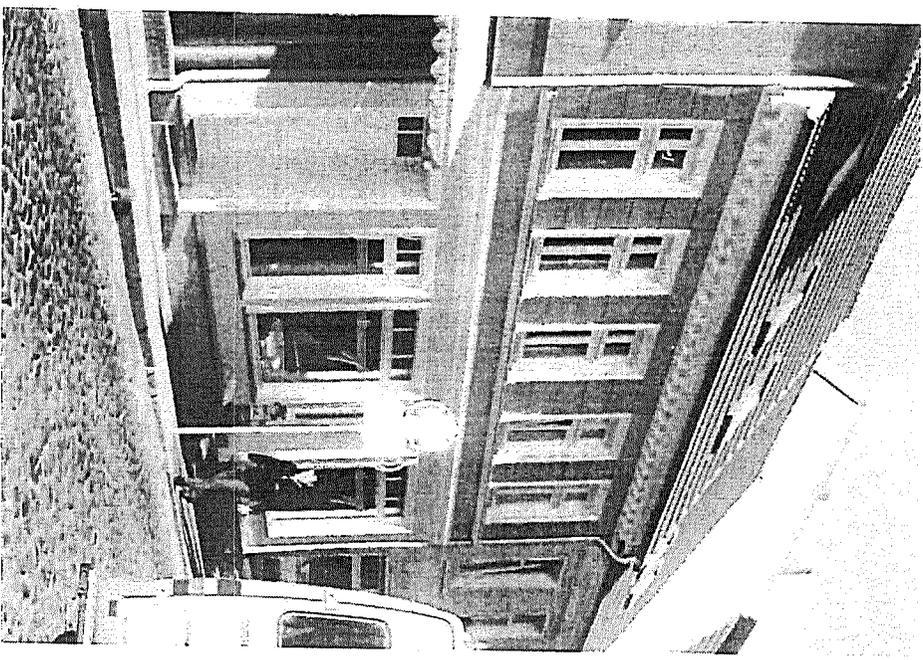
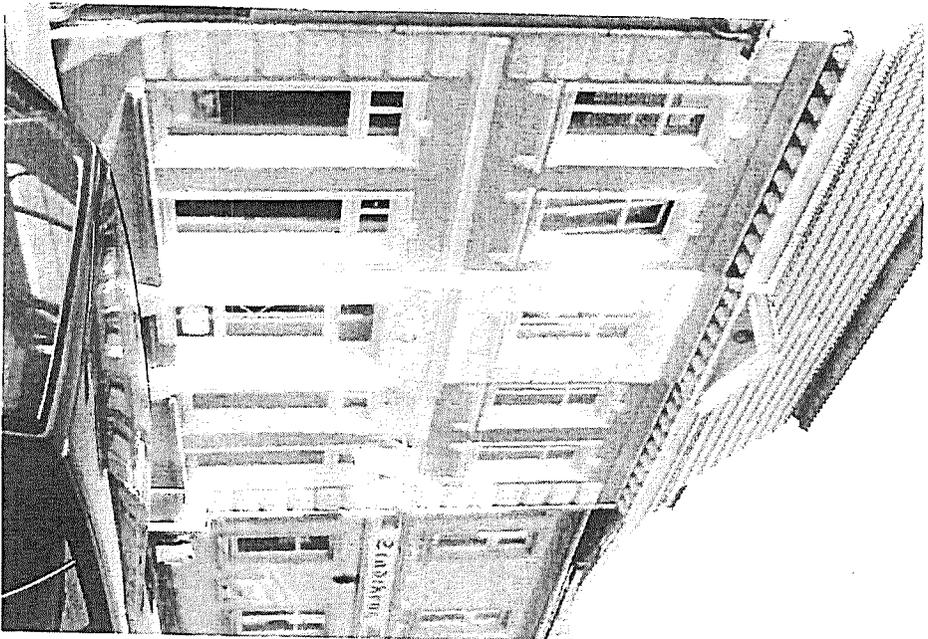
### § 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 7 April 1999 in Kraft

