



FONTANESTADT  
NEURUPPIN

Auftakt zur Gestaltungs- & Werbesatzung

# STADT GESTALTEN

*Herzlich  
Willkommen!*



## Begrüßung

Jan Juraschek,  
Baudezernent der Fontanestadt Neuruppin

# Ablauf der Veranstaltung

1. Begrüßung
2. Prozessablauf und Rückblick
3. Geplante Änderungen an der Gestaltungssatzung  
Zeit für Fragen zu den Inhalten
4. Geplante Änderungen an der Werbesatzung  
Zeit für Fragen zu den Inhalten
5. Ausblick

## Ziel der heutigen Veranstaltung

- Darstellung des aktuellen Planungsprozesses
- Sachstand der Änderungen an der Gestaltungs- und Werbesatzung
- Aufnahme von Hinweisen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden

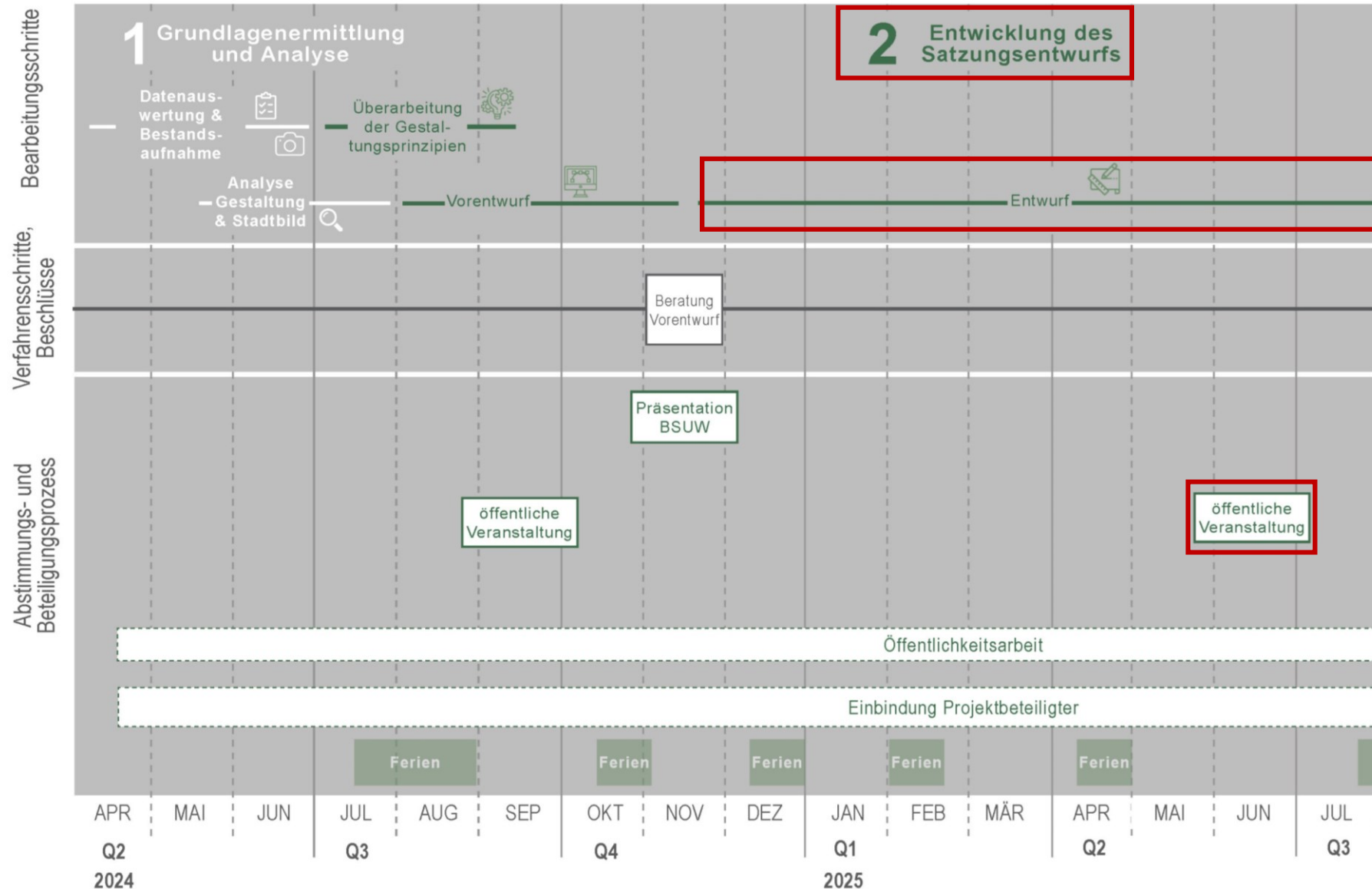
## Weiteres Vorgehen

- Überprüfung der Hinweise und fachplanerische Einordnung
- Einarbeit in die Satzungen
- formelles Beteiligungsverfahren gem. BauGB (weitere Möglichkeit der Beteiligung, auch für die Behörden)
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Erarbeitung des Beschlussvorschlages für die Politik

# Prozessablauf: Wo stehen wir?



FONTANESTADT  
NEURUPPIN



## Rückblick: Umgang mit den Ergebnissen d. Beteiligung

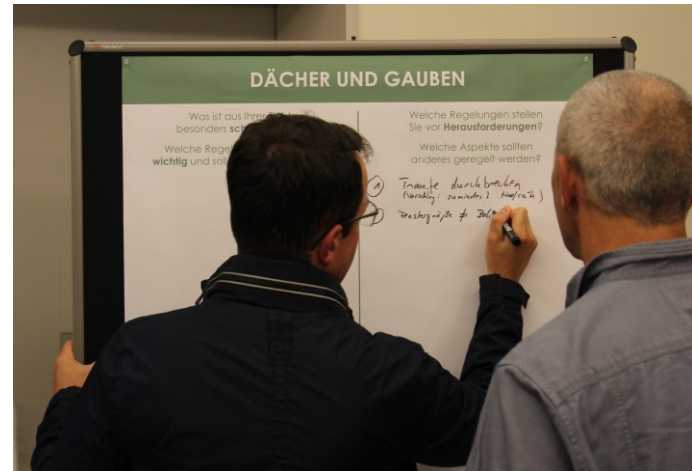
Arne Buls,  
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

