# Stadt Altentreptow

| | |
|---|---|
| **Vorlagenart:** | Beschlussvorlage |
| **Federführend:** | Zentrale Verwaltung und Finanzen |
| **Vorlage-Nr.:** | 01/BV/178/2020 |
| **Verfasser:** | Knebler, Silvana |
| **Fachbereichsleiter/-in:** | Ellgoth, Claudia |
| **Status:** | öffentlich |
| **Erstellungsdatum:** | 10.09.2020 |

**Änderung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow**

**Beratungsfolge:**

| Status | Datum | Gremium |
|---|---|---|
| Ö | 29.09.2020 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow |
| Ö | 01.10.2020 | Hauptausschuss der Stadtvertretung |
| Ö | 13.10.2020 | 01 Stadtvertretung Altentreptow |

**Sach- und Rechtslage:**
Die Stadtvertretung hat auf der Sitzung am 08.09.2020 beschlossen den Antrag der CDU Fraktion auf Änderung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow in den zuständigen Fachausschuss zu verweisen.

Der Antrag ist als Anlage beigefügt.

Bereits am 06.06.2018 wurde über eine Empfehlungsvorlagevorlage 01/EV/845/2018 ein Auftrag an die Verwaltung zur Überarbeitung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow nach eingehender Diskussion erteilt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtplanerin und dem Sanierungsträger einen Entwurf einer Gestaltungssatzung vorzubereiten, in dem auch moderne Baustile ermöglicht werden.

Die Stadtplanerin, Frau Lange, und die zuständige Beraterin von der BIG Städtebau (Sanierungsträger), Frau v. Koß, haben beide die Auffassung vertreten, dass mit Ausnahmeregelungen gearbeitet werden kann und eine Überarbeitung nicht erforderlich ist.

**Beschlussvorschlag:**
Die Stadtvertretung beschließt, dass die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Stadtplanerin, dem Sanierungsträger und der Denkmalbehörde prüft, ob Änderungen bei der Gestaltungssatzung zwingend erforderlich sind, insbesondere hinsichtlich modernen Bauens unter Berücksichtigung nachfolgender Problematiken:

- kubisches Bauen mit Flachdächern
- moderne Fenstergrößen
- Ab der 2. Geschoßhöhe versetzte Fassaden
- Änderungen der Gebäudehöhen.

Die Ergebnisse der Prüfung sind der Stadtvertretung auf der 2. Sitzung der Stadtvertretung 2021 vorzustellen.

Der Bauausschussvorsitzende und die Fraktionsvorsitzenden sollten an den Gesprächsrunden teilnehmen.

## Finanzielle Auswirkungen:

| **Im Haushaltsjahr 2020:** | | **in Folgejahren:** | |
|---|---|---|---|
| ☒ Nein<br>☐ Ja | | ☐ Nein ☐ Ja<br>☐ einmalig<br>☐ jährlich wiederkehrend | |
| **Finanzielle Mittel stehen:** | | | |
| ☐ **planmäßig zur Verfügung unter:**<br>**Produktsachkonto:**<br>**Bezeichnung:** | | ☐ **nicht zur Verfügung** (Deckungsvorschlag)<br>**Produktsachkonto:**<br>**Bezeichnung:**<br>☐ **Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung** | |
| **Haushaltsmittel:** | | **Haushaltsmittel:** | |
| **bisher angeordnete Mittel:** | | **bisher angeordnete Mittel:** | |
| **Maßnahmesumme:** | | **Maßnahmesumme:** | |
| **noch verfügbar:** | | **noch verfügbar:** | |
| **Erläuterungen:** | | | |

**Anlage/n:**
Antrag CDU Fraktion
Gestaltungssatzung
Vorlage - 01/EV/845/2018

## Antrag der CDU- Fraktion auf Änderung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow

Für den Stadtkern besteht eine Gestaltungssatzung seit 1998, diese schreibt den Baustil und seine Ausführungen vor.
Um junge Familien in unsere Stadt zu locken und auch modernes Bauen im Innenstadtbereich zu ermöglichen soll die Gestaltungssatzung aufgeweicht werden.

Seit Jahren bemüht sich die Verwaltung innerstädtische Grundstücke und Immobilien zu veräußern.
Dies ist bisher mit geringem Erfolg geschehen. Ein Grund dafür ist sicher auch die bestehende Satzung. Nicht jeder möchte ein neues Haus im alten Stil errichten.

Es bedarf einer politisch gewollten Entscheidung die bestehende Gestaltungssatzung zu ändern. So muss es möglich sein, moderne Gebäude neben historischen zu errichten bzw. umzubauen. Andere Städte haben diese Symbiose zwischen ALT und NEU bewiesen und so einen Mehrwert für ihren historischen Stadtkern erreicht und diesen dadurch aufgewertet.

Zu betrachtende Punkte wären:

- kubisches Bauen mit Flachdächern
- moderne Fenstergrößen
- ab der 2.-ten Geschoßhöhe versetzte Fassaden
- Änderung der Gebäudehöhen

i. A. Thomas Kraft

## Stadt Altentreptow

| | | |
|---|---|---|
| **Vorlage**<br><br>federführend:<br>**Bau, Ordnung und Soziales** | Vorlage-Nr:<br>Datum:<br>Verfasser:<br>Fachbereichsleiter/-in: | 01/EV/845/2018<br>24.05.2018<br>Ellgoth, Claudia<br>Ellgoth, Claudia |

**Auftrag an die Verwaltung: Überarbeitung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow**

Beratungsfolge:

| Status | Datum | Gremium |
|---|---|---|
| Ö | 06.06.2018 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow |
| Ö | 19.06.2018 | Hauptausschuss der Stadtvertretung |
| Ö | 03.07.2018 | 01 Stadtvertretung Altentreptow |

### 1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Altentreptow hat 1999 eine Satzung zur Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow erlassen.

Die Stadt ist in der letzten Zeit verstärkt bemüht, freie Grundstücke und Immobilien zu vermarkten.
Dabei stellt sich immer wieder heraus, dass die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow von den Kaufwilligen oft als ein Hindernis angesehen wird.
Um gerade junge Menschen und Familien in die Innenstadt zum Wohnen zu locken, müsste modernes Wohnen ermöglicht werden.
Beispiele dieser Art gibt es in vielen anderen Städten, die ebenfalls über eine historische Altstadt verfügen und sogar, wie die Hansestadt Stralsund, Unesco- Weltkulturerbe sind.

Es müsste auch in Altentreptow möglich sein, alte und neue Baustile miteinander zu verbinden.

### 2. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtplanerin und dem Sanierungsträger einen Entwurf einer Gestaltungssatzung vorzubereiten, in dem auch moderne Baustile ermöglicht werden.

### Anlage/n:

keine

Sitzungsdienst
**Amtsinfo**
Termine Fachbereich
Termine
Abmelden
**Organisation**
Parlament
Ausschüsse
Fraktionen
Fachbereiche
**Sitzungen**
Kalender
Übersicht
Niederschriften
Bekanntgabe
Pressemitteilungen
**Vorlagen**
Übersicht
Federführend
Beteiligt
Gremium
Entschieden
Realisierung
Workflow
**Auszüge**
Federführend
Beteiligt
**Beschlüsse**
Sachbearbeiter
Fachbereich
Gremium
**Planung**
Räume
Ressourcen
Sitzungen
**Recherche**
Textrecherche
Dokumente (allg.)
Kommunalpolitiker
Geburtstagsliste
Statistiken
**Kontakt**
Impressum

Termin

# Auszug - Auftrag an die Verwaltung: Überarbeitung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TO | 19. Sitzung der Stadtvertretung Altentreptow | | | Wortprotokoll<br>Beschluss<br>Abstimmungsergebnis |
| **TOP:** | Ö 13 | | | |
| **Gremium:** | 01 Stadtvertretung Altentreptow | **Beschlussart:** | ungeändert beschlossen | |
| **Datum:** | Di, 03.07.2018 | **Status:** | öffentlich/nichtöffentlich | |
| **Zeit:** | 18:40 - 19:40 | **Anlass:** | Sitzung | |
| **Raum:** | im Rathaussaal in17087 Altentreptow, Rathausstraße 1 | | | |
| **Ort:** | Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow | | | |
| VO | 01/EV/845/2018 Auftrag an die Verwaltung: Überarbeitung der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow | BES | | |
| **Status:** | öffentlich | **Vorlage-Art:** | Empfehlungsvorlage | |
| **Fachbereichsleiter/-in:** | Ellgoth, Claudia | | | |
| **Federführend:** | Bau, Ordnung und Soziales | **Bearbeiter/-in:** | Ellgoth, Claudia | |

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtplanerin und dem Sanierungsträger einen Entwurf einer Gestaltungssatzung vorzubereiten, in dem auch moderne Baustile ermöglicht werden.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder: | 17 |
| davon anwesend: | 17 |
| Stimmberechtigt: | 17 |
| Ja-Stimmen: | 17 |
| Nein-Stimmen: | - |
| Stimmenthaltungen: | - |
| Mitwirkungsverbot gemäß § 24 KV M-V: | - |

Original

# GESTALTUNGSSATZUNG

## für den Stadtkern

## von

## Altentreptow

Mecklenburg – Vorpommern

**1998**

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Stadt Altentreptow, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 86, Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. 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:

## § 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Lageplan (Anlage 1) mit einer schwarz gestrichtelten 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 Stadtbereiches, die geschichtliche, architektonische, künstlerische und städtebauliche 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.

(2) Die Dächer <u>sollen</u> symmetrisch ausgebildet werden.

(4) An Straßenecken sind nur Satteldachhäuser mit Hausgiebel und Giebeldreiecken zulässig und es darf hier kein Walm gebaut werden.

## § 5 Sockel-, Trauf- und Firsthöhen

(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.

(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 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.

## § 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.
Putz ist einzufärben 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 Fachwerkhölzern auszuführen.
Die Oberflächen der Gefache sind in Ziegelsichtmauerwerk, Putz oder geschlämmten Mauerwerk auszuführen. Geputzte oder geschlämmte 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 Mauervorlagen, Fenster- oder Türrahmung oder Brüstungsteile oder Gesims usw. zulässig.
Für Giebel und Nebengebäude ist Sichermauerwerk vollflächig zulässig. Fassadenteile aus Sichtmauerwerk sind bündig zu verfugen.

Ergänzungen oder Erweiterungen im Bereich von Fassaden sind bei vorhandenem Sichtmauerwerk in Größe, Oberfläche und Farbe dieses Mauerwerks auszuführen. Sichtmauerwerk kann geschlämmt werden.

## § 8 Fassadenöffnungen

(1) Die Gestaltung von Fassadenöffnungen, wie Fenster und Türen hat durch eine Rahmung farblich oder plastich 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.

Fensterläden sind symmetrisch beidseitig am Fenster als Drehflügel auszuführen.

Rolladen sind nur zulässig, wenn Rolladenkästen 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 1,50m haben. Die lichte Durchgangshöhe muß mindestens 2,25 m betragen (EAE 85/95). Das Material darf nicht glänzend 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 zurücktreten.
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.

## § 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 Schleppgauben, 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.

## § 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 Kästen dürfen eine Größe von 0,5 m² 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 m² 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 bewegliche Werbeanlagen dürfen nicht zur Anwendung kommen.

