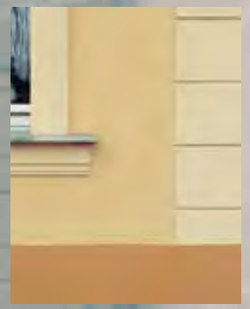
GESTALTUNGSFIBEL ALT RUPPIN

Gestaltungsfibel
ALT RUPPIN

zur Gestaltungssatzung der Fontanestadt Neuruppin
für den Ortskern Alt Ruppin vom 31. Dezember 2015

sowie zur Werbeanlagensatzung der Fontanestadt Neuruppin
für den Ortskern Alt Ruppin vom 21. Juli 2011



Präambel

Auf der Grundlage der §§ 79, 81 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39), und des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2013 (GVBl. I Nr. 18, S. 17), hat die Stadtverordnetenversammlung am 18. Juni 2012 folgende örtliche Bauvorschrift der Fontanestadt Neuruppin für den Ortskern Alt Ruppin über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen (Gestaltungssatzung für den Ortskern Alt Ruppin), geändert durch Beitrittsbeschluss am 04. November 2013, beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Gestaltungssatzung

	Präambel	1
	Vorwort	3
§1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	4
§2	Baukörper	6
§3	Fassaden	8
§4	Fenster	14
§5	Hauseingangstüren und Hauseingangstore	18
§6	Schaufenster und Ladeneingangstüren	20
§7	Farbigkeit von Fassaden, Fenstern, Fensterläden, Toren, Türen, Schaufenstern und Ladeneingangstüren	22
§8	Dächer und Dachaufbauten	28
§9	Markisen, Rollläden, Jalousien und Fensterläden *Hinweis: auch Vordächer*	38
§10	Einfriedungen, Behälter, Antennenanlagen und Sonstiges	40
§11	Ordnungswidrigkeiten	44
§12	Inkrafttreten	45
	Allgemeine Begründung der Gestaltungssatzung	46
	Erläuterungen	47
	Glossar Gestaltungsfibel	54

Werbesatzung

	Allgemeine Begründung der Werbesatzung	57
	Präambel	57
§1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	58
§2	Arten der Werbeanlagen	58
§3	Zulässigkeit, Anzahl und Beleuchtung der Werbeanlagen	60
§4	Anordnung von Werbeanlagen	61
§5	Größen von Werbeanlagen	62
§6	Sonstige Werbeanlagen	63
§7	Besondere Erlaubnispflicht	64
§8	Ordnungswidrigkeiten	65
§9	Inkrafttreten	65
	Glossar Werbefibel	66

Erklärung zur Nutzung der Fibel:
Auf den Seiten 4 bis 43 werden die Festsetzungen durch Fotos, Zeichnungen und durch entsprechende Bildunterschriften bildhaft veranschaulicht sowie durch Hinweise erklärt. Die jeweils zu den einzelnen Festsetzungen gehörenden schriftlichen Erläuterungen finden Sie auf den Seiten 47 bis 53. Die allgemeine Begründung dieser Satzung befindet sich auf Seite 46.

Teil 1 Gestaltungssatzung

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Alt Ruppin

In den letzten Jahren hat sich auch in Alt Ruppin sehr viel zum Positiven verändert. In den Straßenabschnitten des Ortszentrums entfalten die sanierten Fassaden und Dächer der teilweise zweihundert bis dreihundert Jahre alten Gebäude wieder ihre ursprüngliche Ensemblewirkung.

Alt Ruppin ist heute ein beliebter Wohnort im Siedlungsgefüge der Fontanestadt Neuruppin. Neben zahlreichen öffentlichen Maßnahmen hat sich das Ortsbild vor allem durch das Engagement der privaten Bauherren so positiv verändert. Heute fallen besonders die Gebäude auf, bei denen die Bauherren frühzeitig das Angebot der kostenlosen Beratung zu den Fragen der Gestaltung und der Materialauswahl genutzt haben. Hier ist der sensible Umgang mit der historischen Bausubstanz besonders deutlich zu spüren. Unter Berücksichtigung von Form, Proportion, Farbe und Material, die uns unsere Vorfahren als typische Bautradition hinterlassen haben, entstanden zeitgemäße Lösungen, die auch modernen Anforderungen an Wohnen und Arbeiten gerecht werden. Teilweise wurden sogar bauliche Fehlentwicklungen der letzten Jahrzehnte rückgängig gemacht und das historisch nachweisbare Erscheinungsbild wiederhergestellt.

An dieser Stelle möchte ich all den Bauherren danken, die diese Verantwortung für das Allgemeinwohl wahrgenommen haben. Die Bewahrung unseres kulturellen baulichen Erbes und damit die Weitergabe der Traditionen an unsere Kinder und Enkel ist die Aufgabe aller Bürgerinnen und Bürger. Die Stadt und ihre Verwaltung kann hier nur unterstützend wirken.

Eine Form dieser Unterstützung ist die hier vorliegende rechtskräftige Gestaltungssatzung. Sie formuliert den rechtlichen Rahmen und den Handlungsspielraum bei allen Belangen der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen. Damit wird auch dem demokratischen Grundsatz »Gleiches Recht für Alle« entsprochen.

In einem intensiven Planungs- und Abstimmungsprozess, an dem sich über eine öffentliche Auslegung alle Bürger beteiligen konnten, wurde diese örtliche Bauvorschrift zum rechtsverbindlichen Planungsinstrument.

Die hier vorliegende Gestaltungsfibel soll den Bauherren sowie den Architekten, Ingenieuren und Handwerkern schon in der Planungsphase die gestalterischen Möglichkeiten aufzeigen und den manchmal sehr fachspezifischen Satzungstext an Hand von Zeichnungen und Fotos bildhaft veranschaulichen.

Liebe Alt Ruppiner, noch ist der Prozess der städtebaulichen Erneuerung des Ortszentrums von Alt Ruppin nicht abgeschlossen. Die bisherigen Ergebnisse geben uns aber schon heute allen Grund, stolz auf das Erreichte zu sein. Sparsam und vernünftig mit öffentlichen und privaten Mitteln umzugehen und dennoch langlebige und gestalterisch anspruchsvolle Lösungen zu schaffen sind dabei grundlegende Ziele, die sich nicht gegenseitig ausschließen. Sie sind aber nur im Zusammenwirken aller Beteiligten zu erreichen und erfordern auch bei der Abwägung privater und öffentlicher Interessen ein gewisses Maß an Kompromissbereitschaft. In diesem Sinne lade ich Sie ein, an der weiteren Gestaltung und Entwicklung Alt Ruppins mitzuwirken und würde mich freuen, wenn diese Gestaltungsfibel mit dazu beiträgt, das Verständnis für die schützenswerten architektonischen und städtebaulichen Besonderheiten unseres Städtchens zu vertiefen, damit Alt Ruppins Ruf als »Tor zur Ruppiner Schweiz« seinen alten Glanz zurück erhält. ■

Jens-Peter Golde
Bürgermeister

Linke Seite: Blick in die Friedrich-Engels-Straße, im Hintergrund die St. Nikolai-Kirche

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese **Satzung gilt** für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Gebietes liegen (Anlage 1). Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Festsetzungen der §§ 2 bis 7 sowie §§ 9 und 10 Abs. 1 und 3 ff dieser Satzung gelten dabei für die öffentlichen Wegen, Straßen, Plätzen und Grünflächen (nachfolgend Straßen genannt) zugewandt liegenden Seiten der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie die von dort einsehbaren Seiten der Gebäude und baulichen Anlagen.