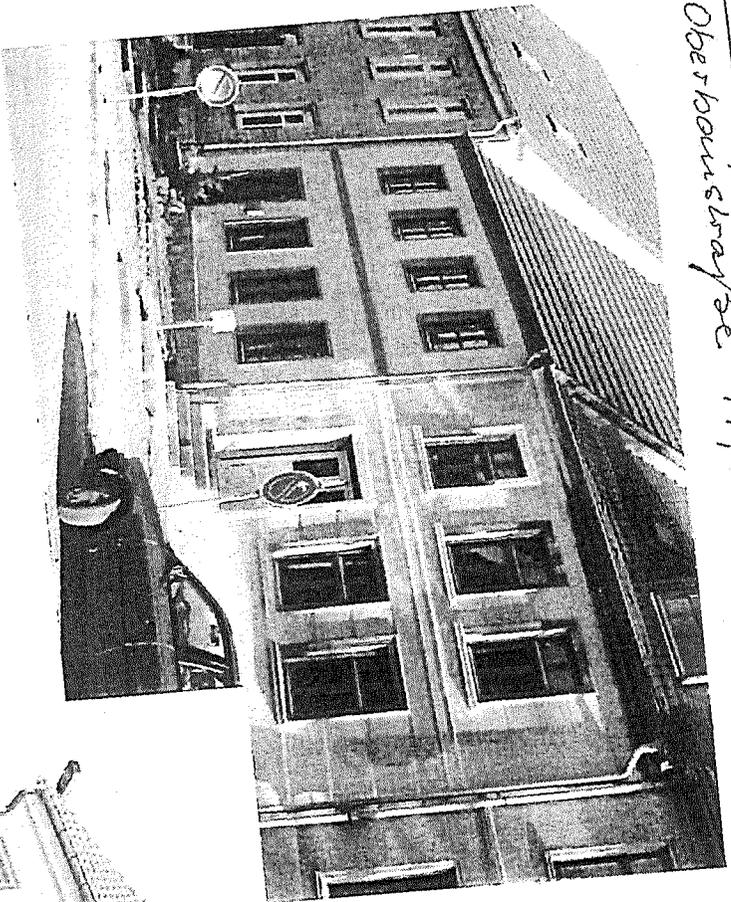
Altentbegehauer - Beispielhafte Hausrenovierung  
Oberbaustraße 26



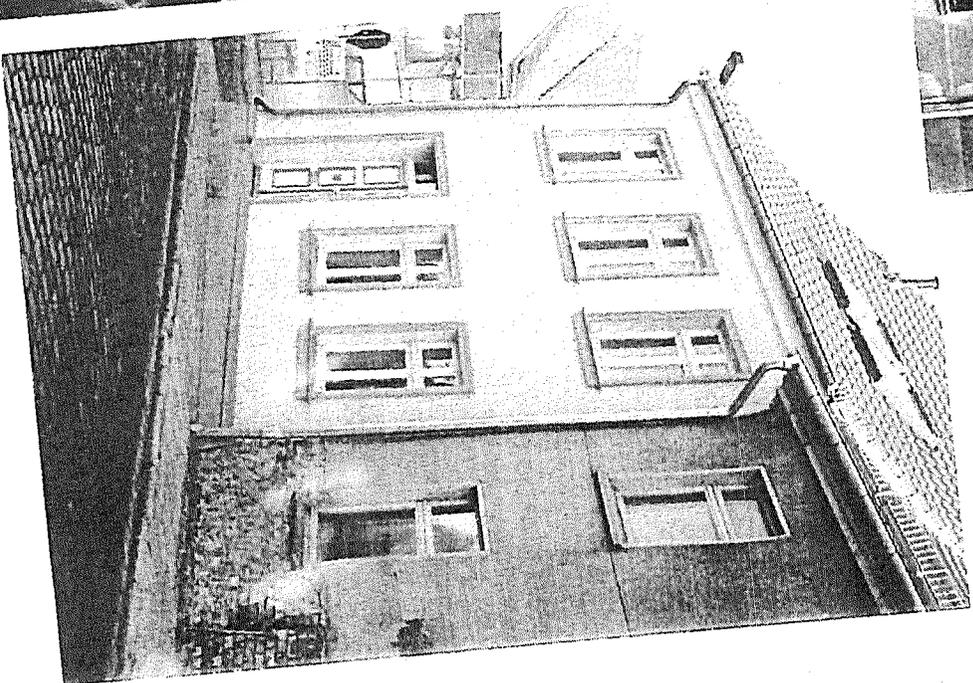
*Alteutkrysters - beispielhafte Fassadenbauweise  
in der Hinterhausstraße*