## § 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 Höfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind undurchsichtig in einer Höhe von mindestens 1,80 m zu gestalten.
Zulässig sind nur Hecken im Verbund mit Maschendraht, Bretterzäune, 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 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Altentreptow, 06. April 1999

Kempf
Bürgermeisterin

STADT ALTENTREPTOW

**Anlage 1 Geltungsbereich**
**Anlage 2 Baufluchten und Parzellierung**

Treptow a. Toll um 1600 Nach der Lubinschen Karte.

# GESTALTUNGSSATZUNG

**für den**

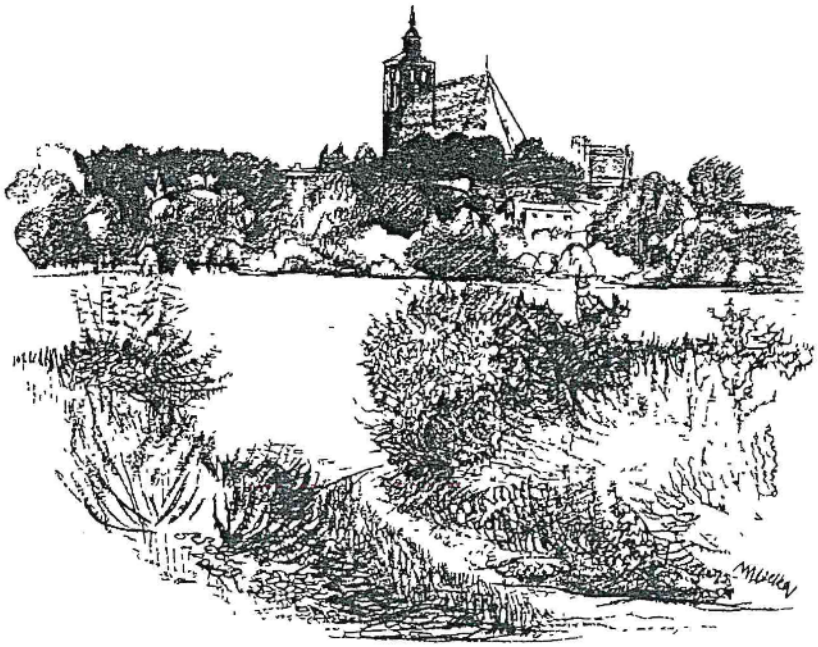
**Stadtkern**

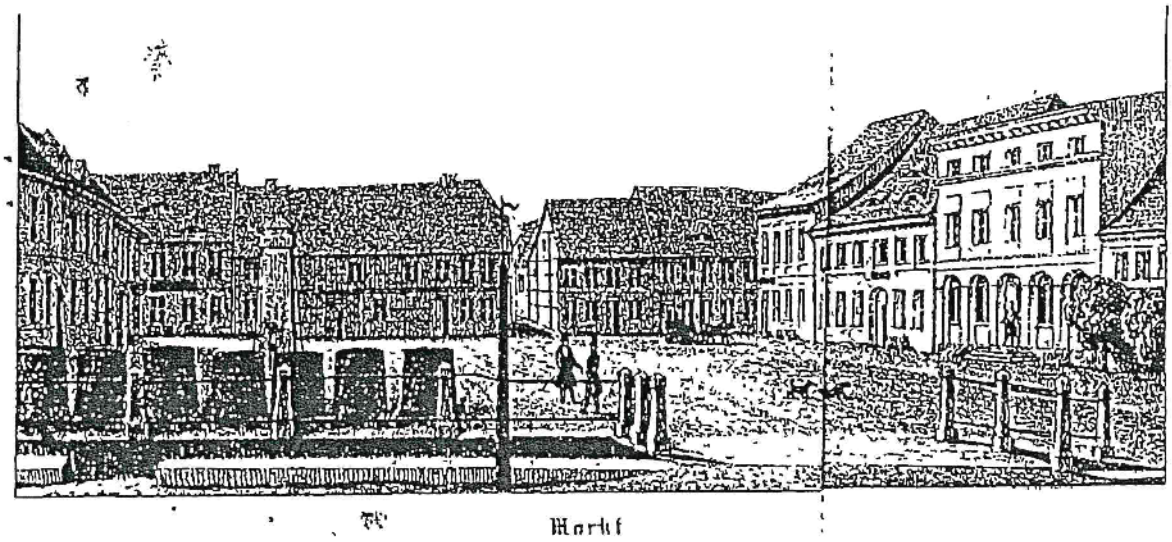
**von**

# Altentreptow

**Mecklenburg-Vorpommern**

**1999**





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 stadtebaulicher 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), geandert 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 Firsthohen
§ 6 Sockelgestaltung
§ 7 Fassadenoberflachen
§ 8 Fassadenöffnungen
§ 9 Dächer der Hauptgebäude
§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten
§ 11 Garagen an offentlichen Verkehrsflächen
§ 12 Grundstückseinfriedungen an offentlichen Verkehrsflachen
§ 13 Ordnungswidrigkeiten
§ 14 Inkrafttreten

Diese Stadtsilhouette verpflichtet zur umfassenden Einhaltung der Gestaltungssatzung für den Altstadtkern von Altentreptow!

# 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 Hugel 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. Verhaltnismaßig leichte Fachwerkhäuser stehen im Bereich zwischen „Kleine Tollense" und Stadtwallgraben in moorigen Flachen mit hohem Grundwasserstand. Großere, teilweise massive Gebaude konnten nur auf dem Hugel im Bereich der Oberbaustraße und der Mühlenstraße mit dem Kirchplatz entstehen.

Der angerartige Straßenraum der Oberbaustraße weist auf einen sehr alten Siedlungsplatz dorflicher 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 geoffnet, 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-Sud-Lage, der Mauerstraße, der Brandenburger- und Unterbaustraße, der Tollensestraße und der Oberbaustraße und der Muhlenstraße Diese leicht gekrummten Straßen schmiegen sich leicht an den Stadthügel an Im Straßenraum entsteht so der Effekt der Kleinraumigkeit mit immer neuen Ansichten dieser Straßenraume.

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 Stadtqualitat führen kann, eine Stadtbauordnung, die aber auch dem individuellen Handeln der Burger selbst guten Spielraum lässt.

Die städtebauliche Eigenheit und Schonheit von Altentreptow ist eine wichtige zukunftsträchtige Grundlage für alle Handler, eine Garantie fur attraktives Wohnen in der Stadt und bietet Moglichkeiten fur eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung fur 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 Handler in der Innenstadt mit den Handlern 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, qualitatsvollen Rekonstruktion der Altstadt.

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

Altentreptower Häuser müssen Altentreptower Häuser bleiben.

Deshalb sehen sich die Stadtverordneten veranlasst, den Hausbesitzern des Altstadtkerns 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 Paragrafen 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 pragt.
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 Firsthohen beziehen sich auf den wertvollen, großtenteils eingeschossigen Bestand, wobei im Interesse der Bauherren aus wirtschaftlichen und nutzungsfreundlichen Sichten eine großere Gebaudetiefe realisierbar sein soll.
Mit der Ausgrenzung des Bereiches B werden die Gebaude erfasst, deren Dächer im Zusammenhang mit der beeindruckenden Dachlandschaft der Stadtsilhouetten auch hofseitig wirksam werden. Deshalb sind die Einschrankungen, 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 außere Gestalt von Gebauden 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 Versatze den gewünschten Gleichklang aller Fassadendetails stark zerstören.

Wertvoll ist ebenfalls, das 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 Flurstucksbreiten 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 Traufenhausern bestimmt. D.h. es ist fur das Stadtbild ganz wichtig, dass bei allen Neu- und Umgestaltungen von Straßenfassaden der Traufenbereich der Hauser 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 konnen

Zu § 5 Sockel-, Trauf- und Firsthöhen:

Die Begrenzungen der Sockel-, Trauf- und Firsthohen 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 verhältnismaßig niedrig bleiben und bei Drempelausbildungen die Traufen optisch heruntergezogen werden.

Zu § 6 Sockelgestaltung:

Gebäudesockel sollen im Kernbereich niedrig sein, da in den engen Straßenraumen 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 Fußganger liegt und die Verschmutzungsgefahr und Beschadigungsgefahr 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 konnen im Stadtkern nicht zugelassen werden, da sie im Ensemble historischer Materialien zu auffallig, 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 Korperlichkeit 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 Gebaude, als Besonderheit abheben

Weitere Klinkerfassaden an Wohn- und Geschaftshäusern wurde 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 konnen zukünftig nur durch die Gestaltungssatzung verhindert werden

Wichtig ist auch, dass bei geputzten Fassaden durch schwach plastische Aufsatze 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 losen, dass die ganze Fassade als Einheit angesehen wird und so auch ein Haus mit einem Farbgrundton gestrichen wird. Nur die plastischen Elemente und Öffnungsrahmungen konnen durch Aufhellungen oder intensivere Farbgebung etwas abgehoben werden

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

Zu § 8 Fassadenoffnungen

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

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 (Höhe > 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:

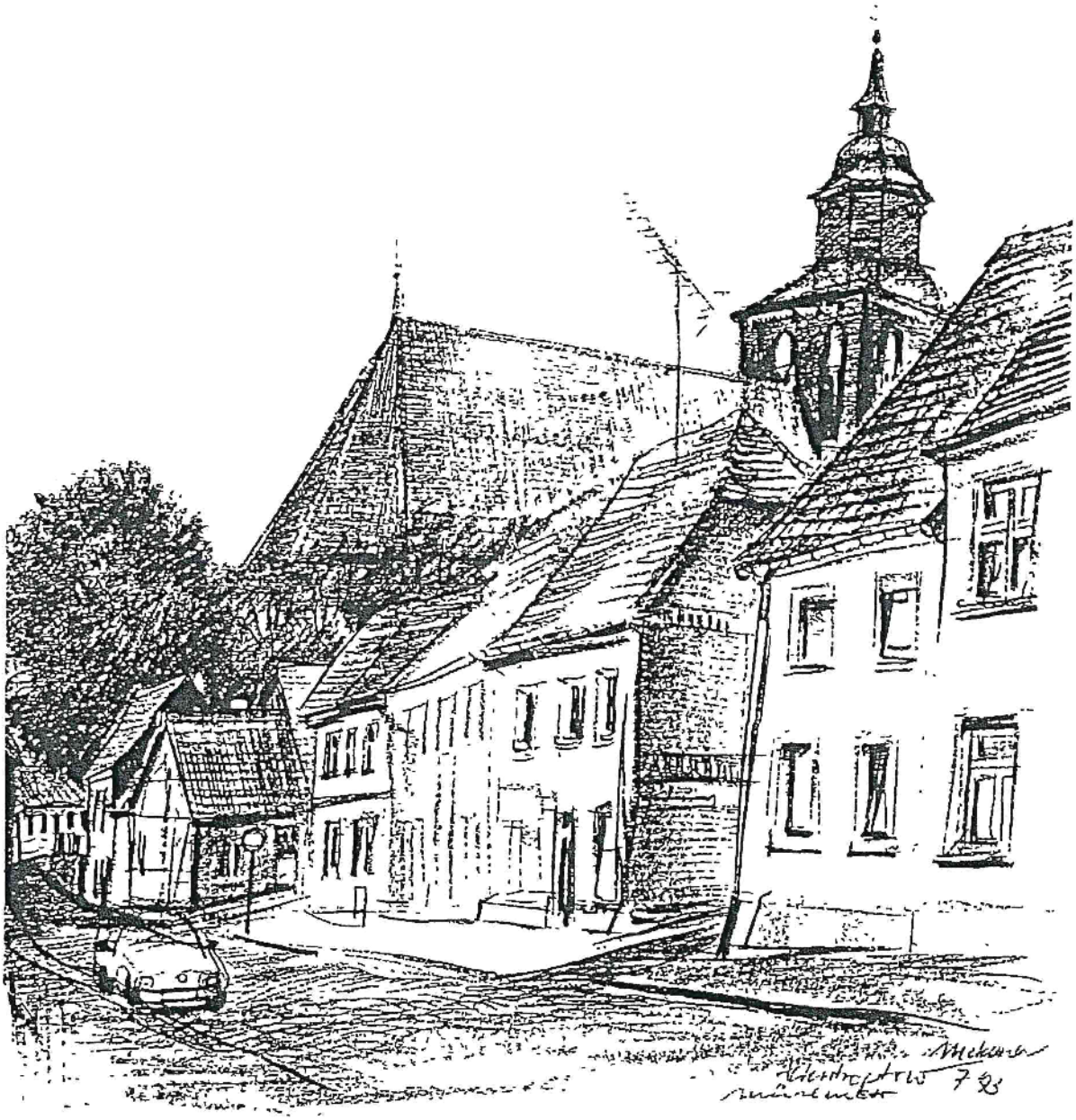
Das Hauptanliegen der Festsetzungen zur Dachgestaltung ist, dass die beeindruckende Dachlandschaft in ihrer großflächigen Geschlossenheit im Stadtkern weitestgehend erhalten bleibt. Deshalb sind alle Festsetzungen vor allem darauf gerichtet, dass in den Straßenansichten so wenig als möglich Gauben und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