(2) Der **Geltungsbereich** umfasst die an den nachfolgend aufgeführten Straßen liegenden Grundstücke:

1. Am Rhin 1 bis 3
2. Anna-Petrat-Str. 1 bis 3
3. Bergstraße
4. Breite Straße
5. Brückenstraße
6. Friedensstraße
7. Friedrich-Engels-Straße
8. Gartenstraße (Westseite) zwischen Weinberg 1 und Anna-Petrat-Straße 2A
9. Kietzstraße
10. Kirchplatz
11. Krangener Straße 1
12. Kurze Straße
13. Neuruppiner Str. 3 bis 9
14. Rheinsberger Str. 1 bis 4
15. Schlossstraße
16. Weinberg (außer Nr. 2).

(3) Diese Satzung **gilt für bauliche Maßnahmen** aller Art wie Neubau, Wiederaufbau, Modernisierung, Instandsetzung, Umbau sowie Erweiterung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Teilen davon.

(4) Festsetzungen über **örtliche** Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen dieser Satzung vor. ■

zu (2) Lageplan der Gestaltungssatzung (ohne Maßstab). Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten für den hier farbig hervorgehobenen, besonders schützenswerten Ortskern von Alt Ruppin.

zu (2) Der Geltungsbereich weist ein weitestgehend geschlossenes Erscheinungsbild auf. Deshalb ist eine Differenzierung in einzelne Gebiete nicht erforderlich.

Die Friedrich-Engels-Straße (links) ist durch den Wechsel von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden geprägt. In der Breiten Straße, Am Weinberg (rechts) sowie in allen anderen Straßen dominieren, bis auf wenige Ausnahmen, die zweigeschossigen Gebäude.

§ 2

Baukörper

zu (1) Die seit mehreren Jahrhunderten bestehenden Parzellenbreiten sind in Alt Ruppin noch weitestgehend erhalten. Sie bilden das Maß für die Breiten der Gebäude und der Fassaden. Bei einer neuen, grundstücksübergreifenden Bebauung soll der Baukörper in einzelne Abschnitte (Fassaden) gegliedert werden, die diese individuellen Grundstücksmaße nicht überschreiten. Damit bleiben die typischen, sich an der historischen Parzellenstruktur orientierenden Fassadenbreiten auch zukünftig erhalten.

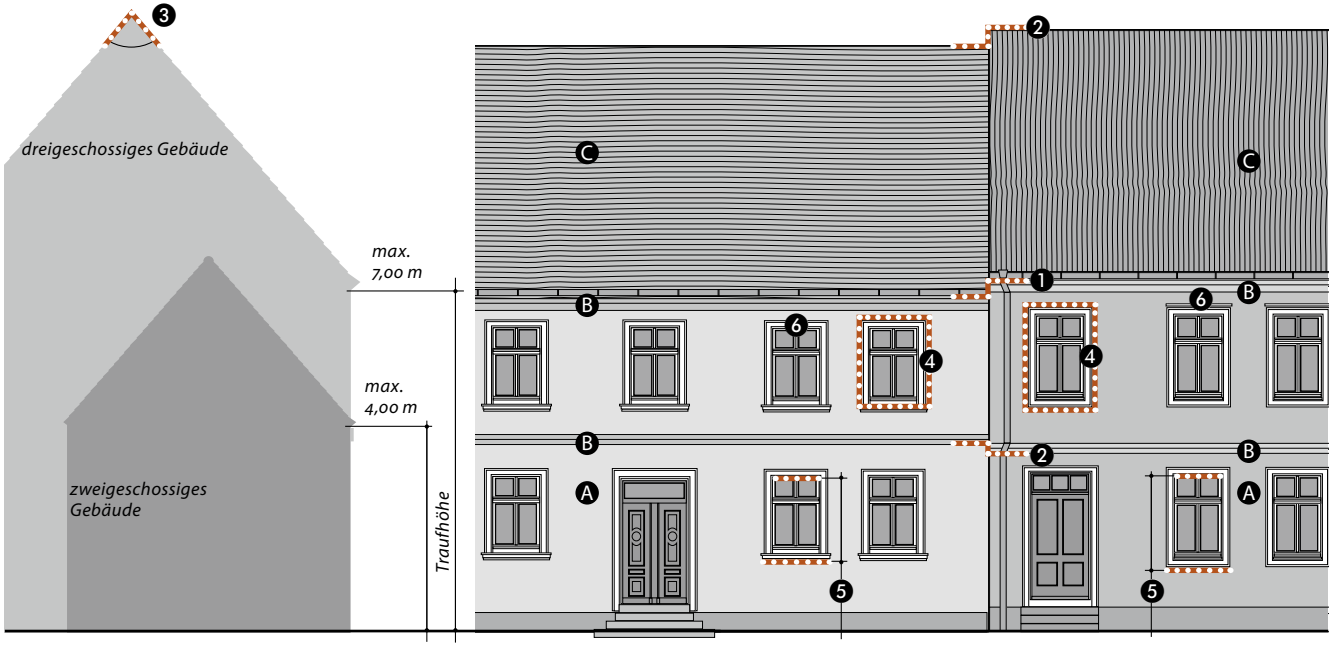
(1) Werden Grundstücksbreiten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehen, **grundstücksübergreifend** überbaut, muss die straßenseitige Gebäudefront über alle Geschosse durchgehend **in Fassaden** gegliedert werden, die maximal diesen Grundstückbreiten entsprechen.

(2) Die Fassaden benachbarter Gebäude sind untereinander durch Ⓐ unterschiedliche Farbtöne oder Farbabstufungen, Ⓑ eine abweichende Anordnung, Dimension oder Profilierung der Gesimse und Ⓒ eine differenzierte Dacheindeckung sowie zusätzlich durch mindestens eine der nachstehend aufgeführten Gestaltungsvarianten auszubilden:

❶ Unterschiede in der Traufhöhe von 0,10 m bis max. 0,30 m;
❷ Unterschiede in der Gebäudehöhe von 0,20 m bis max. 0,50 m;
❸ Unterschiede in der Dachneigung von 5 bis 15 Grad;
❹ Unterschiede der Formate bei Fensteröffnungen;
❺ Unterschiedliche Höhe der Brüstung oder der Unterkante des Sturzes;
❻ Differenzierung bei der Anordnung, Dimension und Profilierung von weiteren Gliederungs- und Schmuckelementen.

(3) Höchstzulässig ist eine **Traufhöhe** bei zweigeschossiger Bebauung von 4,00 m und bei dreigeschossiger Bebauung von 7,00 m. Dabei ist die Sockelhöhe gemäß § 3 Abs. 5 einzurechnen.