# Rückblick: Umgang mit den Ergebnissen d. Beteiligung

## ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG AM 24.09.2024



FONTANESTADT  
NEURUPPIN





# Rückblick: Umgang mit den Ergebnissen d. Beteiligung

## ANREGUNGEN AUS DER VERANSTALTUNG



FONTANESTADT  
NEURUPPIN

barrierefreie  
Zugänge bei  
Gebäuden

### FASSADEN UND ÖFFNUNGEN

| Was ist aus Ihrer Sicht besonders schützenswert?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Welche Regelungen stellen Sie vor Herausforderungen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Welche Regelungen sind Ihnen wichtig und sollen erhalten bleiben?</p> <p>Fenster- &amp; Türfaschen ALS STADTBILD-TRAGENDES ELEMENT IN DETAIL</p> <p>↳ WIE KANN DAS THEMA BEI NEUBAUTEN GEFÖRDERT WERDEN?</p> <p>FENSTERFORMATE AUCH BEI NEUBAUTEN HALTEN</p> <p>ERSCHEINUNGSBILD ERGEBNIS VON REGELN - BEWAHRT GEWORDEN (FASADEN / FENSTER (SPROSSEN / FARBEN))</p> | <p>Welche Aspekte sollten anders geregelt werden?</p> <p>• Warum sind Falltüre + Loggia in Neubauten nicht möglich?</p> <p>• Was ist mit Kunststofffaschen in Neubauten?</p> <p>• barrierefreie Zugänge bei Gebäuden mit steilem Eingang</p> <p>• Wärmedämmung so weit wie möglich</p> <p>• PRIVATSPÄHRE IM EG (MILCHGLAS?) ABER AUCH FENSTERFLÄCHE STARKER FÜR VERBODEN</p> <p>Anregung des Verschönerungs-Vereins e.V., Neuruppin:</p> <p>Vorschläge für Vorrichtungen an Fenstern für Blumentöpfe</p> <p>GEWERBLICHE NUTZUNG IM EG → UMGESTALTUNGSMÖGLICHKEIT tieferer od. bodentiefe Fenster</p> <p>ROLLÄDEN / WÄRMESCHUTZ</p> |

### DÄCHER UND GAUBEN

| Was ist aus Ihrer Sicht besonders schützenswert?                                                                                | Welche Regelungen stellen Sie vor Herausforderungen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Welche Regelungen sind Ihnen wichtig und sollen erhalten bleiben?</p> <p>① Fachgestaltung (+)</p> <p>② Dachbedeckung (+)</p> | <p>Welche Aspekte sollten anders geregelt werden?</p> <p>① Traufte durchbrechen (Vorwahl: zumindest 1 Hofseite)</p> <p>② Treppengänge ≠ Belichtung (Bsp. 80°)</p> <p>③ Giebel? &amp; Anstrich</p> <p>④ <u>Interesse mit asymmetrischen Dächern bei Neubauten?</u></p> <p>⑤ <u>Was ist mit dem Transfer bei Neubauten möglich?</u></p> <p>⑥ <u>Solar-/PV-Anlagen möglich?</u></p> <p>⑦ <u>Grundstücksgröße, auch wenn man von Seitenstraßen in den Hof schauen kann?</u></p> <p>⑧ Warum sind nicht alle Gaubenformen zulässig?</p> <p>⑨ Für Anzahl Gauben keine Regelung nach Artikel 6, solar konstruktionsfähig?</p> <p>⑩ <u>Solarflächen d. Gauben? Warum nicht in Fachblatt? Stützpunkt möglich (fachlich), Weg, Erklärung Aufwand!</u></p> <p>⑪ Solar auf Nebengebäuden</p> <p>⑫ Solar in Fassade</p> <p>⑬ <u>Hofseitig größere Gaubengestaltung!</u></p> <p>⑭ <u>Gaubenverkleidung mit Zink!</u></p> |

Was ist mit  
unsymmetrischen Dächern  
bei Neubauten?

Solar-/ PV-Anlagen  
hofseitig, auch wenn  
man von Seitenstraßen  
in den Hof schauen  
kann?

Gewerbe im EG: tiefere  
oder bodentiefe Fenster

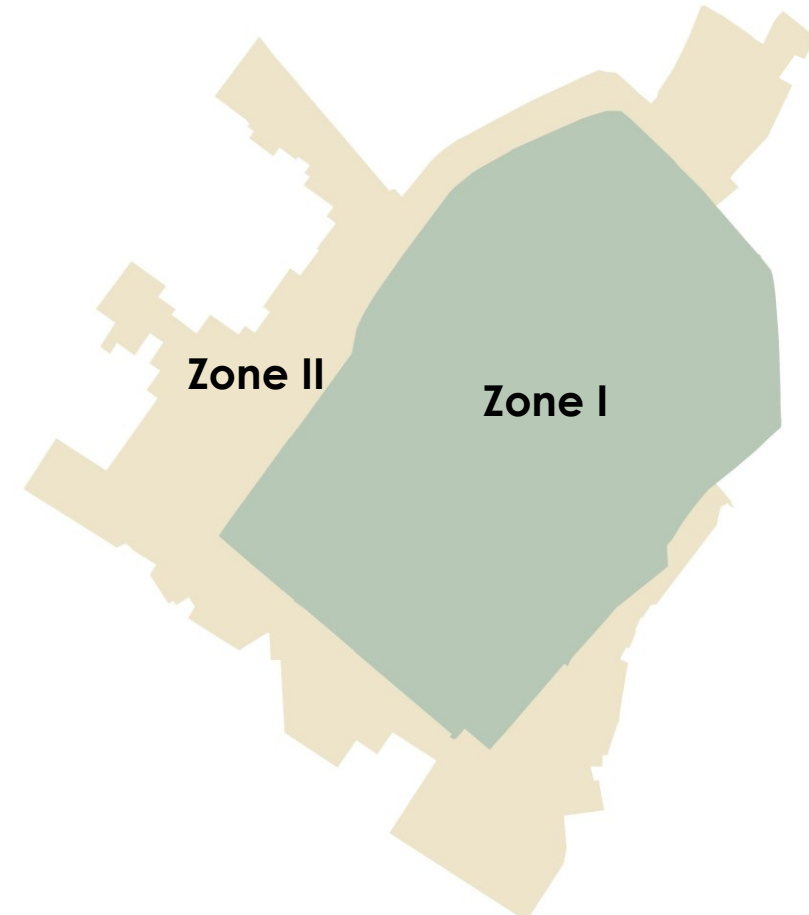
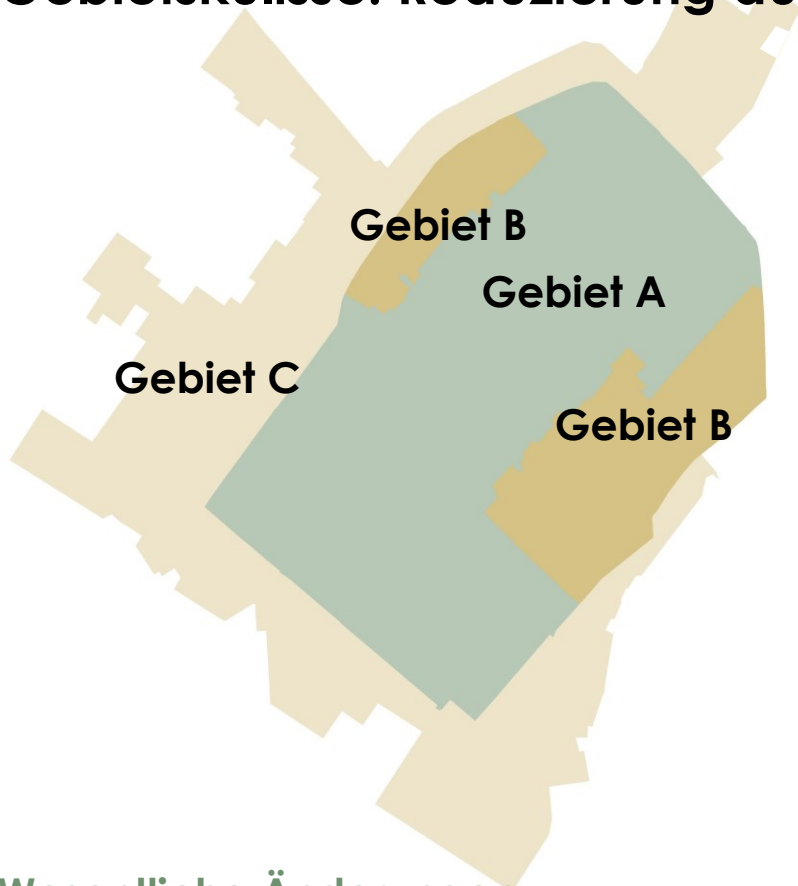
# Sachstand der textlichen Überarbeitung der Gestaltungssatzung