Um die großflächigen Dächer weitestgehend zu erhalten, wird Dachflachenfenstern der Vorzug gegeben. Die Dachflächenfenster sind in ihrer Anzahl und Größe auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß der notwendigen Belichtung der Wohnräume zu beschranken.
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 fur den werbenden Effekt entscheidend, sondern die qualitatsvolle Einbindung der Werbeanlagen in eine schone Fassade ist die beste Werbung

Zu § 11 Garagen an öffentlichen Verkehrsflachen:
Die Haufung von Garagenansichten an offentlichen Verkehrsraumen sind fur das Stadtbild sehr abtraglich. 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 Verkehrsflachen:
Im Interesse einer klaren raumlichen und optischen Trennung von offentlichen Stadtraumen und privaten Hofraumen werden Einfriedungen gefordert, die kaum Einsichten in private Bereiche ermöglichen. Die Einfriedungen mussen deshalb mindestens 1,80 m hoch und gut gestaltet sein. Eine Begrünung von Zäunen und Mauern ist immer vorteilhaft

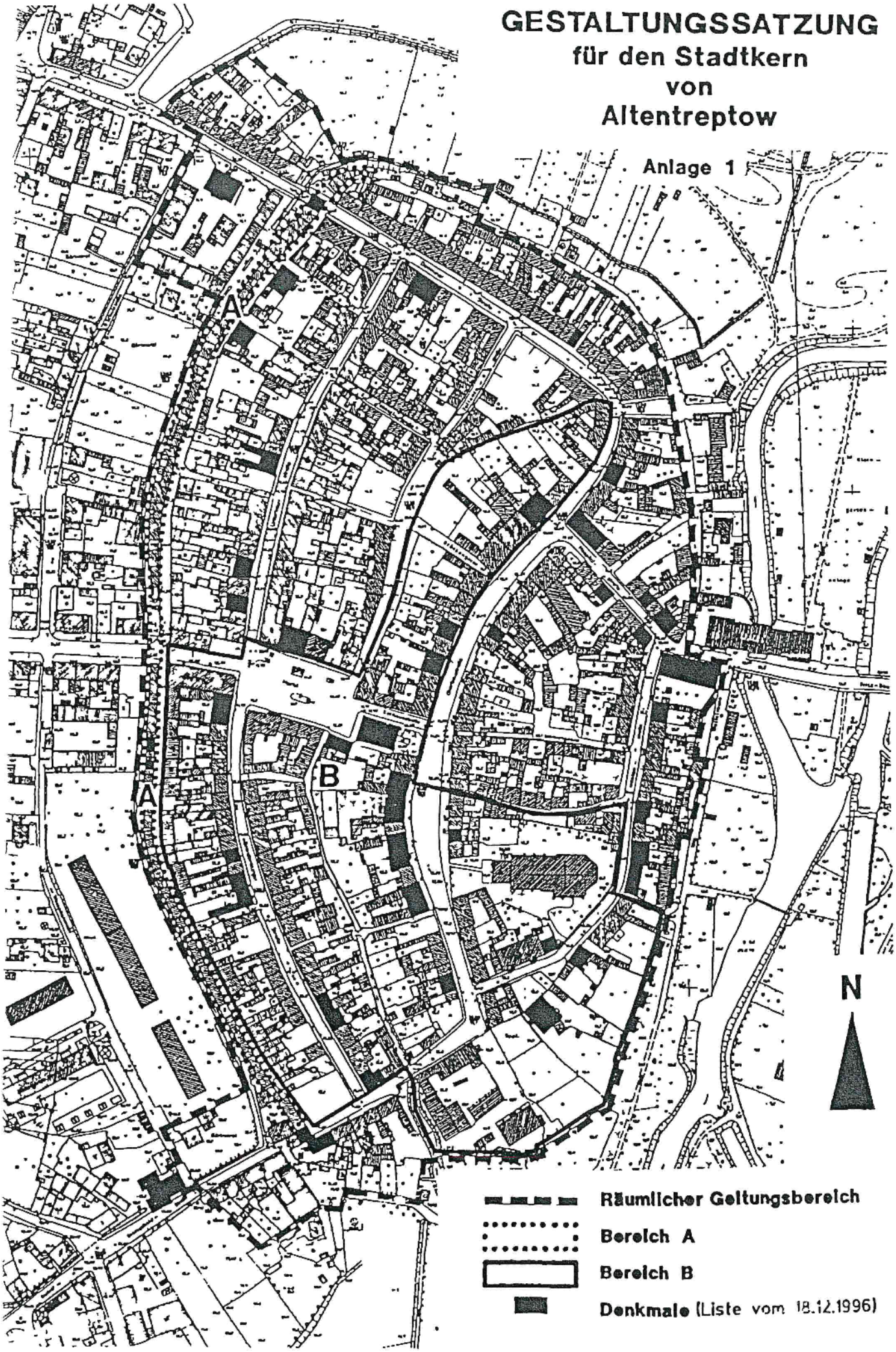


Die Einmaligkeit der stadtebaulichen Raume in der Stadt verlangen nach einer qualitätsvollen Gestaltung der Häuser
Mühlenstraße, Altentreptow mit Petrikirche

# Satzung mit erläuternden Skizzen

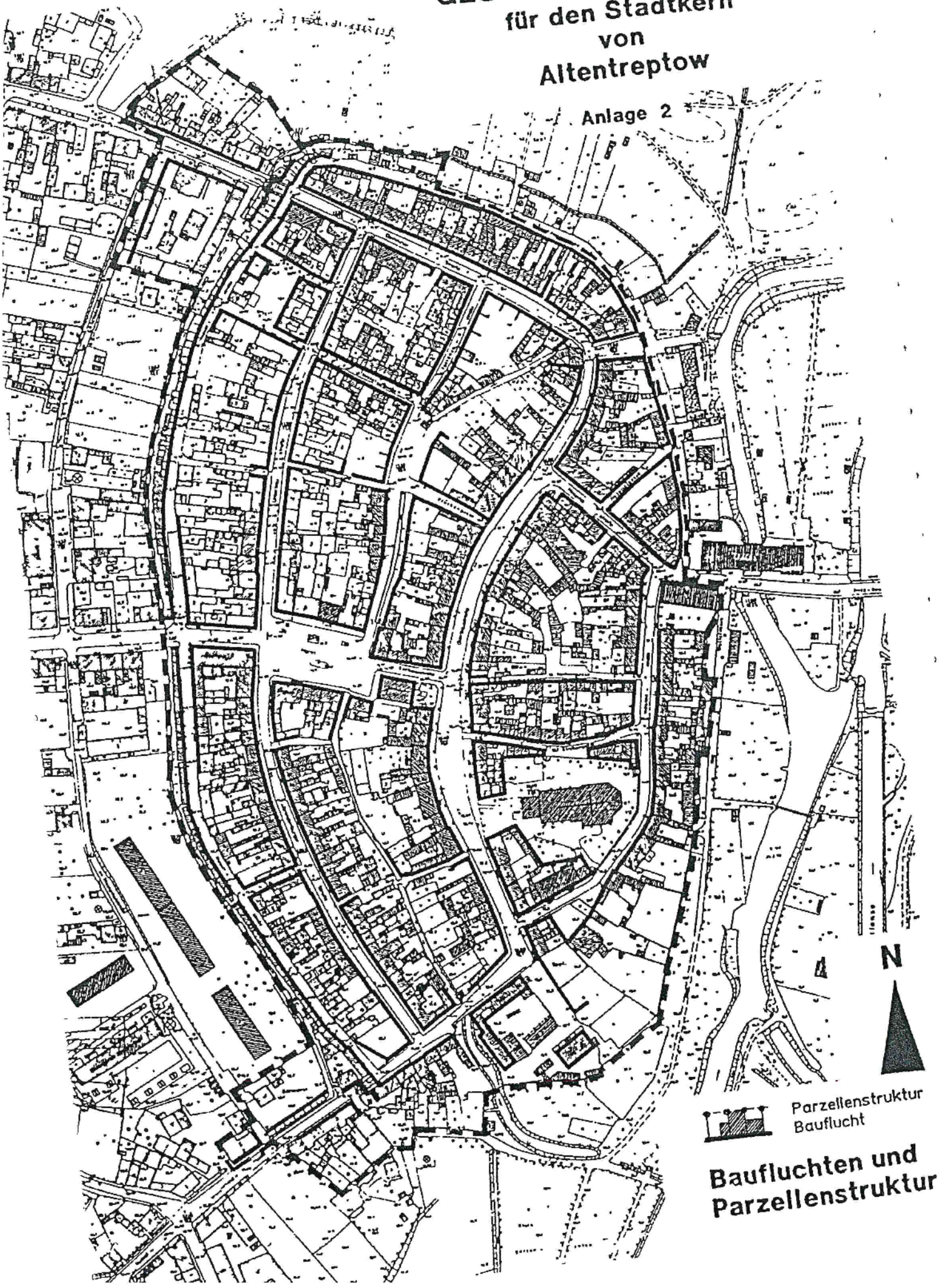
# GESTALTUNGSSATZUNG
## für den Stadtkern von Altentreptow

Anlage 1



# GESTALTUNGSSATZUNG
## für den Stadtkern von Altentreptow

Anlage 2




**Baufluchten und Parzellenstruktur**

## § 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Lageplan (Anlage 1) mit einer schwarz gestrichtelten 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 außeren 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 offentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
Als offentliche Verkehrsflachen im Sinne dieser Satzung gelten Straßen und Plätze, öffentlich zugangliche 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 Stadtbereiches, 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 Verkehrsflache 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 Mansarddachhauser.