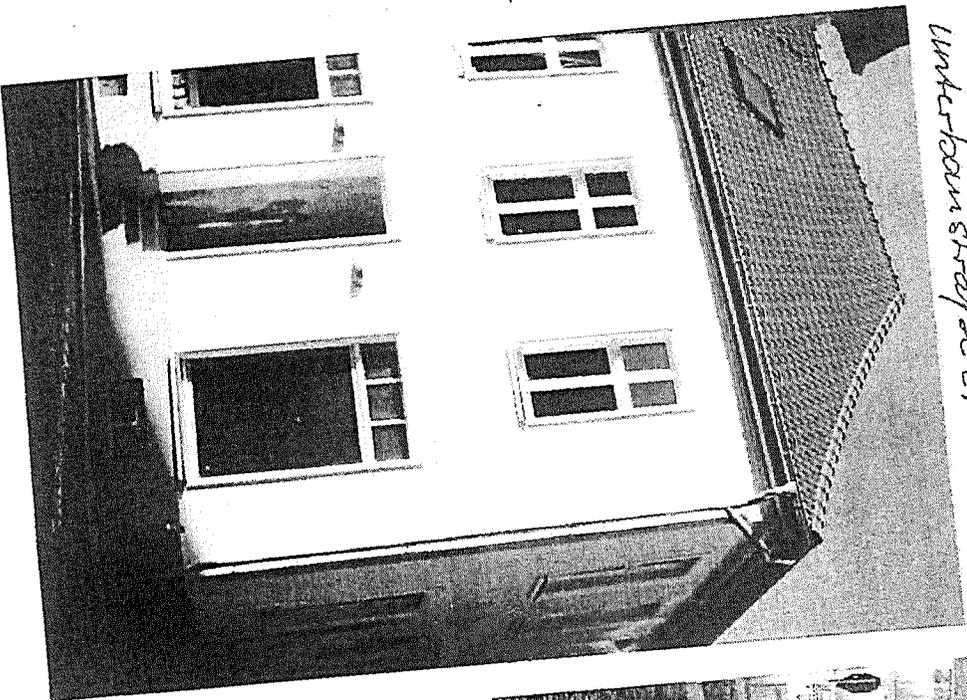
Aktuelle Fotos - beispielhafte Haussanierung  
Oberbaumstraße 44, 45