Arne Buls,  
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

## § 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH



### Gebietskulisse: Reduzierung auf zwei Gebiete



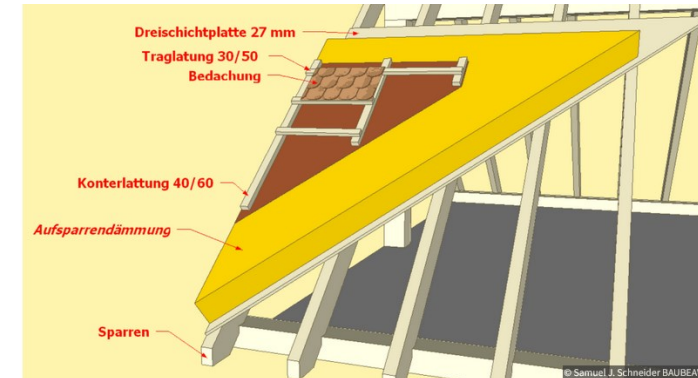
### Wesentliche Änderungen

- neu aufgenommen: Gartenstraße 1, Petersiliengasse, Emil-Wendland-Platz
- Güntherstraße aus Lageplan, Bullenwinkel aus Satzungstext herausgenommen
- Seeufer = An der Seepromenade

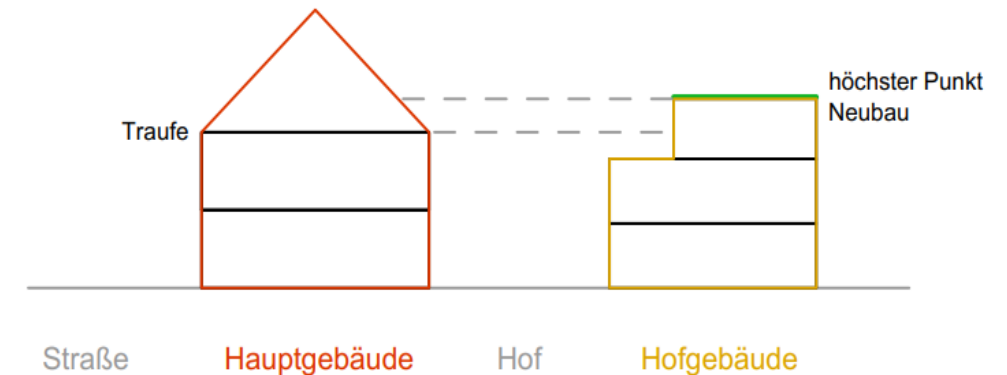
## § 2 HÖHE, BREITE UND TIEFE DER HAUPTGEBÄUDE



- **Ausnahme:** Erhöhung des Traufhöhenversatzes bei energetischen Sanierungsmaßnahmen (Aufsparrendämmung) auf 0,60 m (sonst 0,40 m)
- Freistehende hofseitige Neubauten dürfen mit einem **Staffelgeschoss** die Traufe des Hauptgebäudes überschreiten, sofern ein **begrüntes Flachdach** errichtet wird



© Samuel J. Schneider BAUBEAVER



## § 3 FASSADENGliederung

- Keine historisierende Gliederungs- und Schmuckelemente bei Neubauten,  
**Ausnahme:** Rekonstruktion eines vor 1945 an dieser Stelle errichteten Gebäudes
- Ausnahmen für **Änderungen von Wandöffnungen** zugunsten von **barrierefreien Zugängen** sowie **Umwandlungen von Gewerbe zu Wohnen und umgekehrt**



© DSK Bake



© DSK Bake

## § 3 FASSADENGLIEDERUNG

- Regelung der Materialität und Farbe von **Eingangsstufen, Handläufen** und **Geländern**