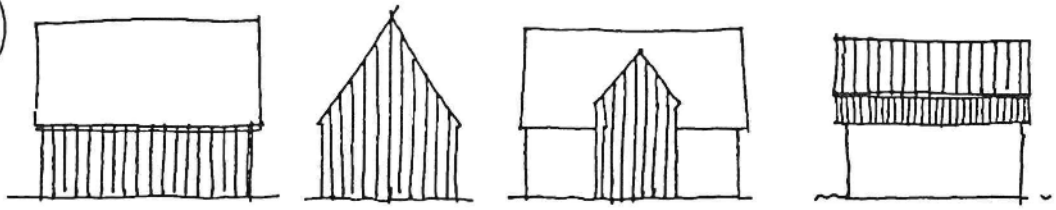
(2) Im Geltungsbereich der Satzung sind die Haupthäuser nur als Traufenhäuser zulässig
Die Traufenhäuser sind mit einem mind 35° geneigten Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu versehen.
Abweichend davon können die vorhandenen Zwerchgiebelhäuser, Giebelhauser und Mansarddachhäuser als Zwerchgiebelhauser, Giebelhäuser oder Mansarddachhäuser ersetzt werden.

(3) Die Dächer sollen symmetrisch ausgebildet werden.

(4) An Straßenecken sind nur Satteldachhäuser mit Hausgiebel und Giebeldreiecken zulassig und es darf hier kein Walm gebaut werden.

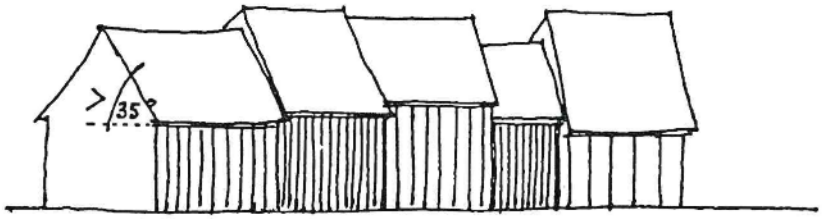
§4

(1)



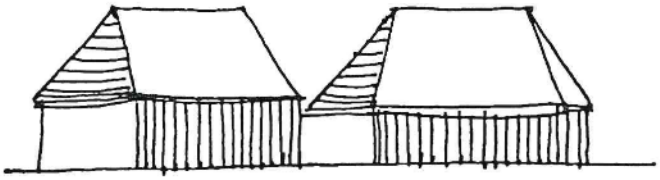
Traufenhaus Giebelhaus Zwerchgiebelhaus Mansarddachhaus

(2)

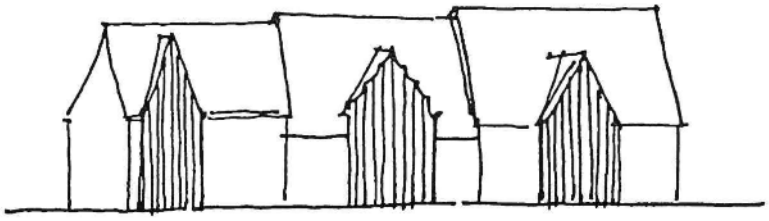



Traufenhäuser mit Satteldach

Traufenhäuser mit Kruppelwalmdach

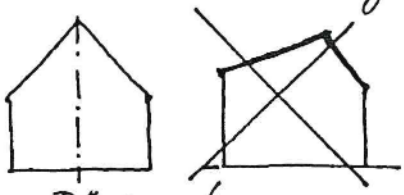


Traufenhäuser mit Walmdach



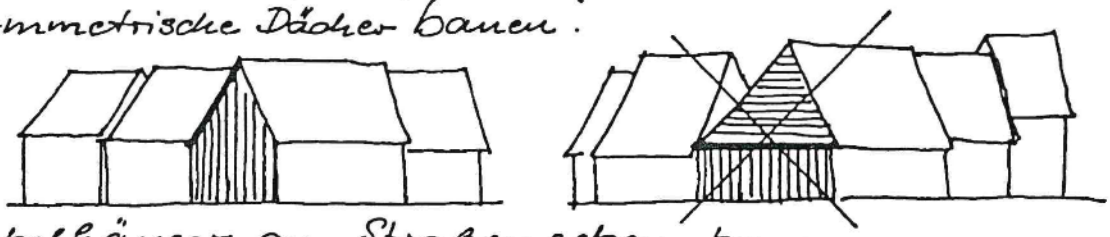
Traufenhäuser mit Zwerchgiebel bw. Frontispiz

(3)



symmetrische Dächer bauen.

(4)



Giebelhäuser an Straßenecken bauen

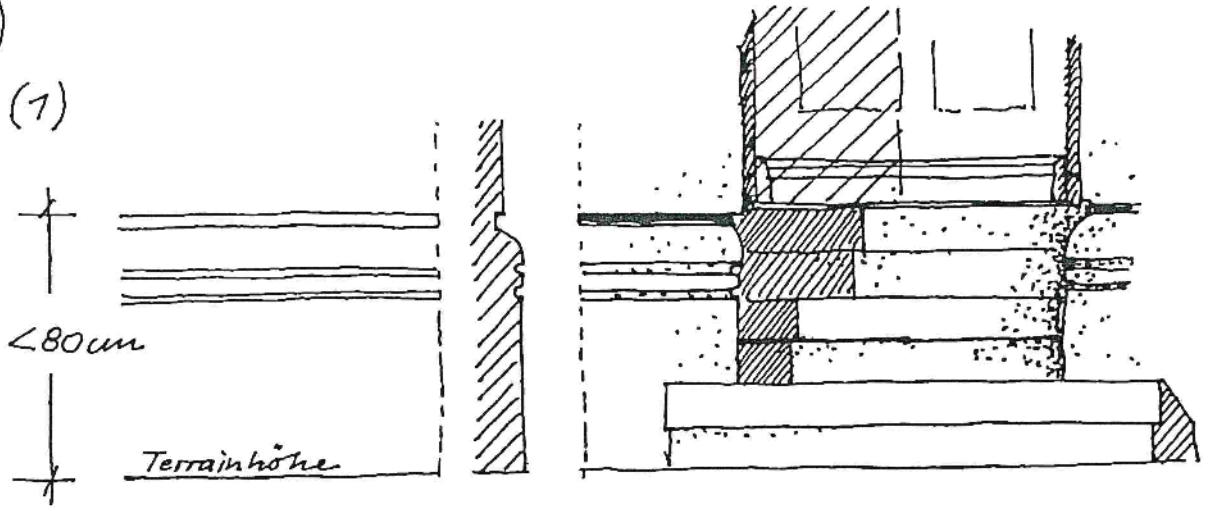
## § 5 Sockel-, Trauf- und Firsthöhen

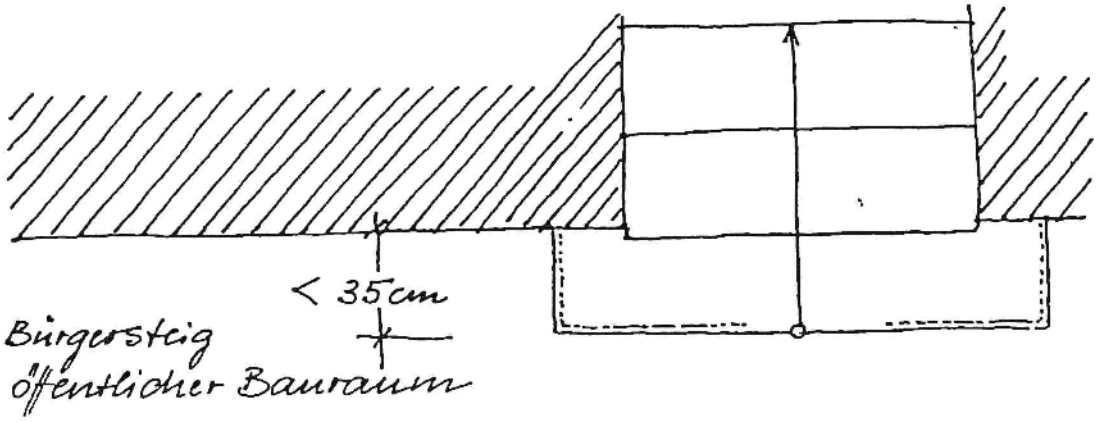
(1) Sockelhohen müssen niedriger als 80 cm sein.
In Verbindung mit diesen zulässigen Sockelhöhen ist an den Hauseingängen im öffentlichen Straßenraum hochstens 1 Hauseingangsstufe mit höchstens 35 cm Auftrittsbreite zulassig.
Stufenlosen Eingänge ist der Vorzug zu geben.
Im Bereich A kann die Hauseingangsstufe im öffentlichen Straßenraum 1,00 m breit sein.

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

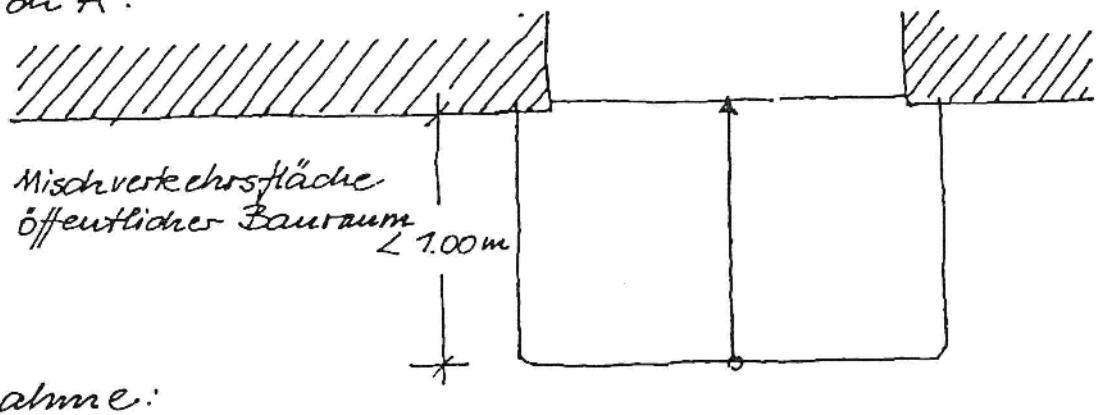
§5

(1)