(4) Weisen benachbarte Gebäude eine unterschiedliche Traufhöhe auf, so muss die Traufhöhe eines einzufügenden Gebäudes in der Höhe zwischen den Traufhöhen der beiden (bisher) benachbarten Gebäude liegen. Gibt es nur ein benachbartes Gebäude oder weisen die Traufhöhen der benachbarten Gebäude die gleiche Traufhöhe auf, so ist die Traufhöhe eines einzufügenden Gebäudes gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 auszuführen. ■



zu (2) und (3) Zur Bewahrung der ortstypischen Kleinteiligkeit und der Individualität der einzelnen Fassaden sollen neben der unterschiedlichen Farbigkeit, Gestaltung der Gesimse und der Dacheindeckung auch weitere architektonische Strukturelemente so gestaltet werden, dass die Einzelgebäude in ihrer Differenziertheit erkennbar bleiben. Dabei werden Bauherren neben drei feststehenden Differenzierungsmerkmalen sechs gestalterische Wahlmöglichkeiten eingeräumt.

zu (2) Das Foto zeigt einige der typischen Strukturen. Durch individuelle Gestaltungsmerkmale benachbarter Gebäude und Fassaden grenzen sich diese deutlich voneinander ab.

zu (4) Werden neue Gebäude in die historischen Straßenzüge eingefügt, ist es wichtig, dass sie sich in die bestehenden Strukturen durch angepasste und vermittelnde Höhen integrieren. Damit werden neue untypische Dominanten vermieden. Durch eine zeitgemäße und individuelle Fassadengestaltung kann sich das zu errichtende Gebäude aber als Neubau präsentieren.

§ 3

Fassaden

(1) **Gliederungs- und Schmuckelemente**, die vor 1945 angebracht wurden, dürfen nicht entfernt, überdeckt oder verändert werden. Fehlende Teile sind originalgetreu in Form und Material zu ergänzen. Bei dem Umbau eines Gebäudes, der zu Änderungen an der Fassade führt, oder bei der Neuordnung von Wandöffnungen sind die Gliederungs- und Schmuckelemente in gleicher Gestaltung wie die vorhandenen Fassadendetails herzustellen.

(2) Fassaden bestehender Gebäude sind mit Fenster- und Türfaschen zu gliedern.

(3) Der Übergang von der Fassade zum Dach ist durch ein durchgängiges, in gleichbleibender Höhe verlaufendes **Traufgesims** mit einem Überstand von 0,20 m bis 0,50 m auszuführen. Traufgesimse sind in massiver und profilierter Ausführung herzustellen. Profilierte Holzkastengesimse sind zulässig, wenn dies dem Zustand aus der Zeit vor 1945 entspricht. Das Unterbrechen der vorderen Kante des Dachüberstandes ist unzulässig. Bei Neubau ist abweichend von Satz 1 auch eine Ausführung ohne Traufgesims zulässig, wenn der Dachüberstand nicht mehr als 0,20 m beträgt. Der Dachüberstand wird dabei gemessen von der Oberfläche der Fassade bis zur vorderen Kante der untersten Dachziegelreihe.

(4) **Balkone** sind nur in den Obergeschossen zulässig. Die Anzahl von Balkonen wird derart begrenzt, dass auf jeweils zwei Fassadenachsen maximal eine Fassadenachse mit Balkonen zulässig ist. Loggien, Arkaden, Erker und Kolonnaden sind nicht zulässig.

(5) Die Fassade ist mit einem **Gebäudesockel** zu versehen. Die Ausbildung des Gebäudesockels ist in sichtbarer Form vorzunehmen und in einer Höhe von 0,25 m bis 0,60 m auszuführen. Die gestalterische Wirkung eines vorhandenen Gebäudesockels darf nicht beeinträchtigt werden.

zu (1) Das Ortsbild von Alt Ruppin ist durch eine Vielfalt individueller Gebäude bzw. Fassaden geprägt. Diese erzeugen in ihrer Ensemblewirkung das unverwechselbare Erscheinungsbild des historischen Ortskerns. Die historischen Gliederungs- und Schmuckelemente, wie z.B. Gesimse, Faschen oder Bekrönungen wurden nicht nur zur »Verschönerung« der Fassade angebracht. Sie waren gleichzeitig auch ein wichtiges, bewusst eingesetztes gestalterisches Mittel zur Gliederung der Fassaden.

zu (1) bis (7) Dieses Wohnhaus im Ortszentrum ist ein herausragendes Beispiel für die Instandsetzung eines historischen Gebäudes. Alle Gliederungselemente der Fassade bilden hier eine überzeugende gestalterische Einheit. Mit Respekt vor der historischen Architektur und unter Beachtung der Gestaltungssatzung entstanden hier mehrere moderne Wohnungen.

zu(3) Das Traufgesims bildet den oberen horizontalen Abschluss der Fassade zum Dach. Die Ausführung in massiver gemauerter und verputzter Form entspricht der Ortstypik. Ausführungen mit profilierten Hölzern sind z. B. bei Fachwerkgebäuden üblich.

zu (4) Gebäude mit Balkonen wurden im Ortszentrum von Alt Ruppin nur vereinzelt errichtet. Sie sollen auch zukünftig kein dominierendes Gestaltungsmittel sein. Deshalb wird ihre Anzahl in Abhängigkeit der Anzahl der Fenster und Türachsen der Fassade begrenzt. Bereits vorhandene Balkone genießen Bestandsschutz.

zu (2) Fenster- und Türfaschen gehören zu den typischen Gestaltungsmerkmalen fast aller Fassaden im Geltungsbereich. Sie lassen die Wandöffnungen größer erscheinen und sind dadurch entscheidend für das proportionale Verhältnis von Fläche und Öffnung. Darüber hinaus verfügen sie über eine schmückende und gliedernde Wirkung, die zu einer Bereicherung der Fassade sowie des Ortsbilds beiträgt.

zu (5) und (9) Der Gebäudesockel verleiht dem Gebäude einen deutlichen unteren horizontalen Abschluss. Neben den Glattputzsockeln sind noch einige der ehemals ortsbildprägenden Natursteinsockel erhalten oder wurden wieder freigelegt.

§ 3

Fassaden

zu (6) Zahlreiche Gebäude im Ortszentrum werden durch Stufen bzw. kleine Treppenanlagen erschlossen. Ortstypisch ist der Einsatz von monolithischen Blockstufen aus einfarbigem Sandstein oder Granit. Alternativ sind auch Stufen aus Beton möglich, wenn die Oberfläche so abgerieben wird, dass sie in ihrer Oberflächenstruktur dem Erscheinungsbild von Sandstein entspricht.

(6) Eingangsstufen sind aus einfarbigem Naturstein oder mit geriebener Betonoberfläche auszuführen. Das äußere Erscheinungsbild muss dem von Naturstein entsprechen. Beläge mit Fugen sind bei Tritt- und Setzstufen nicht zulässig. Satz 1 bis 3 gilt nicht, wenn es sich um die Rekonstruktion oder Instandsetzung eines Zustandes aus der Zeit vor 1945 handelt.