Oberbaumstr. 71



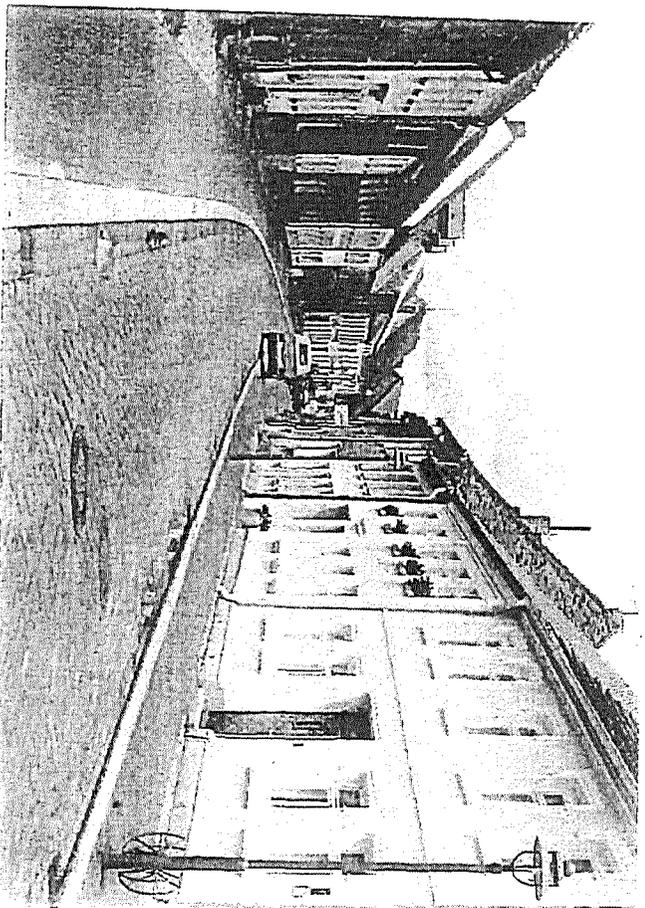
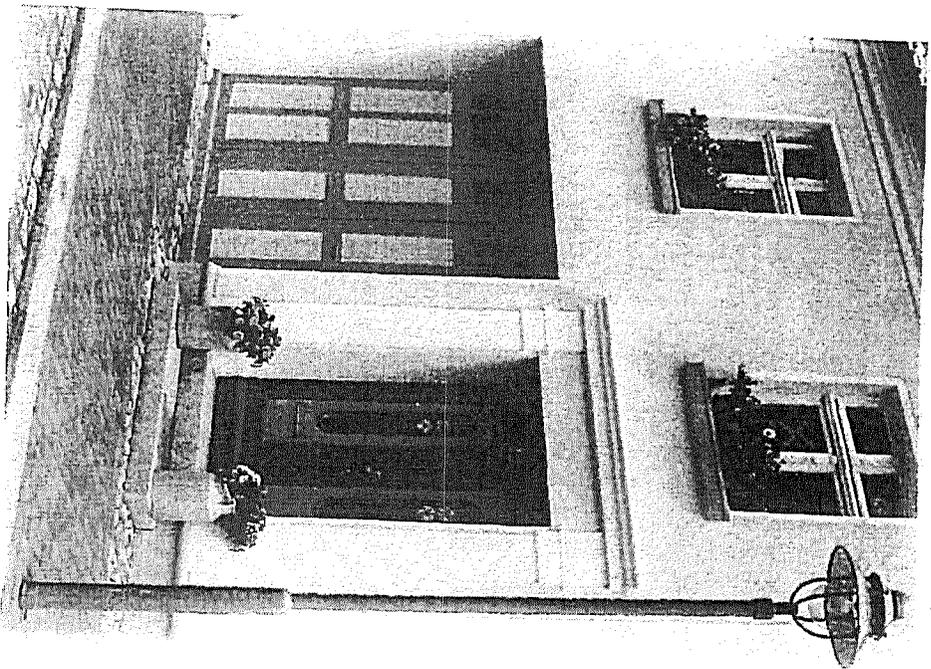
Unterbaumstraße 29



Altkönigsforum Brandenburger Str.