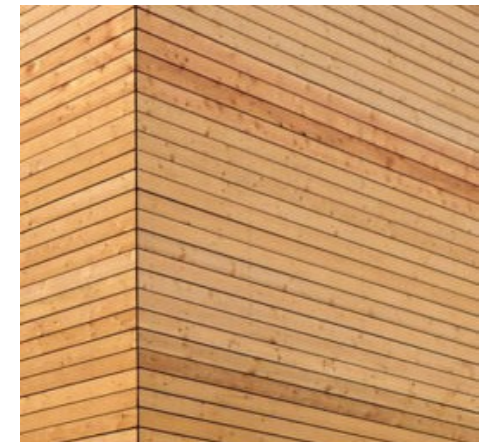
© B.A.U.-Form

## § 4 FASSADENOBERFLÄCHEN

- Aufnahme **weiterer Fassadenmaterialien für Neubauten** (Naturstein und Holz)
- Zulassung von **Zinkabdeckungen für Fensterbänke** (Ausschluss von Aluminium)
- **Schornsteine** sind in Sichtmauerwerk oder Glattputz auszuführen



© TRACO GmbH, DÖRING DAHMEN  
JOERESSEN ARCHITEKTEN



© Engelhardt + Geissbauer

## § 4 FASSADENOBERFLÄCHEN



Klarstellung und Stärkung des historischen Bezugs:

- Eine **dünne einfarbige Schlemme** ist bei Fachwerkfassaden zulässig sowie ein **geringer farblicher Kontrast** zwischen Gefache und Fachwerk



© B.A.U.-Form

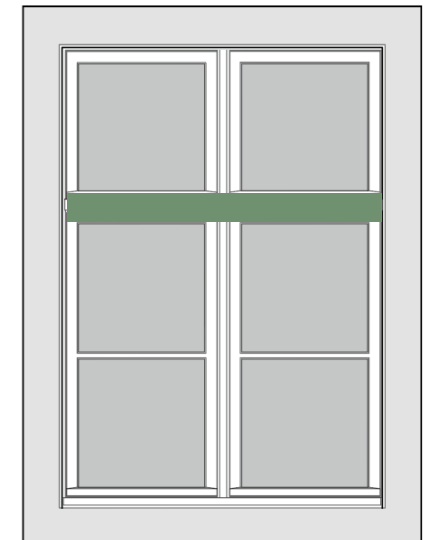
## § 5 FENSTER, TÜREN UND TORE



- Bis zu einer Fensterhöhe von 1,40 m (bislang 1,30 m) kann auf einen **Kämpfer** verzichtet werden, wenn **zwei Horizontalsprossen** im gleichen Abstand vorhanden sind
- Aus Brandschutz- und Rettungsweg-Gründen kann **ausnahmsweise** auf einen feststehenden Kämpfer verzichtet werden, er muss aber als solcher im geschlossenen Zustand optisch erkennbar bleiben



© B.A.U.-Form



© B.A.U.-Form

## § 5 FENSTER, TÜREN UND TORE

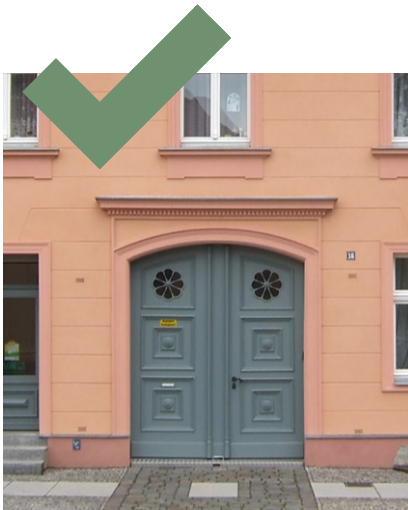
- In begründeten Ausnahmefällen können die Fenster bei sog. „DDR-Bauten“ (1945 – 1993) je nach Größe ein- oder zweiflügelig ausgeführt werden



© Google Streetview

## § 5 FENSTER, TÜREN UND TORE

- **Zweiflügelige Tore** erst ab einer Torbreite von  $> 2,5$  m
- **Garagentore in Nebengebäuden** sind auch als Sektionaltore/Falttore (keine Rollltore) aus Holz oder mit Holzverkleidung zulässig
- Bei **Neubauten** dürfen bis zu 50 % der Tür als Glasfläche ausgebildet werden



© B.A.U.-Form



© DSK Bake



© Pfullendorfer Tor-Systeme  
GmbH & Co. KG



© Rolladen Hansen GmbH

## § 6 SCHAUFENSTER UND LADENEINGANG

- **Umnutzung von Gewerbeeinheiten zur Wohnnutzung:** Schaufenster sind zulässig, eber deren Rückbau
- **Beklebungen von Glasflächen** sind nur in Ausnahmefällen zulässig