(7) Wandöffnungen von Fenstern, Türen und Toren sowie Schaufenstern und Ladeneingangstüren müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen. Alle **Wandöffnungen in einem Geschoss** sind mit einer einheitlichen Höhe des Sturzes auszuführen. Dies gilt nicht für Treppenhausfenster bei Neubauten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die **Wandöffnungen von Schaufenstern und Ladeneingangstüren** so **anzuordnen**, dass ein gestalterischer Bezug zu den Wandöffnungen der Obergeschosse hergestellt wird. Dies erfolgt, wenn sie entweder symmetrisch zur Mittelachse des darüber liegenden Fensters des Obergeschosses angeordnet werden, oder wenn ihre äußeren Kanten der Leibung in einer Flucht mit den jeweils äußeren Kanten der Leibung zweier darüber liegender Fenster angeordnet werden. **Mauerpfeiler** müssen eine Mindestbreite von 0,49 m und Eckmauerpfeiler eine Mindestbreite von 0,62 m aufweisen. Bei **Fensteröffnungen** bestehender Gebäude ist ein Verhältnis der Breite zur Höhe von 1 zu 1,5 bis 1 zu 1,9 einzuhalten.

(8) Bei bestehenden Gebäuden dürfen **Toröffnungen** nur dann nachträglich in die Fassade eingefügt werden, wenn dies eine Rekonstruktion des Zustandes des Gebäudes aus der Zeit vor 1945 bedeutet, oder wenn dies nachweislich die einzige Möglichkeit zum Befahren des Grundstücks darstellt. Nachträglich eingefügte Toröffnungen sind so anzuordnen, dass die Sturzhöhe der Wandöffnungen des Erdgeschosses aufgenommen wird und die Toröffnung symmetrisch zum Mauerpfeiler zwischen den beiden darüber liegenden Fenstern angeordnet wird. Die Türöffnung ist mit einem Tor gem. § 5 Abs. 1 zu versehen.

Zu (6) Blockstufen aus

❶ Sandstein,

❷ Granit

❸ geriebenem Beton

Sie sind ortstypisch und fügen sich durch ihr schlichtes und natürliches Erscheinungsbild gut in das Ortsbild ein.

Zu (8) In dieses Wohnhaus wurde nachträglich eine Tordurchfahrt integriert, da das Grundstück über keine sonstige Zufahrt verfügt.

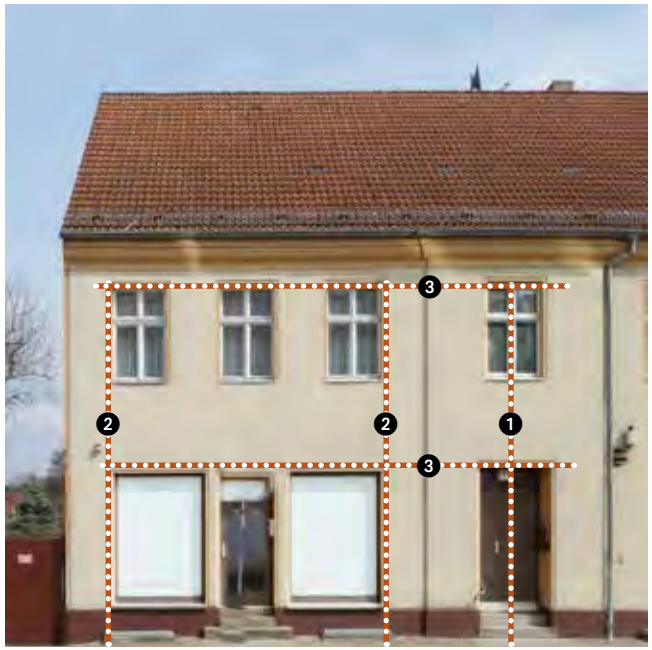
Zu (7) und (8) Diese Zeichnung zeigt unterschiedliche Anordnungsmöglichkeiten von Schaufenstern im Bezug zu den Fenstern der Obergeschosse sowie die Ausführung einer einheitlichen Sturzhöhe aller Wandöffnungen.

❶ Symmetrisch zur Mittelachse

❷ Aufnahme der äußeren Leibungskante von zwei unmittelbar darüber liegenden Fenstern

❸ Einheitliche Höhe des Sturzes aller Wandöffnungen in einem Geschoss

Zu (7) Die für den Ortskern von Alt Ruppin typischen Formate der Wandöffnungen für Fenster liegen im Verhältnis von Breite zu Länge zwischen 1:1,5 (oben) bis 1:1,9 (unten). Diese Formate prägen die Gestaltung und Proportion der Fassaden und damit auch das Ortsbild.



§ 3

Fassaden

zu (9) bis (11) Die Mehrzahl der Alt Ruppiner Bürgerhäuser im Ortszentrum wurde traditionell in massiver Bauweise, mit glatt geputzten Fassaden errichtet. Dadurch prägen diese Bauten das Ortsbild.
Vereinzelt entstanden im 19. und 20. Jahrhundert aber auch einige Gebäude bzw. Fassaden aus Sichtmauerwerk und Fachwerk. Diese sind Ausdruck einer besonderen Funktion der Gebäude. Ihre Erhaltung liegt deshalb im Interesse der Ortsbild- und Denkmalpflege.

(9) Die **Fassadenoberflächen** einschließlich der **Sockeloberflächen** sind glatt zu verputzen. Ein Anstrich gemäß § 7 Abs. 1 und 2 ist zulässig. Die Ausführung des Sockels ist auch mit einer einfarbigen Natursteinoberfläche oder aus Feldsteinen zulässig. Bei Neubauten sind die Sockeloberflächen darüber hinaus auch mit einer geriebenen Betonoberfläche, einem Werkstein mit dem Erscheinungsbild von Sandstein oder mit Klinkern zulässig.

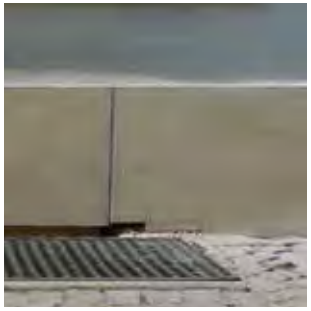
(10) Abweichend von Abs. 9 Satz 1 dürfen in **Sichtmauerwerk** aus Ziegel und Naturstein ausgeführte Fassaden oder Gliederungselemente nicht verputzt werden. Auch Verkleidungen und deckende Anstriche sind nicht zulässig.

(11) Fachwerkfassaden dürfen nicht überputzt werden. Verkleidungen sind ebenfalls nicht zulässig. Mit sichtbarem Fachwerk errichtete und nachträglich überputzte oder anderweitig verkleidete Fassaden sind wieder als sichtbares Fachwerk auszuführen.

(12) Sichtbare **Giebelflächen** sind glatt zu verputzen. Ein Anstrich gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 ist zulässig. Abs. 10 und 11 gelten entsprechend.

(13) Verkleidungen an Außenwänden sind unzulässig, es sei denn, es handelt sich um Dämmschichtverkleidungen. Diese sind nur dann zulässig, wenn damit Gliederungs- oder Schmuckelemente nicht teilweise oder vollständig verdeckt werden. Als sichtbarer äußerer Abschluss von Fassadenverkleidungen wird das Erscheinungsbild von Glattputz gem. Abs. 9 Satz 1 vorgeschrieben.
Wärmedämmputze gelten nicht als Fassadenverkleidungen. ■

zu (9) Die typischen Glattputzfassaden, die seit Jahrhunderten das Ortsbild von Alt Ruppin prägen, sollen geschützt werden.
Auch die zulässigen Möglichkeiten zur Ausführung der Gebäudesockel orientieren sich an den traditionell überlieferten Materialien.



zu (11) Das »Schulmeisterhaus« wurde bereits im Jahre 1702 erbaut. Dieses Fachwerkgebäude gehört damit zu den ältesten Häusern in Alt Ruppin. Im Rahmen der Stadtsanierung wurde die überputzte Fachwerkfassade wieder freigelegt und unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen restauriert. Damit konnte ein eindrucksvolles Zeugnis der historischen Bautradition auch für die kommenden Generationen bewahrt werden.

zu (12) Durch die häufig stark differenzierten Gebäudehöhen, die teilweise offene Bauweise und unterschiedliche Gebäudehöhen sind zahlreiche Giebelflächen im Straßenbild sichtbar. Sie sollen so ausgeführt werden, dass möglichst ein gestalterischer Zusammenhang mit der Fassade gewährleistet ist.