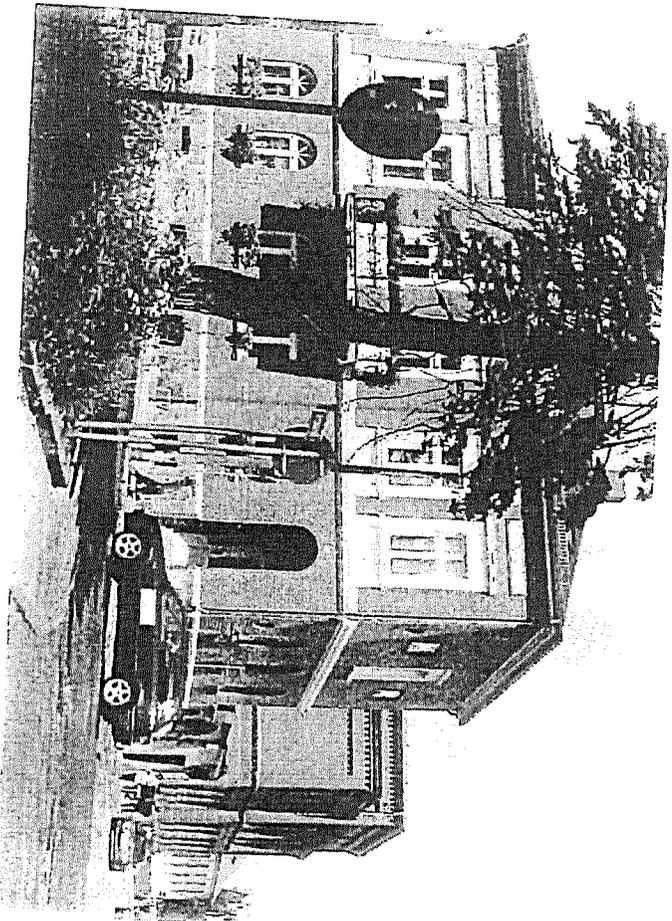
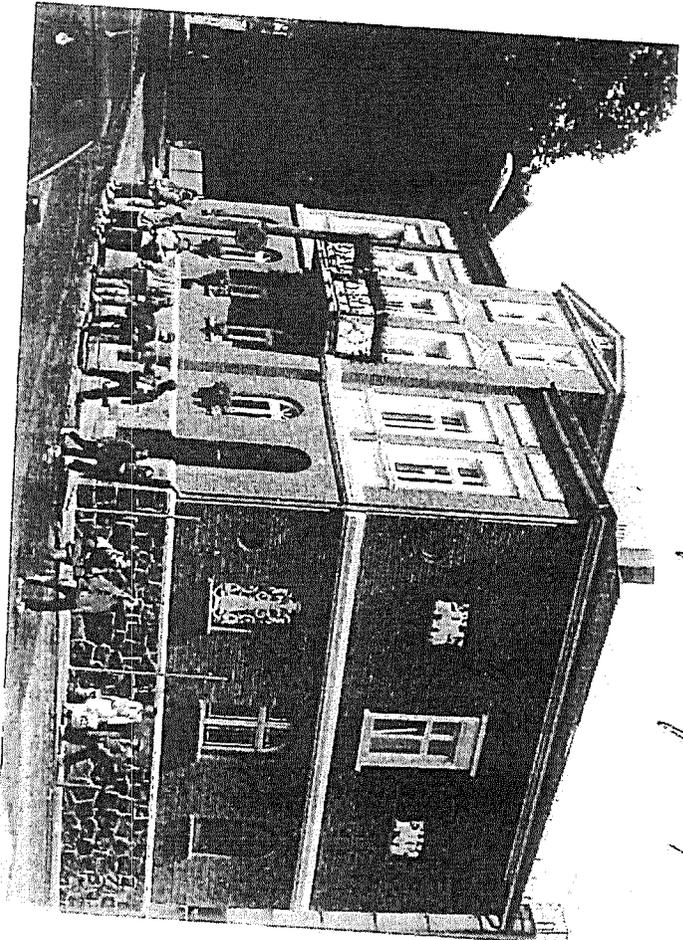
- Beispielhafte Fassade - u. Hausanordnung
- Privatinitiativ mit Stadtkaufmännern u. Hölzer
- Bau des Regiments - u. Schminkestrasse zusammen  
in der Straße
- Neugestaltung der Bürgermeisterei mit der Dreiflügel-  
decke