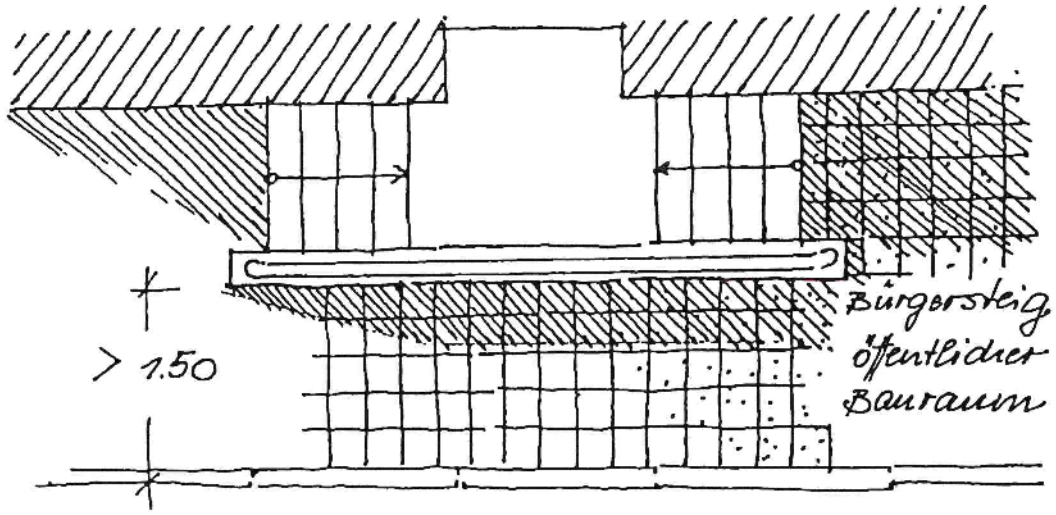



Bereich A:

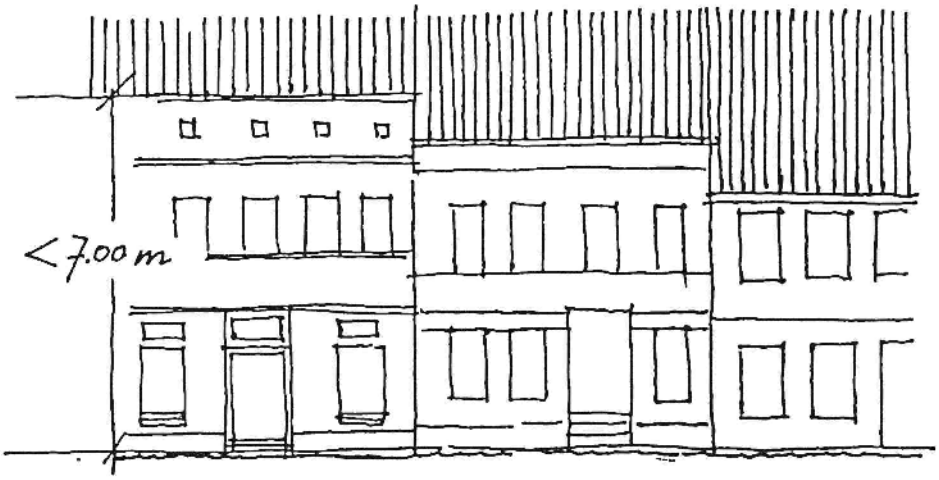



Ausnahme:

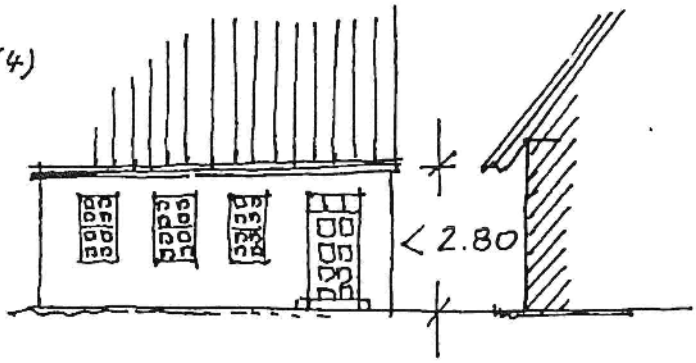


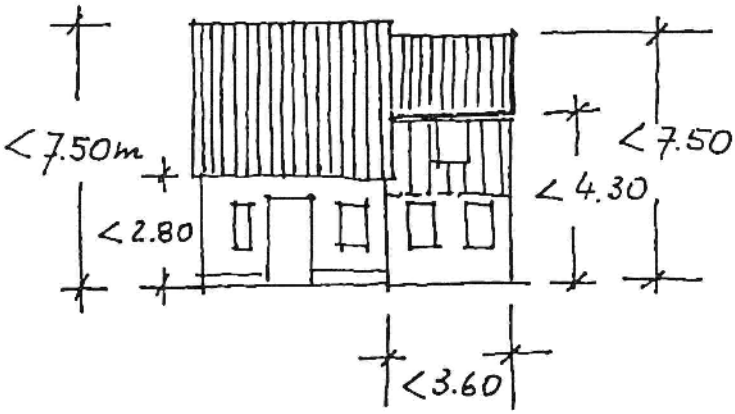
§5

(2)

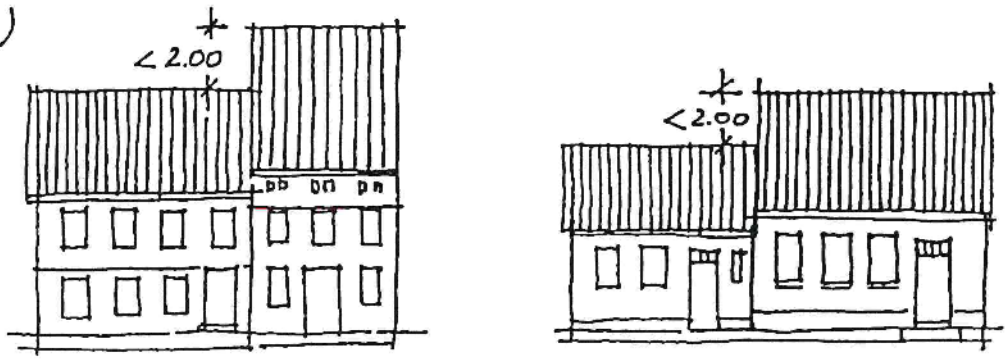



Bereich A (2)(4)




(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 zahlen 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 Oberflache 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

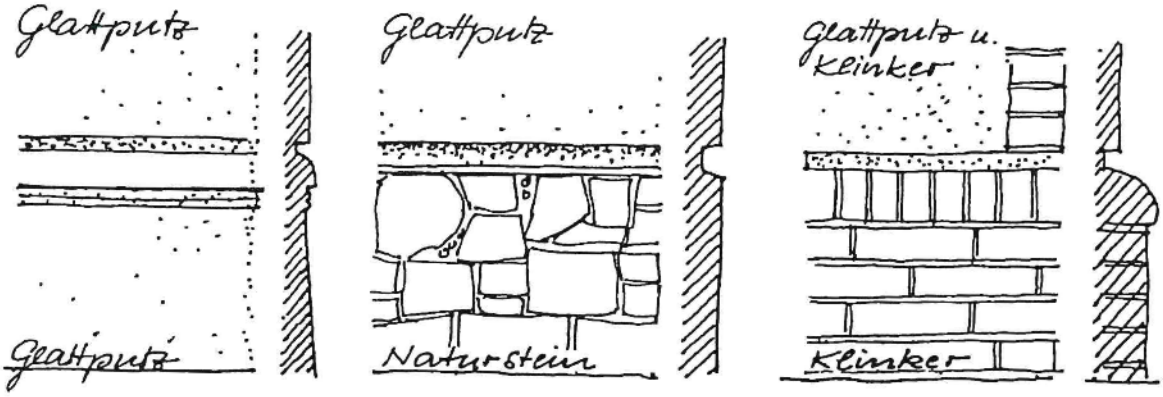
Als Traufkante gilt hier die Abtropfkante der Dachhaut.

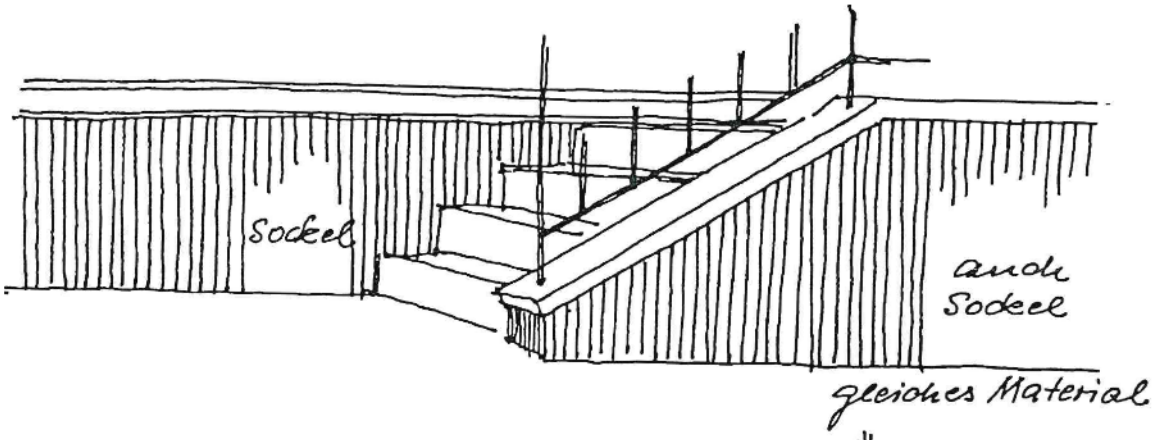
Die Erhöhung der Traufkante um 1,50 m (Drempelausbildung) wird für Hausbreiten von < 3,60 m erlaubt, wenn die Firsthöhe von 7,50 m eingehalten wird

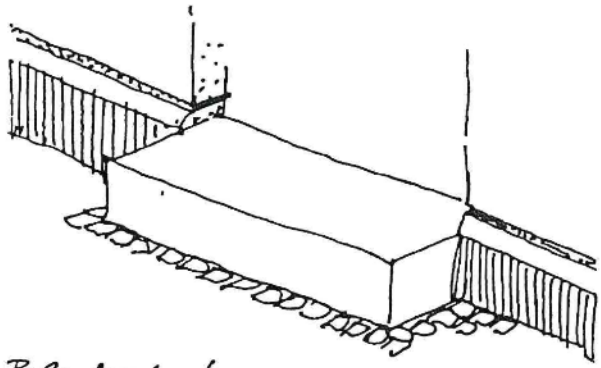
(3) Firsthöhen bei benachbarten Gebäuden gleicher Geschossigkeit sollen nicht mehr als 2 m voneinander abweichen.