§ 4

Fenster

zu (1) An diesem Alt Ruppiner Bürgerhaus wird deutlich, dass das Verhältnis der Wandfläche zu den Fensteröffnungen entscheidend für die gestalterische Wirkung der Fassade ist. Durch den bewussten Einsatz von Größen, Proportionen und Abständen entsteht hier ein axialer Rhythmus, der mit zur Typik und Unverwechselbarkeit der Fassade und damit des gesamten Gebäudes beiträgt. Trotz eines abweichenden Formates bezieht sich in diesem Beispiel die Gliederung des mittleren Fensters auf die anderen Fenster.

(1) **Fenster** müssen ein stehendes Rechteckformat, und zwar im Format der Wandöffnungen aufweisen. Ausnahmen bestehen für die Erhaltung vorhandener, vom stehenden Format abweichender Ausführungen oder deren Rekonstruktionen, wenn dies dem Erscheinungsbild des Gebäudes aus der Zeit vor 1945 entspricht.

(2) Fenster einer Fassade sind bezüglich des Materials, der Farbigkeit und der Profilierung einheitlich auszuführen. Weichen die Formate einer Geschossebene von der anderen ab, so sind unterschiedliche Teilungen und Gliederungen insofern zulässig. Satz 2 gilt für die Treppenhausfenster bei Neubauten entsprechend.

(3) **Fenster** sind bei bestehenden, im Mauerwerksbau errichteten Gebäuden 0,10 m bis 0,25 m von der Fassade **zurückzusetzen**. Bei anderen Gebäuden dürfen die Fenster ebenfalls nicht über die Fassade hinaus vorstehen.

(4) Bei bestehenden Gebäuden ist die **Fensterteilung** durch profilierte Kämpfer, Stulp oder Pfosten funktional derart auszuführen, dass mindestens ein Oberlicht und zwei untere symmetrische Fensterflügel im stehenden Format entstehen. Bei einer Fensterhöhe unter 1,30 m ist auch eine Ausführung mit zwei Fensterflügeln ohne Kämpfer zulässig. Bei Neubauten sind Fensterflächen über 1,30 m^2 funktional zu teilen.

Zu (2) Satz 2 und (4) Satz 2 Die einheitliche Ausführung der Fenster ist entscheidend für die harmonische Wirkung der gesamten Fassade. Da bei diesem Gebäude die Fenster des Obergeschosses eine geringere Höhe aufweisen, ist eine abweichende Gliederung ohne Kämpfer möglich.

zu (3) Typisch für im Mauerwerksbau errichtete Gebäude ist der etwas von der Fassadenoberfläche zurückgesetzte Einbau der Fenster (sogenannter Anschlag). Im Gegensatz dazu ist es bei Fachwerkgebäuden üblich, die Fenster in einer Ebene mit der Fassadenoberfläche anzuordnen.

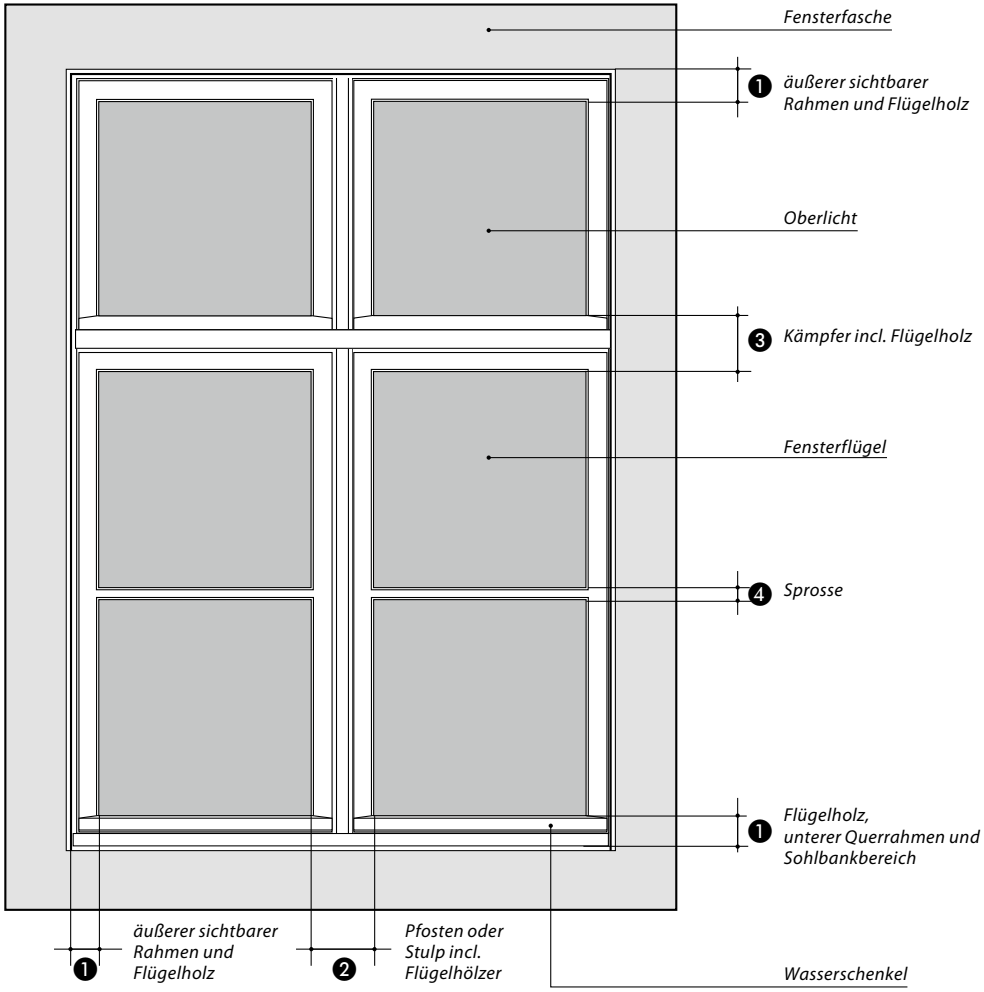
zu (2) Satz 3 und (4) Satz 3 | Bei Neubauten können Treppenhausfenster von der Gestaltung der übrigen Fenster abweichen. Auch bei der erforderlichen Gliederung und Teilung gelten geringere Anforderungen.

zu (4) Fenster mit einer Höhe über 1,30 m sollen funktional so geteilt werden, dass mindestens ein Oberlicht und zwei symmetrische Fensterflügel entstehen. Auch eine Teilung des Oberlichts wäre wünschenswert.

zu (4) Bei Fenstern mit einer Höhe unter 1,30 m und bei Fenstern in Neubauten ist eine zweiflüglige Teilung ausreichend. Wünschenswert wäre bei diesem historischen Fenster die Teilung durch zwei Sprossen pro Flügel.