1994/98

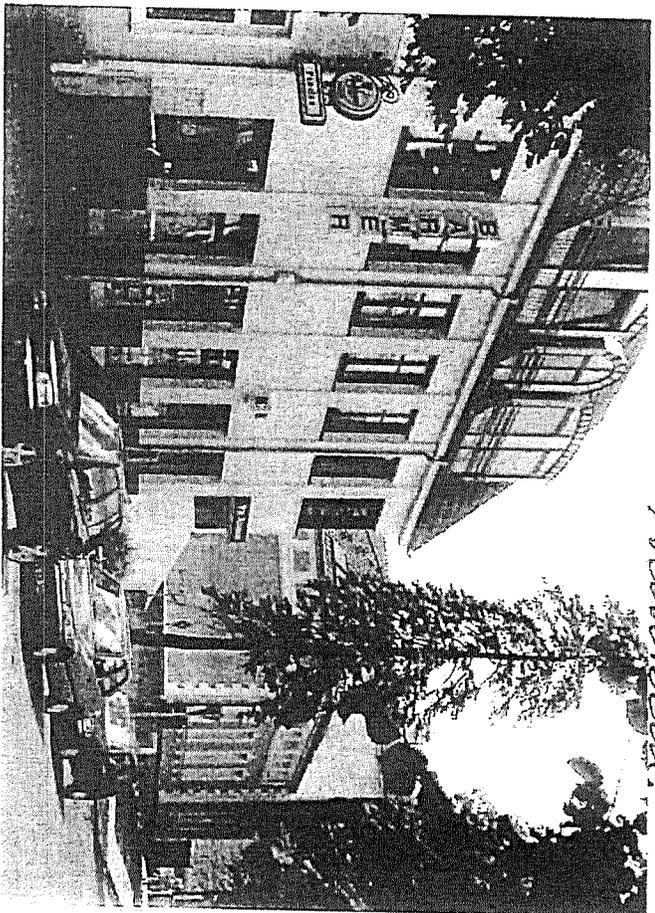


Wandkuppeln - Desprelunge Tomaten -  
Dahmung

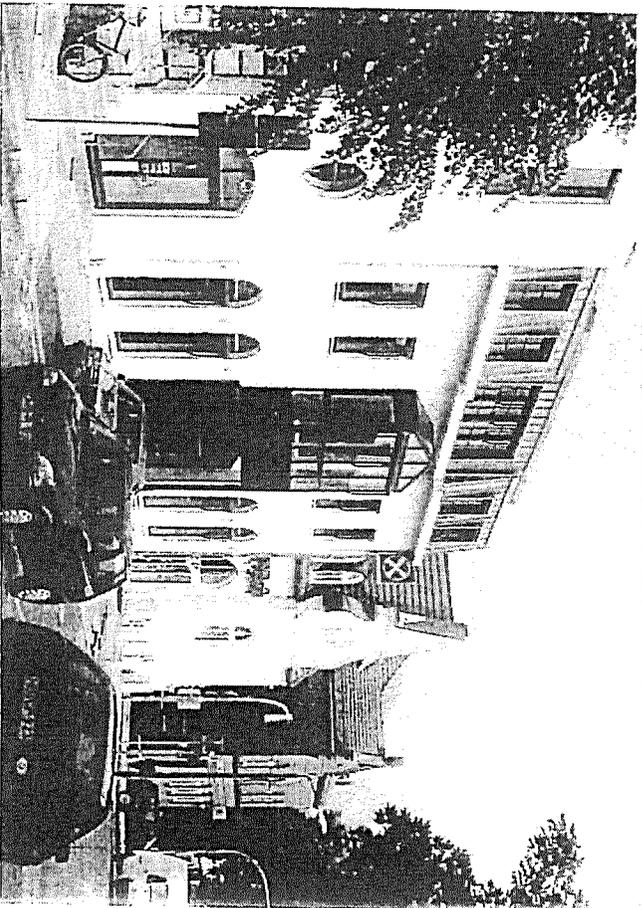
in der Beckenhofstraße / Ecke Schulstraße