© Google Streetview



© Stadtverwaltung Duschek



© Stadtverwaltung Duschek

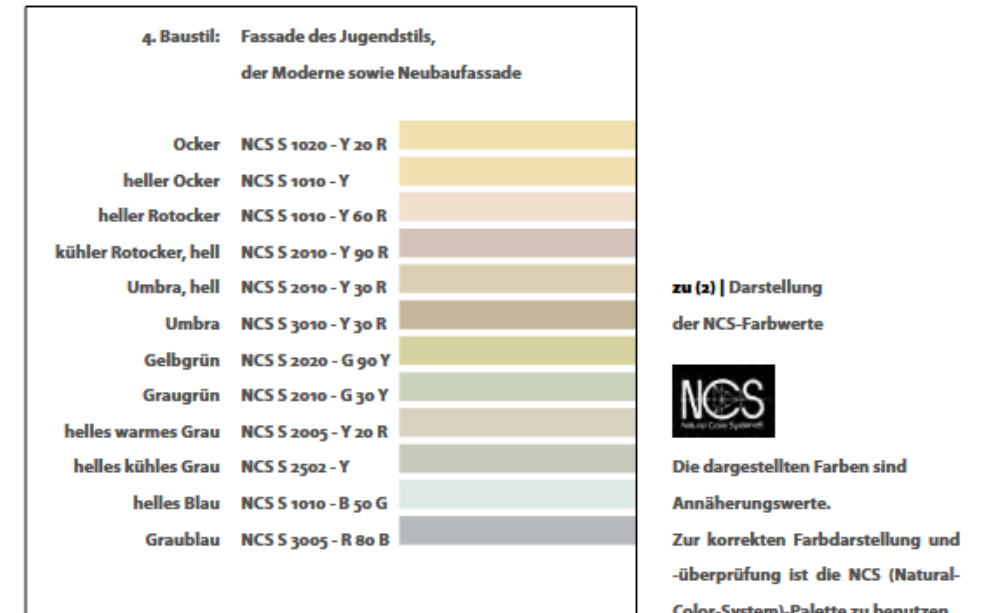


© Stadtverwaltung Duschek

## § 7 FARBIGKEIT VON FASSADEN, FENSTERN, TOREN, TÜREN, SCHAUFENSTERN UND LADENEINGANGSTÜREN



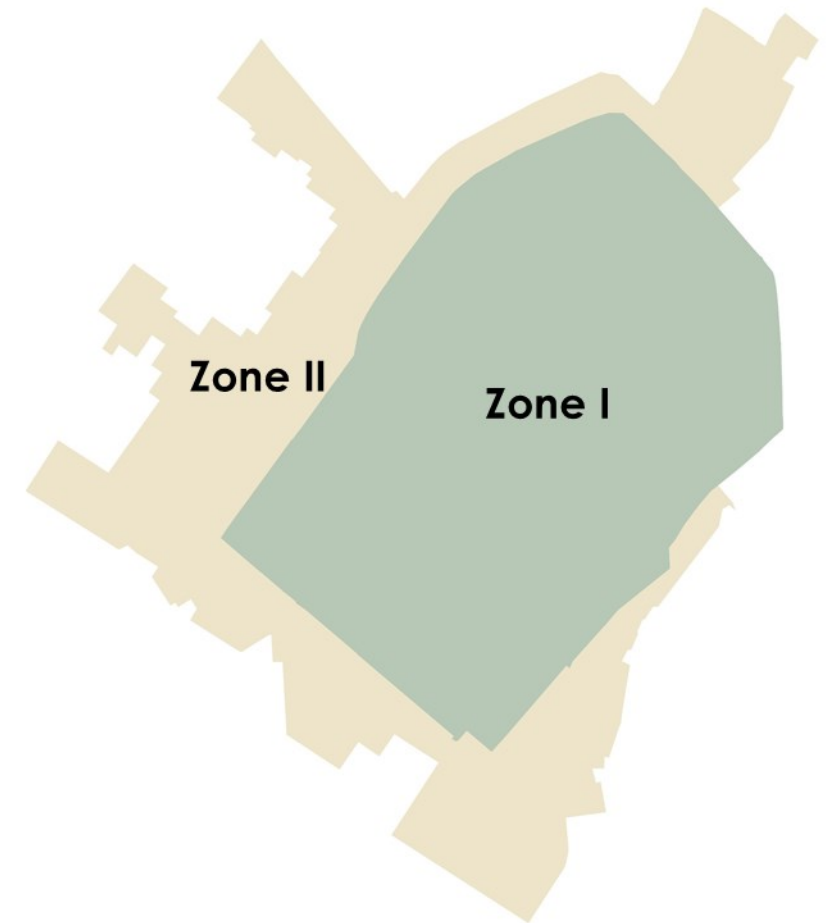
- **Neubauten:** Vorgaben des Baustils 4 (Jugendstil, Moderne, Neubau) zuzüglich weiterer geringer Farbabstufungen
- Bei Gebäuden nach 1945 sind für **Türen und Tore** ein deckender Farbanstrich sowie eine Lasur gem. der Farbpalette zulässig



© B.A.U.-Form

### Neubauten

- **Zone I & II:**
  - **Straßenseitige Gebäude:** Dachwinkel von 30 – 50° zulässig (bislang 45 – 50°)
  - Für **Seitenflügel und Nebengebäude** sind auch **Flachdächer** zulässig, sofern diese begrünt werden (Kombination mit Photovoltaik möglich)
  - max. 30% von Flachdächern kann auch für **Dachterrassen** genutzt werden
  - Ein **Traufgesims** muss nicht ausgeführt werden
- **Nur Zone II:**
  - **Flachdächer** sind auch für Hauptgebäude zulässig, sofern sie begrünt werden
  - **Staffelgeschosse** sind ab 3 Geschosse zulässig



## § 8 Dächer

### Dacheindeckung

- bei **Dächern mit einer Dachneigung bis 40 Grad** sind andere Tonziegel in den vorgegebenen Rottönen möglich (nicht glänzend) oder entsprechend der Eindeckung der Erbauung (Nachweis ist zu erbringen).
- **Ausschließlich** bei **Neubauten in exponierter Lage** ist darüber hinaus eine Stehpfalzlösung in den bereits genannten Farben oder materialsichtig möglich



FONTANESTADT  
NEURUPPIN

1. Bei dreigeschossigen Gebäuden

Naturrot \*) ohne RAL-Angabe



2. für alle anderen Gebäude sind darüber hinaus zulässig

|                |          |  |
|----------------|----------|--|
| Rotorange      | RAL 2001 |  |
| Oxidrot        | RAL 3009 |  |
| Braunrot       | RAL 3011 |  |
| Korallenrot    | RAL 3016 |  |
| Signalbraun    | RAL 8002 |  |
| Kupferbraun    | RAL 8004 |  |
| Rotbraun       | RAL 8012 |  |
| Kastanienbraun | RAL 8015 |  |
| Orangebraun    | RAL 8023 |  |

© B.A.U.-Form



© Stadtverwaltung Duschek

## § 8 Dächer

- Die **Traufe** darf für z.B. Dachaustritte an der straßenabgewandte Gebäudeseite auf einer Länge von max. 1/3 der Fassade **durchbrochen** werden
- **Bleche bei Ortgängen** sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig



© Comofoto/stock.adobe.com



© Stadtverwaltung Duschek

- Solarenergie- und Photovoltaikanlagen:
  - In **Zone I** auf der **straßenabgewandten** Seite zulässig
  - In der **Zone II unter Auflagen** auch auf der **straßenzugewandten** Seite zulässig
  - Einheitliche, nicht störende Anordnung und Optik stets als Voraussetzung



© energie-fachberater.de



© IMAGO / Robert Poorten



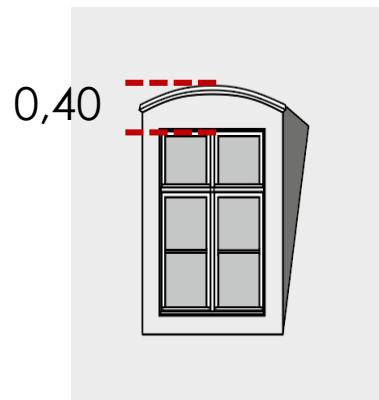
© Activ'Glass , Issol Switzerland Ltd.