§ 4

Fenster



zu (5) In dieser Zeichnung werden die zulässigen Fensterteile maßstäblich dargestellt.
Die Gliederungen und Proportionen der Fenster bestimmen entscheidend das Erscheinungsbild der gesamten Fassade. Sie wurden in den letzten Jahrhunderten gezielt als gestalterisches Mittel eingesetzt. Bei bestehenden Gebäuden ist es deshalb wichtig, dass die historisch überlieferten Proportionen und Formate weitestgehend beibehalten werden.

(5) Die Innenkante der **Fensterrahmen** darf bei bestehenden Gebäuden nicht mehr als 1,0 cm und bei Neubauten nicht mehr als 4,0 cm in der Fensteröffnung sichtbar sein. Für den äußeren sichtbaren **Rahmen, Stulp, Pfosten, Kämpfer und Sprossen** werden folgende Breiten festgesetzt:

❶ äußerer sichtbarer Rahmen incl. Flügelholz:
bis 5,0 cm (im Sohlbankbereich bis 10,0 cm),

❷ Pfosten oder Stulp incl. Flügelhölzer:
10,0 bis 13,0 cm,

❸ Kämpfer incl. Flügelhölzer:
11,0 bis 16,0 cm,

❹ Sprossen: bis 3,0 cm.

Der Kämpfer ist breiter als der Pfosten oder der Stulp auszuführen. Bei Rekonstruktion von Fenstern aus der Zeit vor 1945 sind abweichende Breiten zulässig.

(6) Innenliegende oder zwischen den Scheiben angeordnete **Gliederungen** sowie gewölbte, getönte oder verspiegelte Scheiben sind nicht zulässig. ■

zu (1) bis (5) Diese Beispiele zeigen historische, aber auch nach historischem Vorbild und im Sinne dieser Satzung sanierte bzw. mit modernen Standards neu gebaute Fenster.

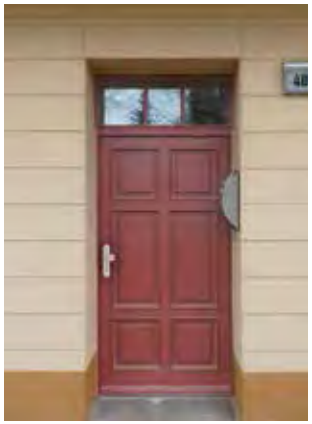
§ 5

Hauseingangstüren und Hauseingangstore

(1) **Hauseingangstüren und -tore** sind in Holz auszuführen. Sie müssen das Format der Wandöffnungen aufweisen. Hauseingangstore sind mindestens zweiflüglig und mit geschlossener Ansichtsfläche auszuführen. Türblätter sind bei bestehenden Gebäuden jeweils mindestens durch 3 Kassettierungen zu gliedern. Dies gilt nicht, wenn es sich um die Rekonstruktion von Türblättern aus der Zeit vor 1945 handelt.

(2) Ist bei bestehenden Gebäuden kein Oberlicht vorhanden, kann bei Hauseingangstüren und -toren die obere Kassette bzw. maximal das obere Drittel durch eine **Glasfläche** ersetzt werden. Bei Neubauten darf die Glasfläche bei Hauseingangstüren und -toren maximal 50 % betragen. Bei Hauseingangstüren und -toren sind nur ebene Glasflächen zulässig. ■

Zu (1) Diese spätbarocke Tür aus dem 18. Jahrhundert gehört zu den ältesten erhaltenen Bauteilen des im 20. Jahrhundert überformten Gebäudes. Sie wurde in Zusammenarbeit mit der Denkmalfachbehörde fachgerecht aufgearbeitet und restauriert. Dadurch ist sie auch für die nächsten Jahrzehnte wieder ein beeindruckendes Zeugnis der Alt Ruppiner Baukultur.



zu (1) und (2) Typisch für den Geltungsbereich sind die oft aufwendig gestalteten Hauseingangstüren und die zweiflügeligen Tore aus Holz, die überwiegend aus der Zeit vor 1945 erhalten geblieben sind. Zur Belichtung der Flure und Durchfahrten verfügen viele dieser Türen und Tore über separate Oberlichter, direkt über dem Tür- bzw. Torblatt.

zu (1) und (2) Diese Beispiele zeigen, wie die Kassetten im oberen Drittel zur Verglasung genutzt werden können, wenn kein Oberlicht vorhanden ist. Die gestalterische Struktur der historischen Tür bleibt hier erhalten.

zu (1) und (2) Dieses Tor wurde vor einigen Jahren auf der Grundlage der Festsetzungen dieser Satzung neu hergestellt. Es fügt sich gut in die vorhandenen Fassadenstrukturen und in das Ensemble des Straßenzuges ein.

zu (1) und (2) Einzelne Türen dokumentieren durch Ihr Alter oder durch Ihre besondere Gestaltung die reiche Bautradition des Ortskerns von Alt Ruppin. Die linke Tür stammt aus dem Jahre 1792 und die rechte Tür ist ein Zeugnis aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

zu (1) und (2) Diese beiden Beispiele zeigen den Nachbau einer historischen Tür und eines entsprechenden Tores, wie sie häufig im 18. und frühen 19. Jahrhundert Anwendung fanden. Das sogenannte Fischgrätenmuster ist überwiegend bei Fachwerkgebäuden nachweisbar.

§ 6

Schaufenster und Ladeneingangstüren

(1) Schaufenster und Ladeneingangstüren sind nur im Erdgeschoss und nur als stehendes Rechteckformat und zwar im Format der Wandöffnung zulässig. § 3 Abs. 7 Satz 2, 4 und 5 gelten entsprechend. Befinden sich Schaufenster und eine Ladeneingangstür in ein und derselben Wandöffnung, so ist ihre Ausführung als gestalterische Einheit zulässig.

(2) Schaufenster sind im gleichen Maß wie die Fenster von der Fassade **zurückgesetzt anzuordnen**. Die Schaufensterunterkante darf nicht in den Sockel hineinragen.

(3) Bestehende Schaufenster im liegenden Format sind durch senkrechte glasteilende Pfosten in Abschnitte im stehenden Format zu gliedern. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als solche gliedernden Elemente.

(4) Für Ladeneingangstüren gilt Abs. 2 Satz 1 entsprechend. Sie dürfen über dieses Maß hinaus bis zu 1,25 m von der Fassade zurückgesetzt werden. Für vorgesehene Wandöffnungen bzw. bei zurückgesetzten Ladeneingangstüren, die in gestalterischer Einheit mit einem Schaufenster errichtet wurden, ist die Breite des entsprechenden Zugangs, auf maximal 1,30 m zu beschränken. ■

Zu (1) und (2) Um die Funktion der Warenpräsentation optimal erfüllen zu können, sind Schaufenster nur im Erdgeschoss sinnvoll. Dieses Beispiel zeigt die gelungene harmonische Integration eines Schaufensters und einer Ladeneingangstür. Obwohl das Schaufenster deutlich breiter ist als die anderen Wandöffnungen, fügt es sich doch durch das stehende Format gut in die Fassadengestaltung ein, da es den Bezug zur Mittelachse des darüberliegenden Fensters aufnimmt.