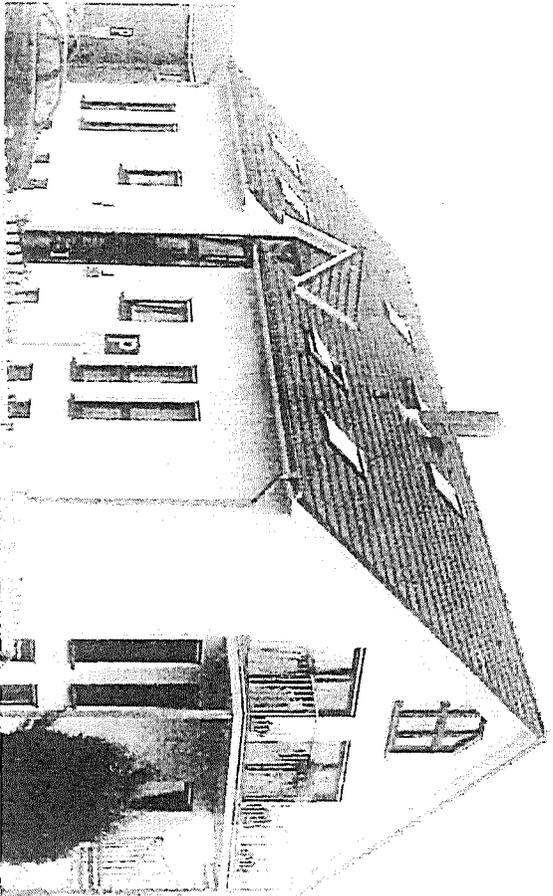
Abimbogofon - Bergviklagke Samfundet  
skolebygningen oluete  
Moupeya.