## § 9 GAUBEN, DACHFENSTER, DACHEINSCHNITTE UND ZWERCHHÄUSER

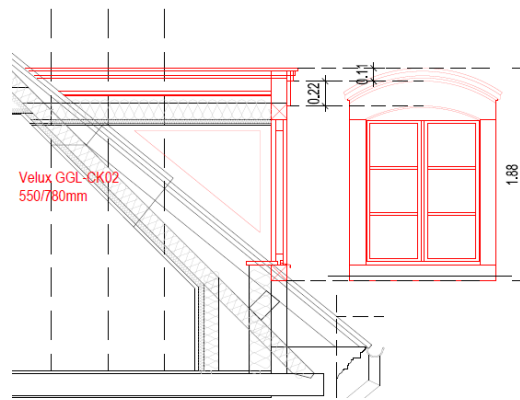


- **Gauben:**

- **Straßenseitig:** Maximale Ansichtshöhe von 0,40 m (für Segmentgauben)



© B.A.U.-Form



© Stadtverwaltung



© Stadtverwaltung



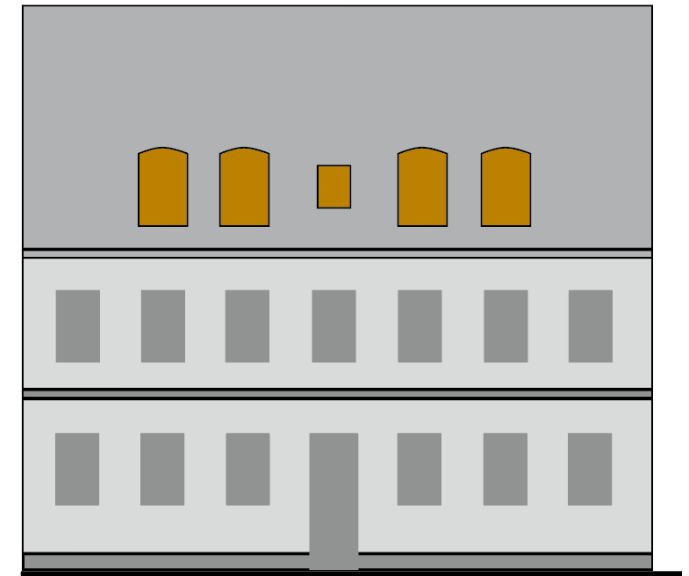
© Stadtverwaltung

- Blechverkleidungen von Gauben sind zulässig (Seiten und Frontfläche),  
Materialsichtig oder im Farbton der Fassade

## § 9 GAUBEN, DACHFENSTER, DACHEINSCHNITTE UND ZWERCHHÄUSER

### Gauben

- Gauben: mind. um die Anzahl 3 und DFF mind. um die Anzahl 2 kleiner als die Achsen
- Eine **Kombination aus Gauben und kleinen DFF** ist möglich, wenn die Summe der Gesamtbelichtungselemente um 2 kleiner ist als die Anzahl der Achsen. Eine symmetrische Anordnung ist erforderlich.



© B.A.U.-Form

## § 10 KRAGDÄCHER; MARKISEN; ROLLLÄDEN; JALOUSIEN UND SONSTIGE ANBRINGUNGEN

- Ausnahmen für **Kragdächer** bei Kellerzugängen in der Zone II
- Bei **Ladeneingängen und Schaufenster** innerhalb einer Wandöffnung ist eine gemeinsame Markise anzuordnen
- Bei **Lebensmittel-Verkauf** dürfen die Markisen über mehrere Schaufenster zusammengefasst werden



© Google Streetview



© Google Streetview



© Google Streetview

## § 10 KRAGDÄCHER; MARKISEN; ROLLLÄDEN; JALOUSIEN UND SONSTIGE ANBRINGUNGEN



### Sonstige Anbringungen

- **Schlüsselkästen, Sprechereinrichtungen** etc. sind zulässig, wenn sie sich in die Fassade integrieren (bündig eingebaut)
- **Technisch notwendige Anlagen** (bspw. Alarmanlagen) müssen sich ins Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen
- Anbringungen sind zu entfernen, wenn diese nicht instand gehalten werden