Zu (1) Eine besondere Form ist die bauliche Kombination von Schaufenster und Ladeneingangstür in einer gemeinsamen Wandöffnung. Die Ausführung beider Elemente als gestalterische Einheit mit gleichem Material und gleicher Farbe sowie gleichen Profilen entspricht dem Anliegen der Ortsbildpflege und dieser Satzung.

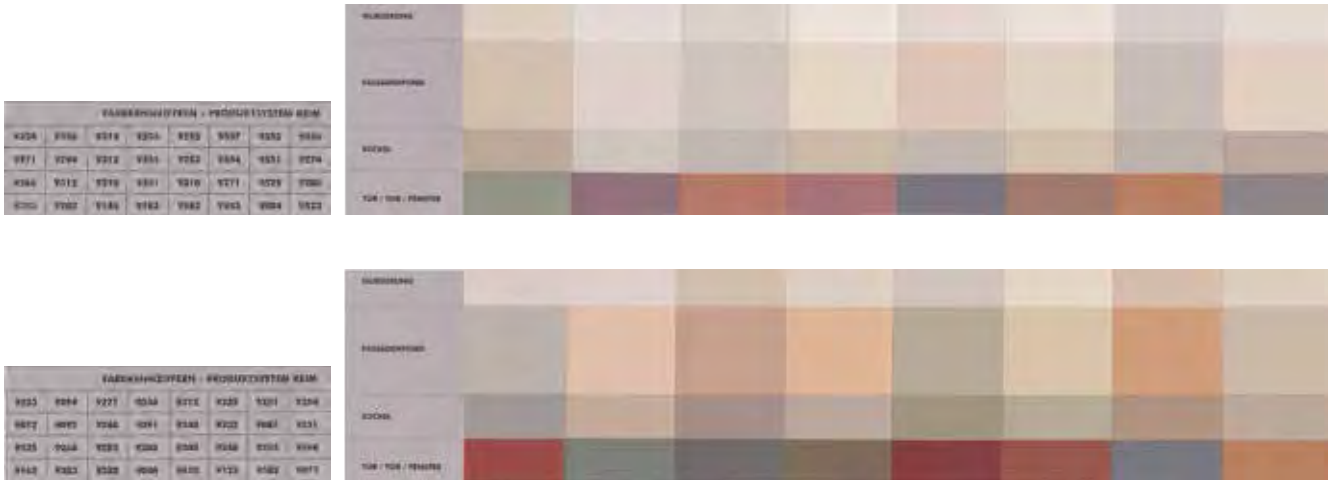
Zu (2) Bei Mauerwerksbauten sind Schaufenster und Ladeneingangstüren analog der anderen Wandöffnungen hinter einem sogenannten Anschlag einzubauen. Sie sind 0,10 m bis 0,25 m von der Fassade zurückzusetzen. Das entspricht der örtlichen Bautradition. Außerdem wird ein gestalterischer und konstruktiver Zusammenhang aller Wandöffnungen gesichert. Zur Gewährleistung eines besseren Einblicks für Passanten, kann die Brüstung bis auf die Sockeloberkante heruntergezogen werden.

Zu (3) Wenn bei Schaufenstern im liegenden Format derzeit eine Korrektur der Wandöffnung nicht möglich ist, so soll als Kompromiss die Glasfläche so geteilt werden, dass durch glasteilende Holzpfosten mehrere Glasscheiben im stehenden Rechteckformat ausgeführt werden. Bei diesem Beispiel wäre ein breiterer Pfosten wünschenswert.

Zu (4) Ausschließlich bei Ladeneingangstüren ist das Zurücksetzen von der Fassade bis maximal 1,25 m zulässig. Einerseits sollen hier bestimmte Nutzungsanforderungen und eine Eingangsbetonung ermöglicht werden, andererseits soll aber auch der gestalterische Zusammenhang der Fassade gewahrt bleiben und ein »Aufreißen« größerer Fassadenteile verhindert werden.

§ 7

Farbigkeit von Fassaden, Fenstern, Fensterläden, Toren, Türen, Schaufenstern und Ladeneingangstüren



(1) Die verputzten **Fassadenfondflächen** sowie Gliederungs- und Schmuckelemente sind jeweils in einem einheitlichen Farbton zu gestalten. **Giebel, Brandwände** und **Rückseiten** sind unbeschichtet zu belassen, in Putzfarbigkeit oder im Farbton der Fassadenfondfläche zu streichen. Folgende Hellbezugswerte (HBW) sind zulässig:

1. Fassadenfondfläche 25 bis 60
2. Gliederungs- und Schmuckelemente jeweils um mindestens 10 bis maximal 15 höher (heller), als der gewählte HBW der Fassadenfondfläche.
3. Sockel jeweils um mindestens 5 bis maximal 10 geringer (dunkler), als der gewählte HBW der Fassadenfondfläche.

Die Oberflächen müssen ein mattes Erscheinungsbild aufweisen. Abweichend von Satz 3 Nr. 2 und 3 ist bei Neubauten auch eine Einfarbigkeit zulässig.

Zu (1) Die Abbildungen zeigen einen Auszug aus der Farbleitplanung mit Beispielen möglicher Farbkombinationen.

Die Grundlage für die Auswahl der zulässigen Farbtöne bildet eine Farbleitplanung. In diesem Konzept wurde sowohl die bestehende Farbigkeit analysiert, als auch ein Bezug zu den Farbtönen hergestellt, die in der Entstehungszeit der Gebäude realisierbar waren. Dabei wurde deutlich, dass in früheren Zeiten überwiegend nur Töne aus dem Bereich der »Natürlichen Erdfarben« eingesetzt werden konnten.

Diese sind: gelber, roter und brauner Ocker sowie Grünerde, Rötel, Terra di Siena, Umbra, Eisenoxidrot und Zinnober. Mit Kalk (als Bindemittel) aufgehellt und in unterschiedlichsten Mischvarianten der Farbtöne untereinander, stand bereits damals eine umfangreiche Farbpalette zur Verfügung, die von relativ intensiven bis zu den häufig verwendeten Pastelltönen reichte. Diese Palette zeichnete sich durch die allen Farbtönen eigene, warme Erdfarbigkeit aus. Dadurch war immer eine harmonische Ensemblewirkung gewährleistet.

Zu (1) Diese drei Beispiele zeigen die gut aufeinander abgestimmten Farbtöne der Fassadenfondfläche, der Gliederungselemente und des Sockels.

Zu (1) Ausgehend von den in Absatz 2 aufgeführten und auf Seite 24 dargestellten zulässigen Farbpaletten, können diese Farben noch durch weiß aufgehellt oder durch schwarz verdunkelt werden. Dadurch können die Gliederungs- und Schmuckelemente heller sowie der Sockel dunkler abgesetzt werden. Durch die »Verwandtschaft« der Farbtöne untereinander entsteht immer ein harmonischer Gesamteindruck der Fassade. Der dabei mögliche Helligkeitsunterschied wird über den Hellbezugswert (HBW) geregelt, mit dem die Hersteller ihre Anstrichstoffe kennzeichnen.