(4) Im Bereich A sind Firsthohen nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulassig

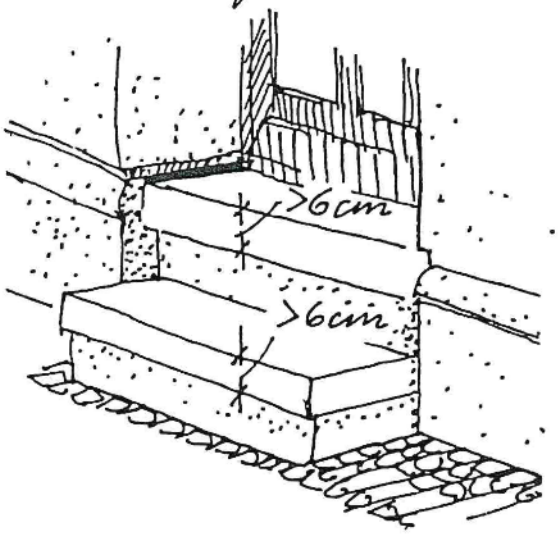
§6 (1)



Blockstufen



## § 7 Fassadenoberflächen

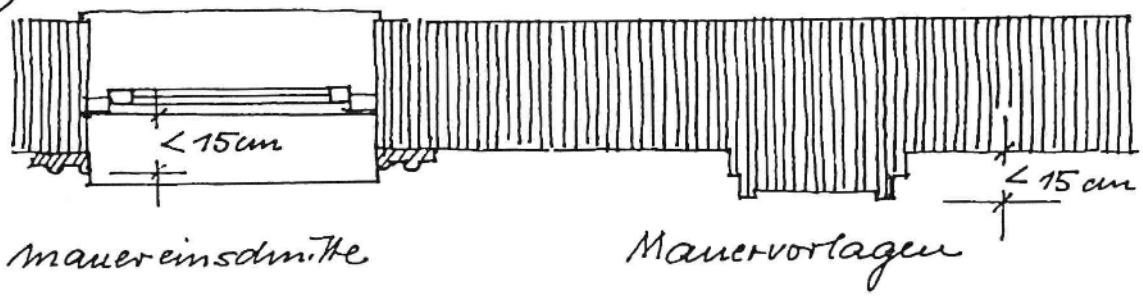
(1) Wandflächen von Hauptgebäuden müssen mit glattem oder feinstrukturiertem Putz oder aus sichtbarem Fachwerk gestaltet werden. Glänzende Oberflächen und glänzende Anstriche sind nicht zulässig

(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 geschlämmten Mauerwerk auszuführen. Geputzte oder geschlämmte 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 Mauervorlagen, Fenster- oder Türrahmung oder Brüstungsteile oder Gesims usw. zulässig.
Für Giebel und Nebengebäude ist Sichermauerwerk vollflächig zulässig. Fassadenteile aus Sichtmauerwerk sind bündig zu verfugen.
Ergänzungen oder Erweiterungen im Bereich von Fassaden sind bei vorhandenem Sichtmauerwerk in Größe, Oberfläche und Farbe dieses Mauerwerks auszuführen
Sichtmauerwerk kann geschlämmt werden

§ 7 (2)



## § 8 Fassadenöffnungen

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

(2) Fenster

Fenster sind als stehende Formate (Breite < Höhe) zulässig. Bei Anderungen an den Fassadenöffnungen der Straßenfassade soll die Summe der Flachen der Öffnungen der Fassadefläche kleiner als der Anteil der Wandflachen 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 Verhaltnis Öffnung - Wand.

Für Öffnungen im Drempelbereich gibt es keine Bindungen zu Formaten
Die außeren Fensterleibungen mussen < 15 cm, sein

Fensterladen sind symmetrisch beidseitig am Fenster als Drehflugel auszufuhren

Rolladen 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 Durchgangshohe muß mindestens 2,50 m betragen. Das Material darf nicht glanzend sein

(3) Fenstergliederung

Bei einer lichten Fensteröffnungsbreite von gleich oder großer 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 Ansichtsflachen, die breiter als 4,5 cm sind, müssen auf der außeren Ansichtsfläche mit einer Profilleiste oder Rillen versehen werden.

Unzulässig sind spiegelnde, mehrfarbige und gewölbte Verglasungen.

(4) Turen und Tore

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

Unzulassig sind Ganzglastüren, Turen und Tore mit metallischer Oberflache, ebenso spiegelnde, mehrfarbige oder gewolbte Verglasungen.

(5) Schaufenster

Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulassig

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

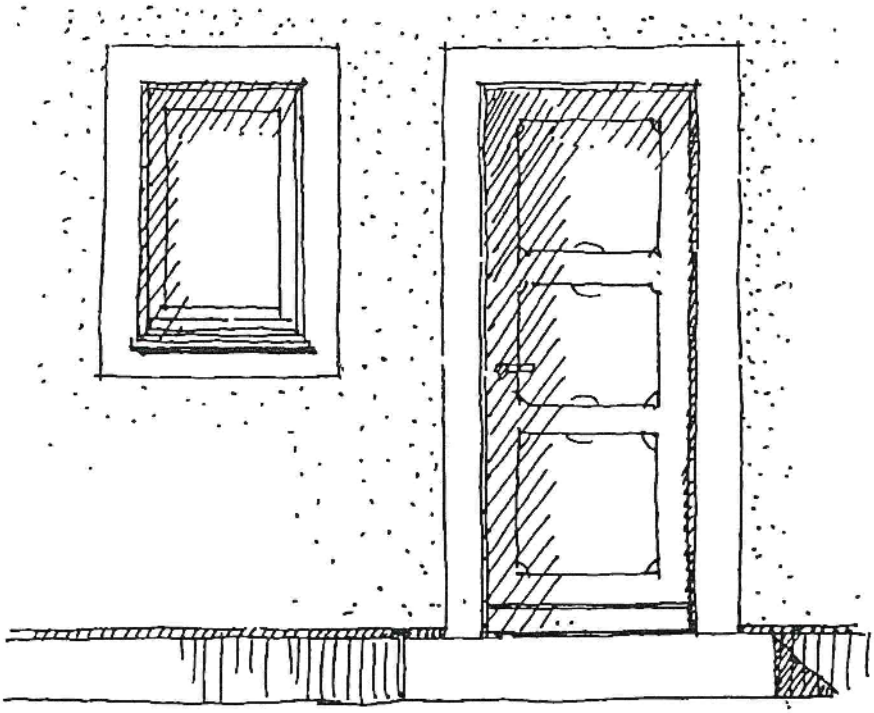
Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht auskragen und nicht tiefer als 15 cm hinter die Fassadenflucht zurucktreten.

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

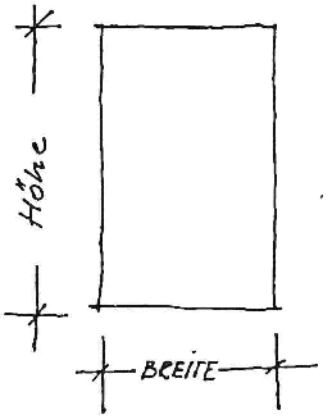
Schaufenster mit liegendem Format (Breite > Höhe) sollen durch senkrechte Sprossen oder Pfosten in stehende Scheibenformate gegliedert werden.

§8

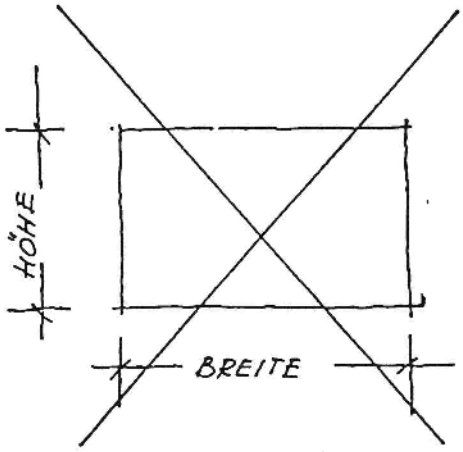
(1)



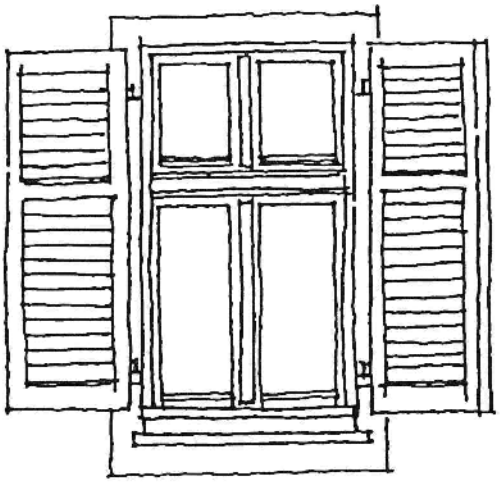
(2)

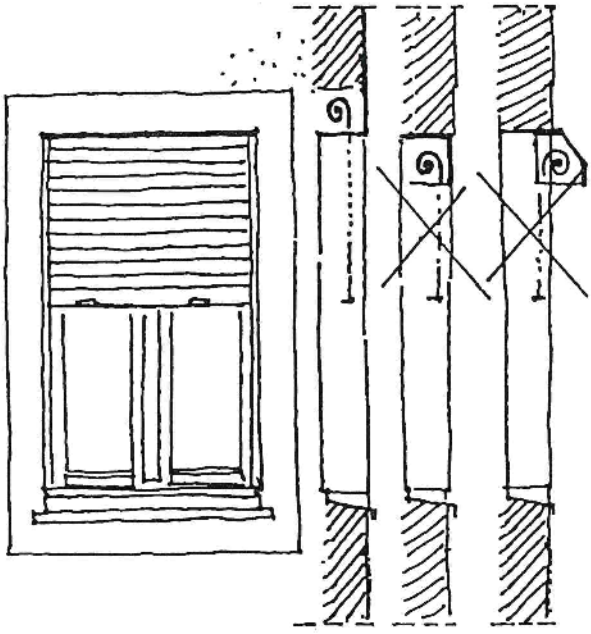



Breite < Höhe



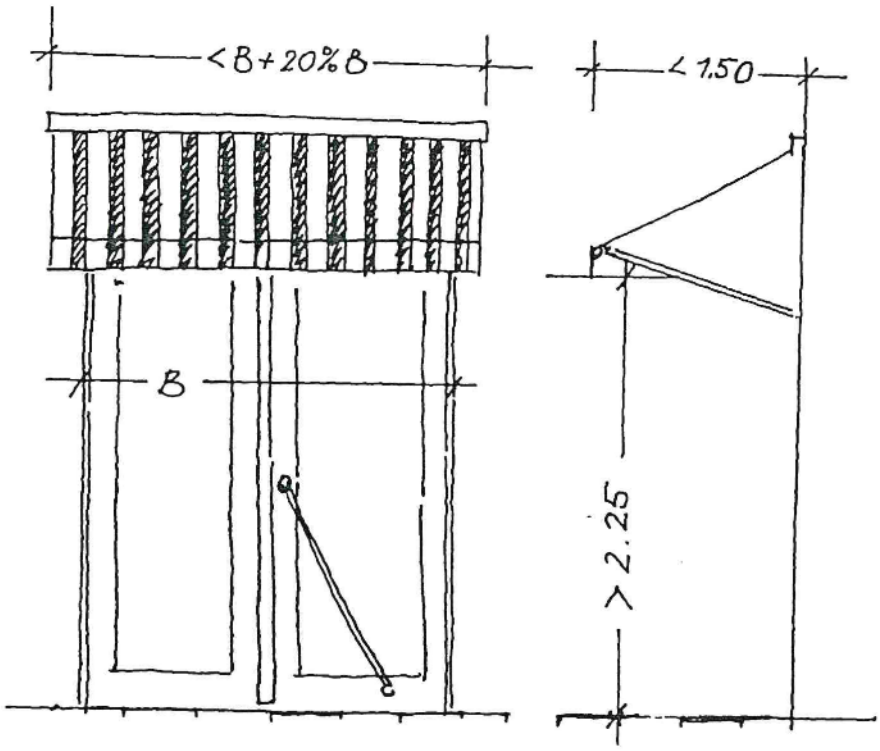

BREITE > Höhe



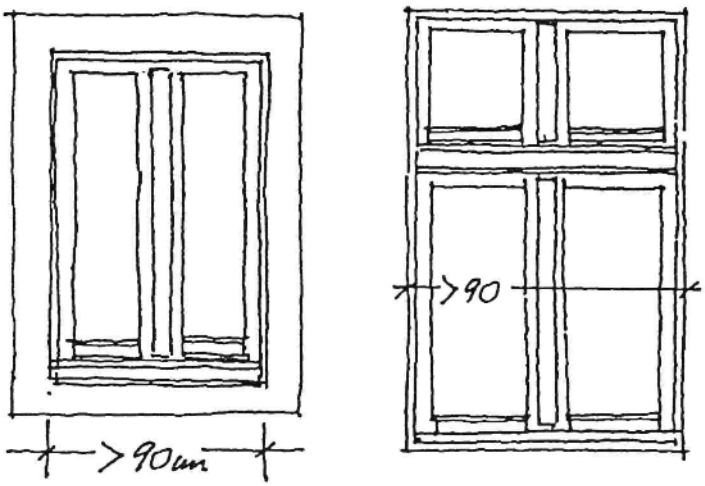


§8

(2)