© B.A.U.-Form

## § 10 KRAGDÄCHER; MARKISEN; ROLLLÄDEN; JALOUSIEN UND SONSTIGE ANBRINGUNGEN



**Klarstellung:** Handläufe sind zulässig



© B.A.U.-Form

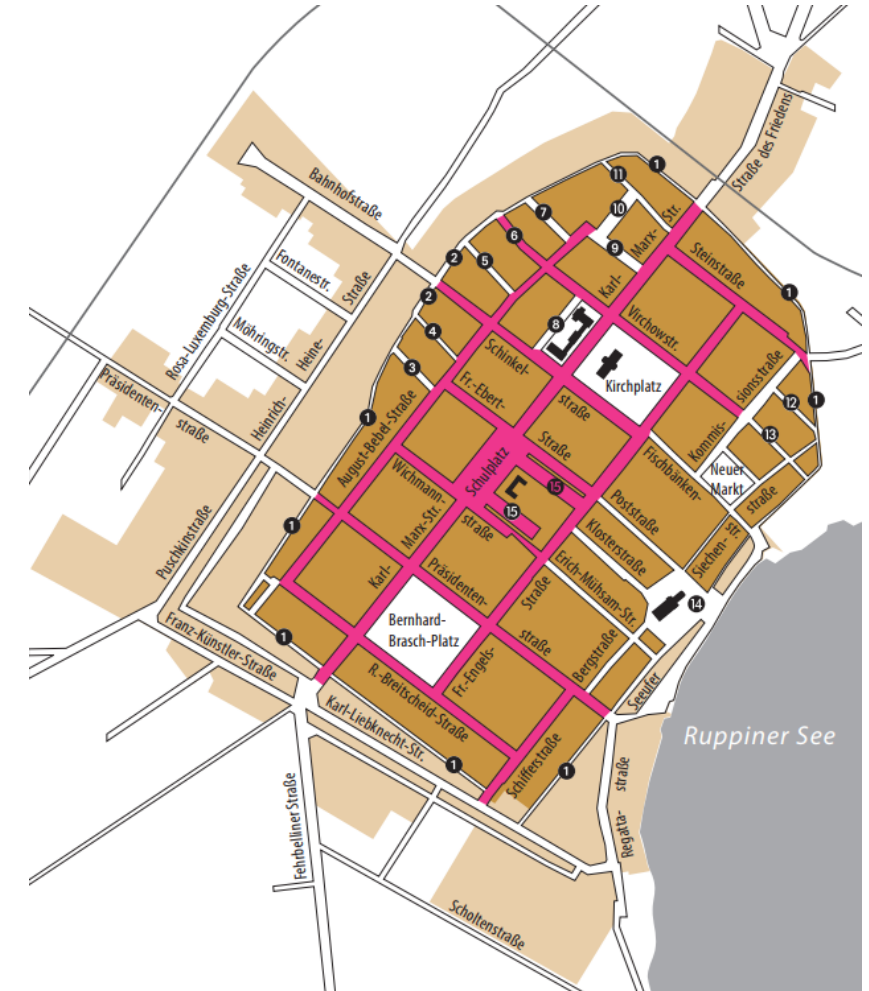
## § 11 EINFRIEDUNGEN, GARAGEN, ABFALLBEHÄLTER UND GASTANKS



- Zone I: Lockerung der Vorgaben für **Nebenstraßen**: neben glatt geputzten und ziegelsichtigen **Mauern** auch **Einfriedung** mit vertikalen Brettern



© B.A.U.-Form



## § 12 ANTENNEN- UND PARABOLANTENNENANLAGEN



- Nicht mehr genutzte **Antennen- und Parabolanlagen** („Sattelitenschüsseln“) sind vollständig zu entfernen



© B.A.U.-Form



© B.A.U.-Form



© B.A.U.-Form

## § 13 HAUSBRIEFKÄSTEN UND HAUSNUMMERNSCHILD



- In der Eingangstür integrierte **Briefschlitze** sind zulässig
- Die **Farbe der Hausbriefkästen** kann sich auch an dem Farbton der Eingangstür orientieren



© B.A.U.-Form

# Fragen zur **Gestaltungssatzung**

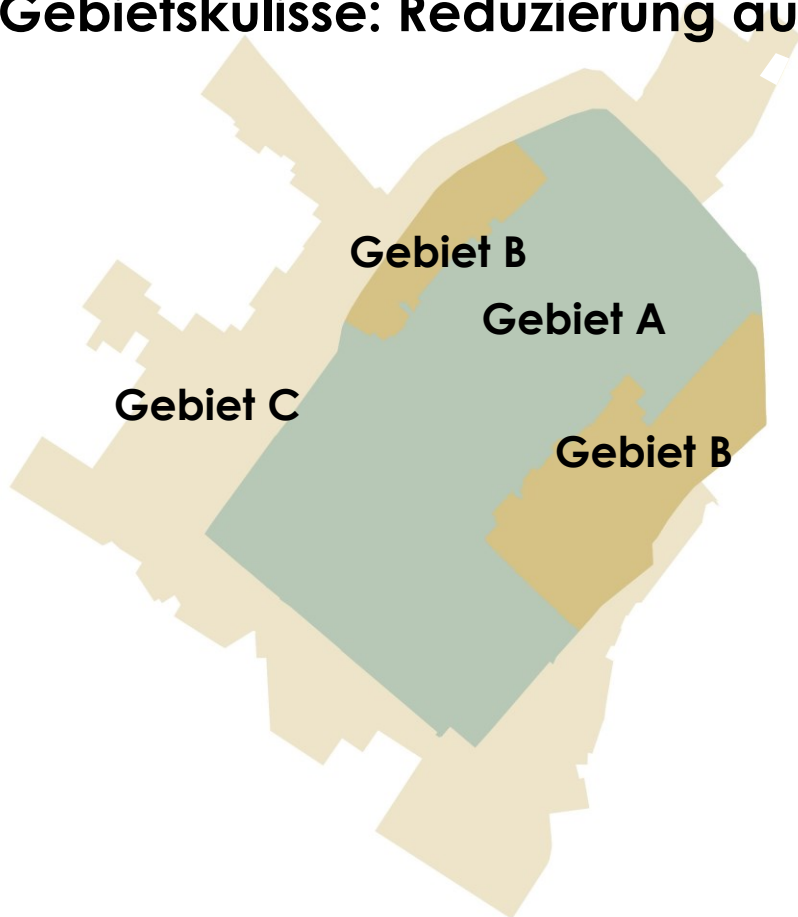
## Sachstand der textlichen Überarbeitung der Werbesatzung

Arne Buls,  
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

## § 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH



### Gebietskulisse: Reduzierung auf zwei Gebiete



#### Wesentliche Änderungen

- neu aufgenommen: Gartenstraße 1, Petersiliengasse, Emil-Wendland-Platz
- Güntherstraße aus Lageplan, Bullenwinkel aus Satzungstext herausgenommen
- Seeufer = An der Seepromenade

## § 2 Begriffsbestimmung

- **Klarstellung: Vereine** werden benannt:
  - In Zone II sind größere Schaukästen sowie
  - eine Flachwerbeanlage und ein Ausleger möglich
- Giebelwerbungen im Bestand (Bemalungen, Flachwerbeanlagen, Logos, außer Banner) dürfen bleiben



© Google Streetview



© Google Streetview

## § 3 ZULÄSSIGKEIT UND ANZAHL VON WERBEANLAGEN



- Werbeanlagen sind unzulässig an:
  - Einfriedungen
  - Trafo-, Schalt- und Verteilerkästen etc.  
en, Angebotstafeln und Schaukästen



© Google Streetview



© Werbung und Verlag Jürgen Feine

## § 4 ANORDNUNG VON WERBEANLAGEN

- **Erhalt** von Bemalungen an Giebeln möglich, **keine neuen** an den Giebeln
- Gewerbliche Fenster im 1. OG und 2. OG dürfen zu 20 % im unteren Viertel für Werbung genutzt werden