vidsten Bæverby  
Moupeya 1905

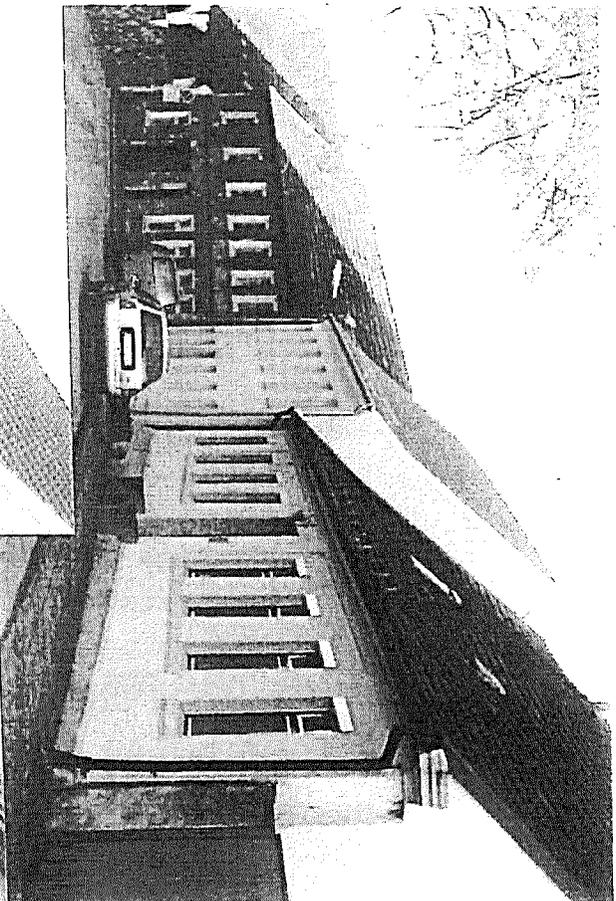


in 300 Bæverby  
Moupeya 1905

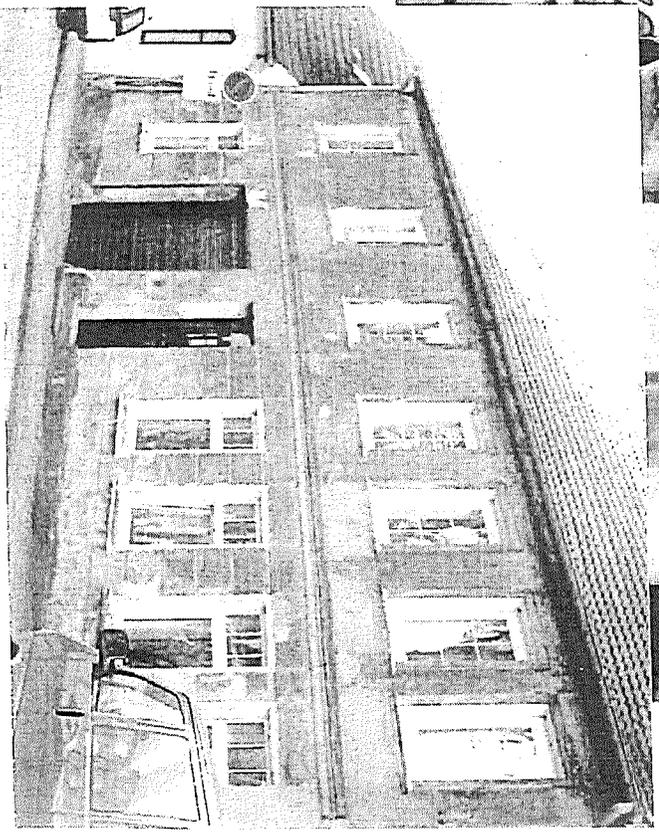
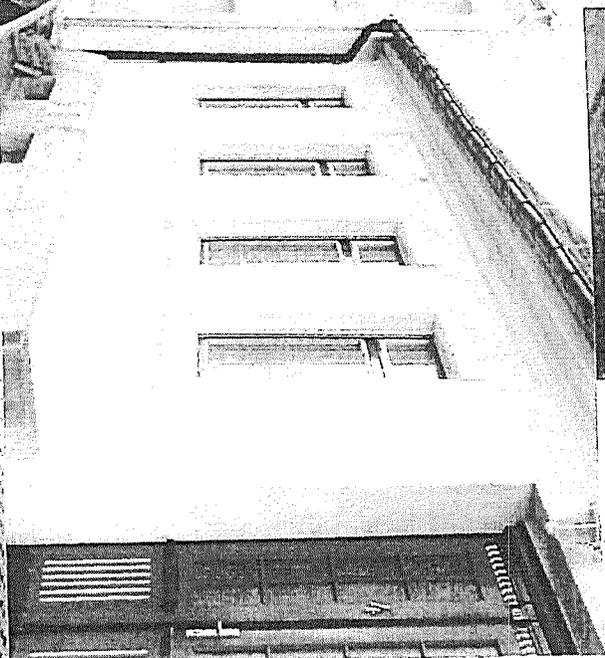
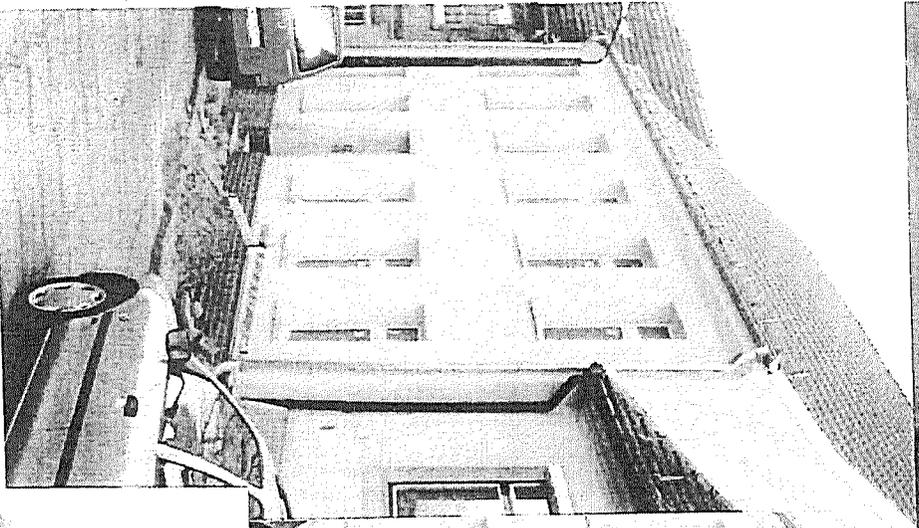


in 300 Bæverby  
Moupeya 1905

Altenherstorfer - Fabrik bei der Fassadensanierung  
in der Mühlengasse



Sichtbare  
Kästen der  
Rollladen!



△  
Fensterleibungen sind  
zu tief!

Die „eingelagerte“  
Fensterprossen haben  
nicht die notwendige  
Abtiefung!