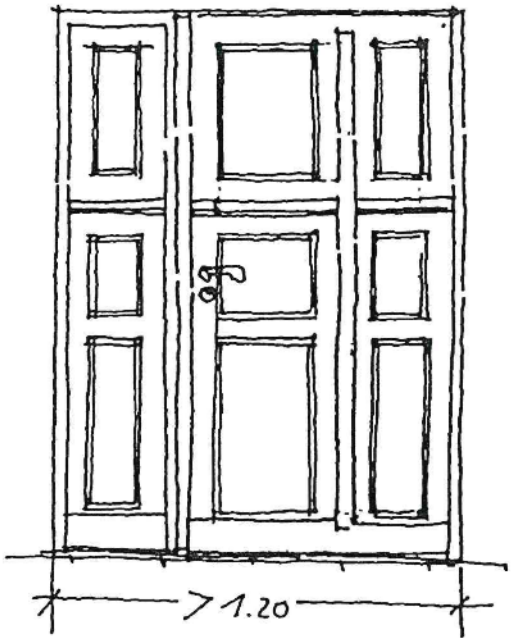



(3)

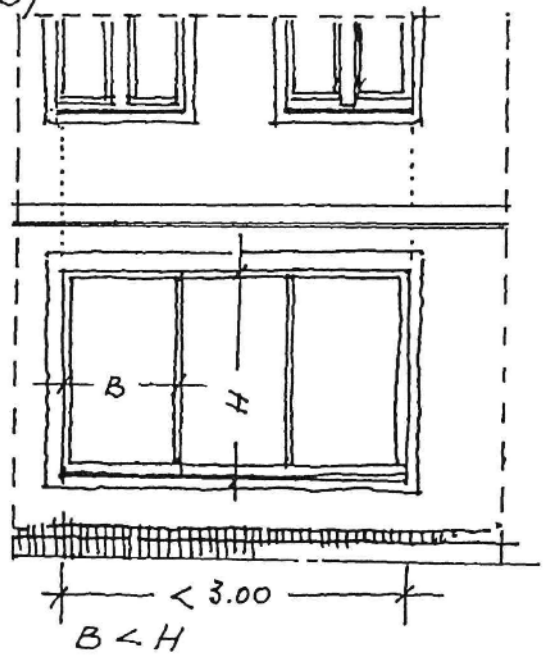



Teilung in zwei Flügel erforderlich!

(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 zulassig

Im Bereich B sind gestaffelte Dacher, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren auf den Dachern auch hofseitig nicht zulassig.

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

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

Dachflachenfenster sind zulassig. Sie sind in Anzahl und Größe auf das Mindestmaß der notwendigen Belichtung einzuschranken. Beim Einbau ist vorrangig die Hofseite des Daches zu nutzen.

Auf Dachern, die den öffentlichen Verkehrsflachen zugewandt sind, sollen die Dachflachenfenster nicht mehr als 0,90 m Glasflachenbreite 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 steinemes Traufgesims oder hölzerner Gesimskasten auszubilden

Bei flacher geneigten Dachern sind Dachuberstande 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 konnen ohne Farbbehandlung angewendet werden. Sie sind einheitlich, in einem Material auszuführen.

(3) Dachaufbauten

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

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

Die Summe der Breiten aller Dachgauben auf einer Gebaudeseite 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 auszufuhren Zulassig ist auch ebenes, nicht glänzendes Metall

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

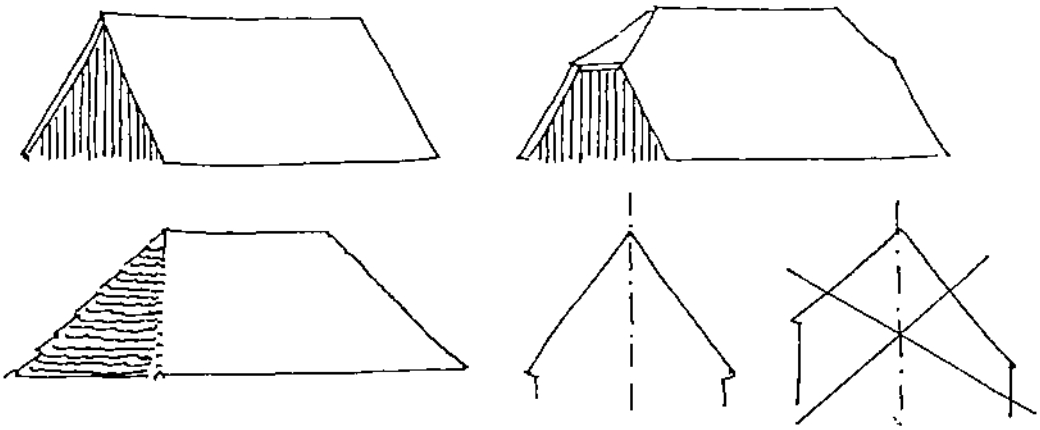
Senkrechte Seitenflächen von Dachgauben dürfen nur mit dem Bedachungsmaterial, Holzbrettschalung oder mit nicht glanzendem Metall bekleidet werden.

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

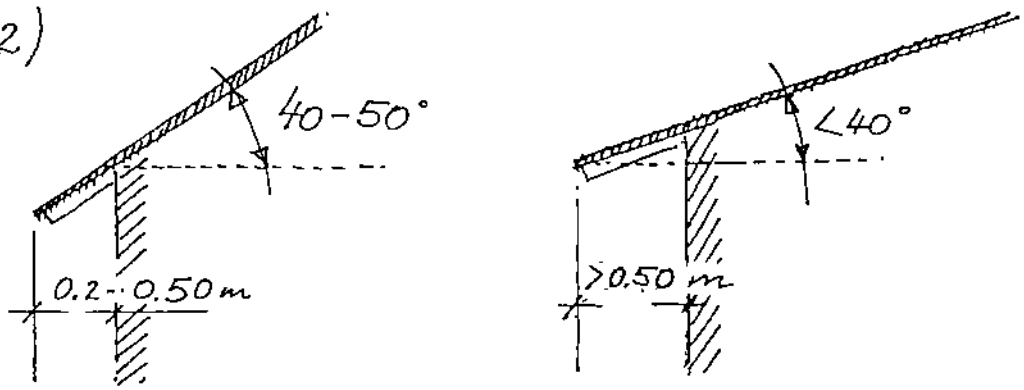
Kehlen und Anschlüsse auf Dächern müssen eine nicht glanzende Oberflache aufweisen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Schornsteine und Entlüftungsrohre sind im Farbton der Dacheindeckung, Laufstege und ahnliche Bauteile sind aus nicht glänzendem Material vorzusehen.

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

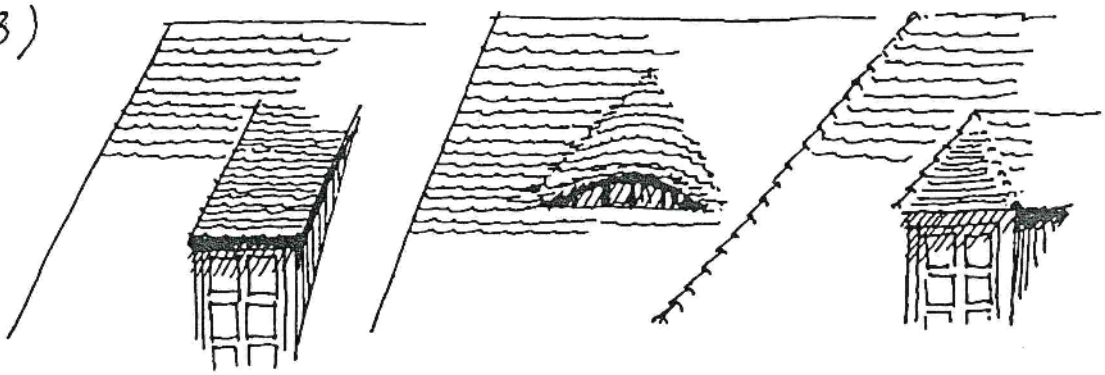
§9 (1)

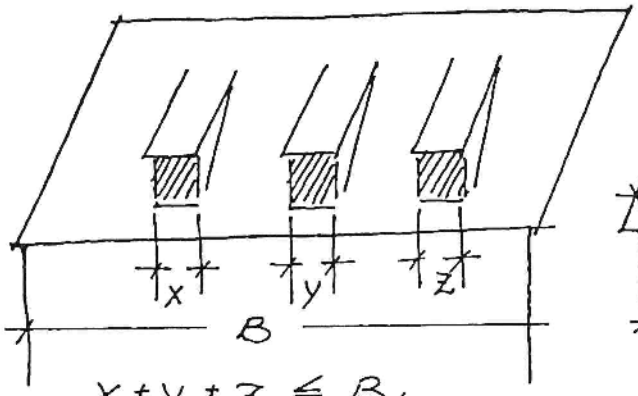


(2)

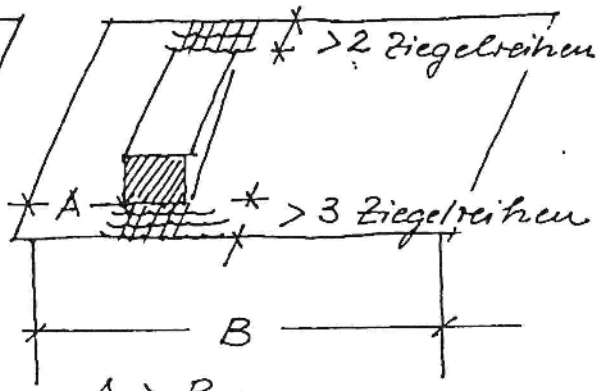


(3)






$x + y + z \leq B/2$




$A > B/6$

## § 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 m² 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 m² sein und nicht mehr als 30 cm aus der Fassadenfläche hervortreten