© Google Streetview

## § 6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DIE ZULÄSSIGKEIT VON LICHELEMENTEN

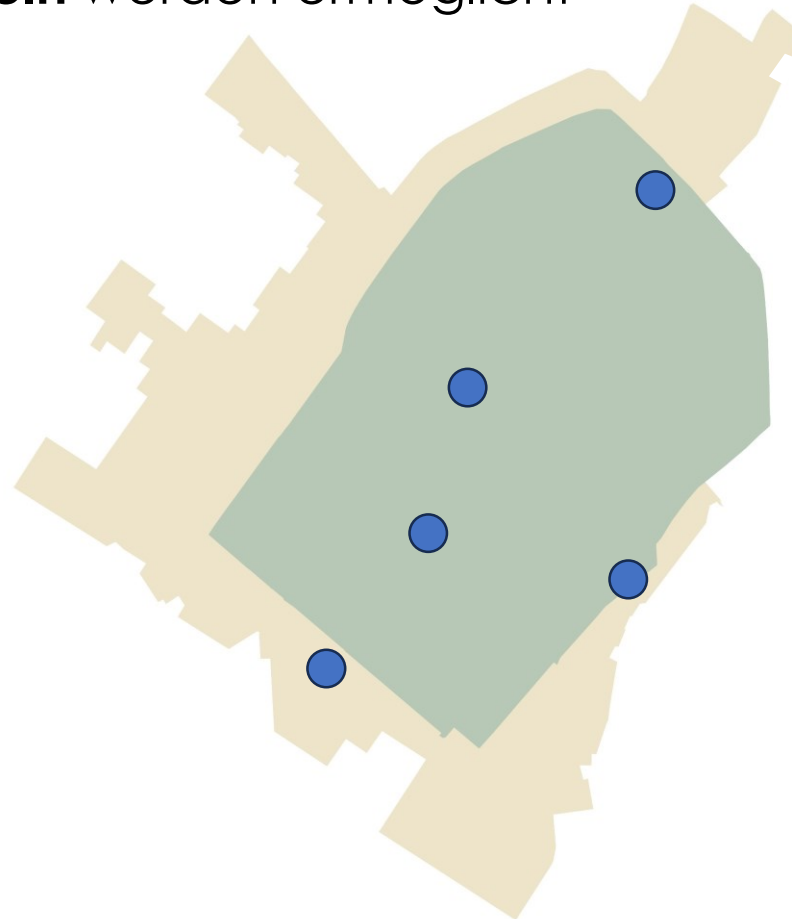


- **2 Angebotstafeln** für Gastronomie sind während der Öffnungszeiten zulässig



## § 6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DIE ZULÄSSIGKEIT VON LICHELEMENTEN

- **Digitale Informationstafeln** werden ermöglicht
- Mögliche Standorte:
  - Rheinsberger Tor
  - Altes Gymnasium
  - Braschplatz
  - Bollwerk
  - Rathaus /  
Stadteingang  
Süd-West



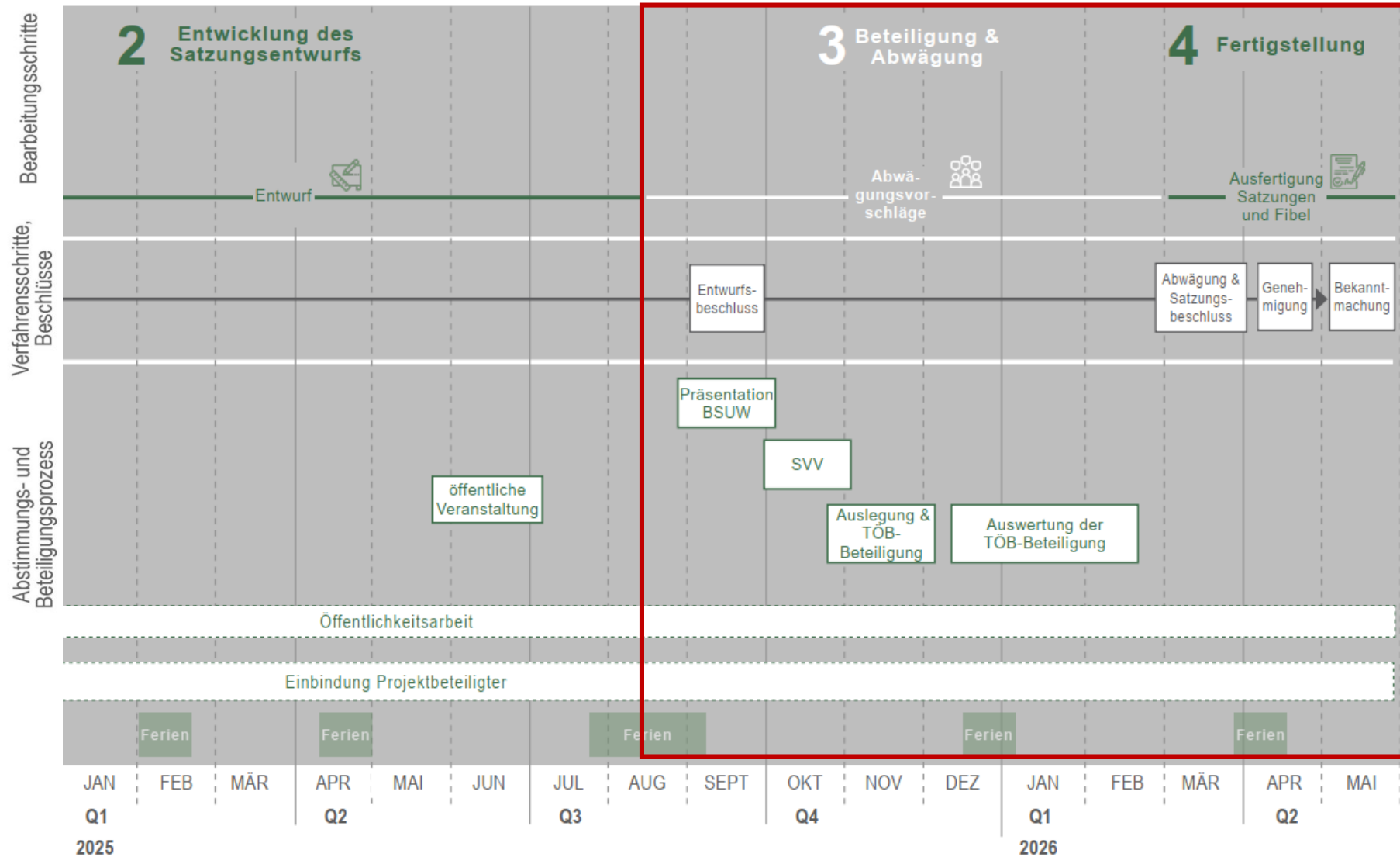
© 2H GmbH & Co. KG  
Geschäftsbereich Digital Signage

# Fragen zur **Werbesatzung**

# Wie geht es weiter?



FONTANESTADT  
NEURUPPIN





FONTANESTADT  
NEURUPPIN

Überarbeitung der Gestaltungs- & Werbesatzung

# WEITER GESTALTEN

*Vielen Dank  
für Ihre  
Beteiligung!*