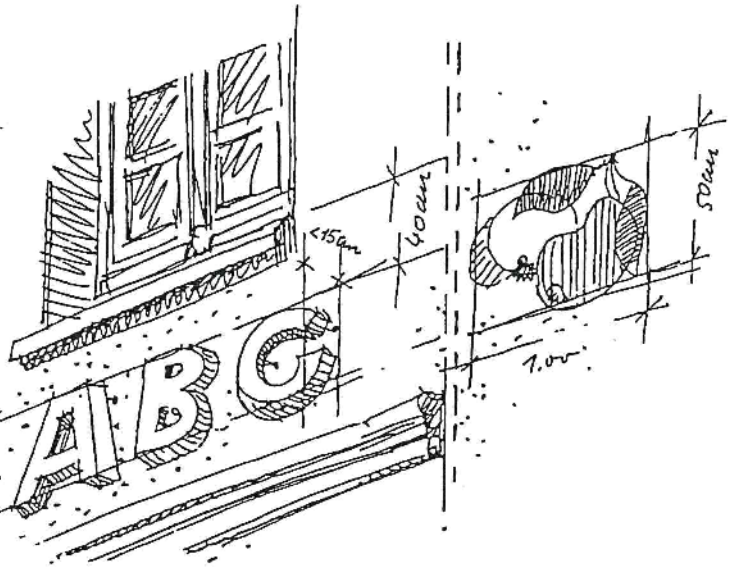
(5) Werbeanlagen und Warenautomaten müssen zu Hauskanten einen Abstand von mindestens 0,50 m wahren

(6) Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungselemente des Gebäudes nicht überdecken

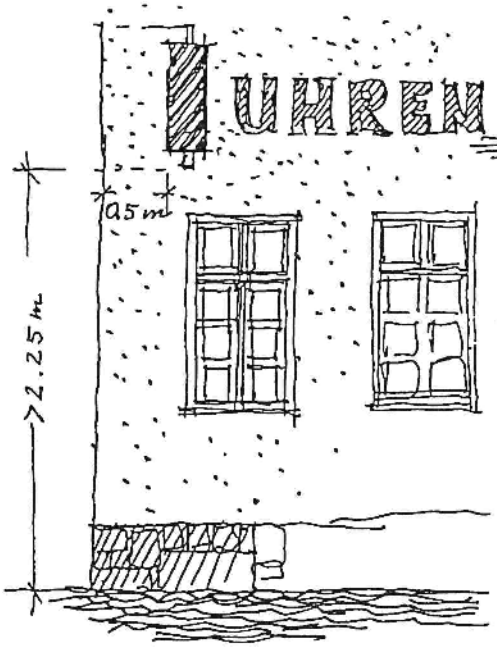
(7) Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht oder aktiv bewegliche Werbeanlagen dürfen nicht zur Anwendung kommen.

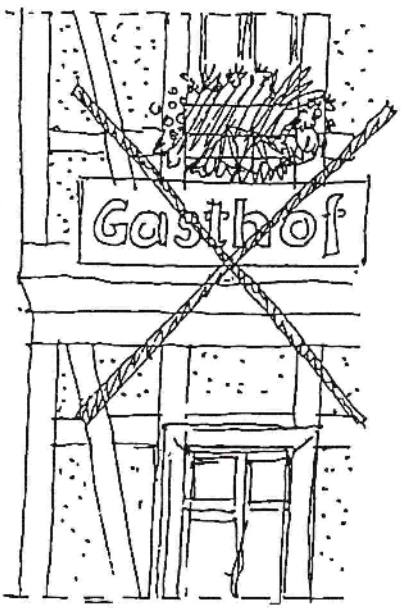
## §10 Werbeanlagen

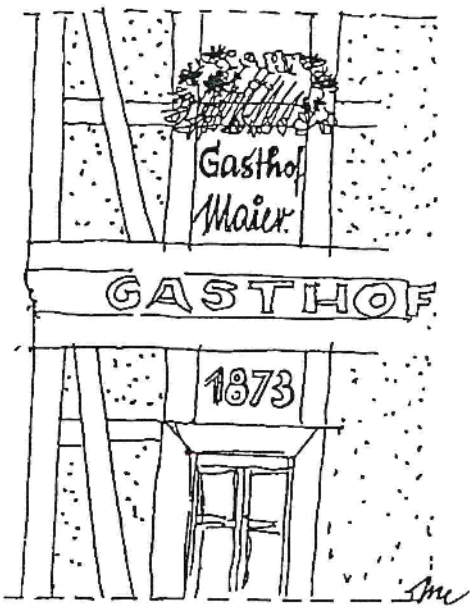
(1) (2) (3) (5) (6)




Schriften am Gebäude
Kästen < 0,5 m²
Auskragungen < 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 durfen nicht höher als 0,80 m sein.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

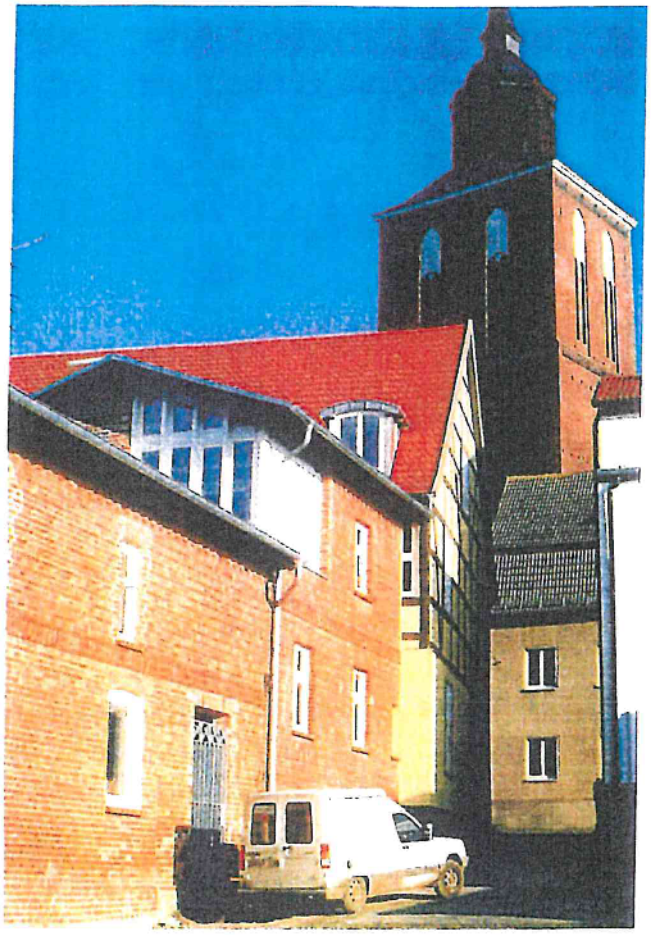
Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, wer

1. entgegen § 9 Abs. 1 die Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung nicht einhalt
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

Altentreptow - beispielhafte Hanssanierung
Oberbaustraße 26



Altentreptow – beispielhafte Fassadensanierung in der Unterbaumstraße

Altentreptow – beispielhafte Haussanierung

Oberbaustraße 44, 45

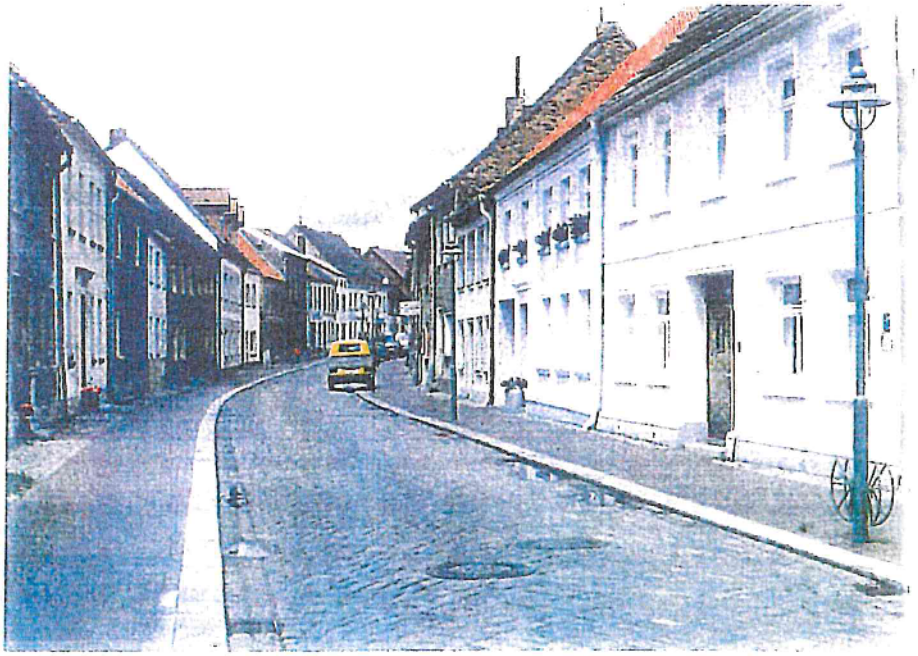
Oberbaustr. 71

Unterbaustraße 29

Altentreptow Brandenburger Str.:

- beispielhafte Fassaden- u. Haussanierung in Privatinitiative und Stadtsanierungsmittel
- Bau des Regenwasser- u. Schmutzwassersammlers in der Straße
- Neugestaltung der Bürgersteige und der Straßendecke

1994/95



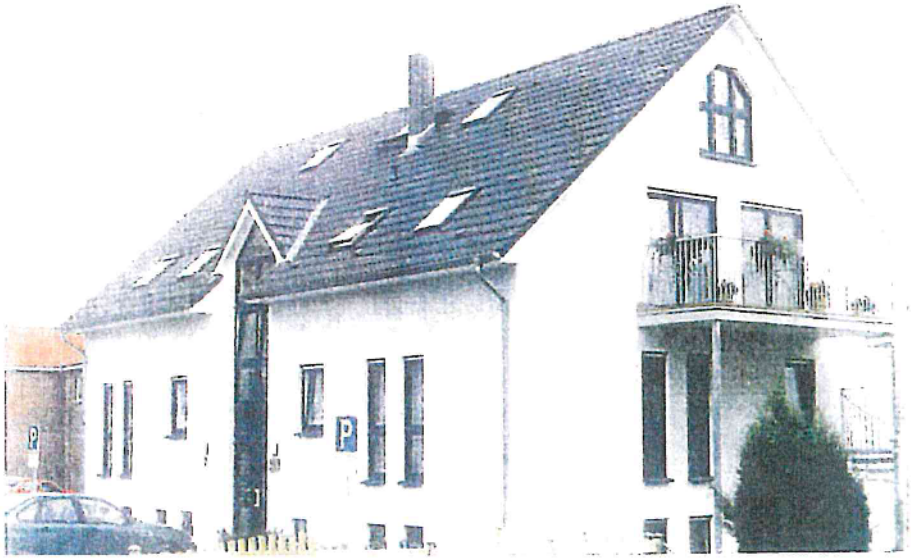
Abmarsch - Dienstbesprechung Feuerwehr Sahrow

in der Bahnhofstraße / Ecke Schulstraße

Stralsund – beispielhafte Baulücken schließungen durch Neubau.

in der Behrenstraße Nr. 5

in der Bremerstraße



Altentreptow – Fehler bei der Fassadensanierung in der Mühlenstraße

Sichtbare Kästen der Rollläden!

Fensterleibungen sind zu tief!

Die „eingelegten" Fenstersprossen haben nicht die notwendige Wirkung!