§ 7

Farbigkeit von Fassaden, Fenstern, Fensterläden, Toren, Türen, Schaufenstern und Ladeneingangstüren

(2) Auf der Grundlage der Farbleitplanung stehen für die **Fassadenfondfläche** folgende **Farbtöne,** bezogen auf das NCS-Farbsystem, zur Auswahl:

Farbbereich ocker

NCS S 1005 - Y 20 R	heller Ocker
NCS S 1020 - Y 20 R	Gelbocker
NCS S 1030 - Y 20 R	Ocker
NCS S 2020 - Y 30 R	heller Grauocker
NCS S 2030 - Y 20 R	bräunlicher Ocker
NCS S 2020 - Y 20 R	heller rötlicher Ocker
NCS S 3030 - Y 20 R	gelbliches Umbra
NCS S 4030 - Y 20 R	Umbra

Farbbereich grün

NCS S 1505 - Y 10 R	heller gräulicher Ocker
NCS S 1510 - Y 10 R	heller grünlicher Ocker
NCS S 2020 - Y 10 R	grünlicher Ocker
NCS S 2010 - Y 20 R	heller Grauocker
NCS S 2010 - Y 10 R	Grauocker
NCS S 3010 - Y	helles Graugrün
NCS S 3010 - G 90 Y	Graugrün
NCS S 2020 - G 90 Y	helles Gelbgrün
NCS S 3020-G80 Y	Gelbgrün
NCS S 2010 - G 50 Y	helles Grüngrau
NCS S 3010 - G 50 Y	Grüngrau

Farbbereich rotocker

NCS S 3010 - Y 40 R	bräunliches Beige
NCS S 1510 - Y 40 R	Beige
NCS S 1010 - Y 40 R	helles Beige
NCS S 2010 - Y 30 R	heller Braunocker
NCS S 3020 - Y 30 R	Braunocker
NCS S 2030 - Y 30 R	rötlicher Ocker
NCS S 2030 - Y 40 R	heller Rotocker
NCS S 2040 - Y 50 R	Rotocker
NCS S 3030 - Y 50 R	kühler Rotocker
NCS S 3030 - Y 60 R	dunkler kühler Rotocker

Farbbereich grau

NCS S 1005 - Y 50 R	helles Grau
NCS S 2005 - Y 30 R	helles warmes Grau
NCS S 2005 - Y 20 R	warmes grünliches Grau
NCS S 2005 - G 90 Y	grünliches Grau
NCS S 3005 - Y 20 R	warmes Grau
NCS S 4005 - G 80 Y	dunkles grünliches Grau
NCS S 2500 - N	kühles grau
NCS S 4000 - N	dunkles Grau

Zu (2) Für die historischen Fassaden und Gebäude im Ortszentrum von Alt Ruppin sind erdfarbige Farbtöne typisch. Deshalb wurden aus diesem Spektrum vier Farbbereiche festgelegt, die einerseits individuelle Wahlmöglichkeiten zulassen und andererseits in ihrer Kombinationsvielfalt untereinander immer zu einem farbig aufeinander abgestimmten städtebaulichen Ensemble führen.

Die Auswahl und Bezeichnung der Farbtöne basiert auf dem international gebräuchlichen NCS-Standard. Die hier drucktechnisch etwas abweichenden Farbtöne dienen deshalb nur zur Information und sind nicht verbindlich.

(3) 1. Für Fenster sind folgende weiße Farbtöne zulässig:

Cremeweiß	RAL 9001
Grauweiß	RAL 9002
Reinweiß	RAL 9010
Perlweiß	RAL 1013

2. Für Fenster und Fensterläden sind folgende bunte Farbtöne zulässig:

Braunbeige	RAL 1011
Graubeige	RAL 1019
Olivgelb	RAL 1020
Oxidrot	RAL 3009
Braunrot	RAL 3011
Beigerot	RAL 3012
Korallenrot	RAL 3016
Olivgrün	RAL 6003
Resedagrün	RAL 6011
Schilfgrün	RAL 6013
Blassgrün	RAL 6021
Moosgrau	RAL 7003
Beigegrau	RAL 7006
Betongrau	RAL 7023
Steingrau	RAL 7030
Gelbgrau	RAL 7034
Staubgrau	RAL 7037
Quarzgrau	RAL 7039
Verkehrsgrau A	RAL 7042
Telegrau 2	RAL 7046
Ockerbraun	RAL 8001
Signalbraun	RAL 8002
Lehmbraun	RAL 8003
Kupferbraun	RAL 8004
Orangebraun	RAL 8023
Beigebraun	RAL 8024

(4) Die **farbige Gestaltung** der Fenster und Fensterläden ist auf der gesamten Fassade jeweils einheitlich und einfarbig auszuführen. Für Fensterläden ist eine von den Fenstern abweichende Farbigkeit gem. Abs. 3 zulässig. Abs. 6 Satz 3 gilt entsprechend.

(5) **Fenster und Fensterläden aus Holz** können im natürlichen Holzfarbton belassen, mit einer farbigen Lasur oder einem deckenden Anstrich versehen werden.

Zu (3) Zulässige RAL-Farbtöne für Fenster und Hauseingangstüren. Als verbindliches Farbmuster dient ausschließlich die RAL-Farbkarte, da die hier abgebildeten Farbtöne aus drucktechnischen Gründen etwas abweichen.

Zu (4) Die Fenster haben einen wesentlichen Anteil an der gestalterischen Wirkung der gesamten Fassade. Für den harmonischen Gesamteindruck ist deshalb eine einheitliche Farbigkeit aller von öffentlichen Straßen aus einsehbaren Fenster eine wichtige Voraussetzung.
Die hier eingesetzten Farbtöne basieren auf einer denkmalpflegerischen Analyse.

Zu (4) Die Fensterläden tragen nicht nur zur Gliederung, sondern auch zur farbigen Bereicherung der Fassade bei. Um das zu unterstützen, kann ihre Farbigkeit auch von der Fensterfarbe abweichen.

Zu (5) und (6) Auch die sichtbare natürliche Holzfarbigkeit oder Lasur im Holzfarbton kann bei Fenstern und Fensterläden sowie bei Hauseingangstüren zur farbigen Gestaltung eingesetzt werden.

§ 7

Farbigkeit von Fassaden, Fenstern, Fensterläden, Toren, Türen, Schaufenstern und Ladeneingangstüren

(6) Die **Hauseingangstüren** und -tore sowie Tore und Türen von Grundstückseinfriedungen sind entweder farbig einheitlich zu gestalten oder im natürlichen Holzfarbton zu belassen. Die zulässige Farbigkeit regelt sich nach Abs. 3 Nr. 2. Das Absetzen der Rücklagen im gleichen Farbton, aber mit einem geringeren Hellbezugswert (dunkler) ist zulässig. **Kellerfenster** oberhalb des Straßenniveaus müssen den Farbton der Fenster oder der Hauseingangstür aufweisen.

(7) Alle Schaufenster und Ladeneingangstüren eines Gebäudes müssen den gleichen Farbton aufweisen. Für die zulässige Farbigkeit von Schaufenstern und Ladeneingangstüren gilt Abs. 3 entsprechend. Ein von den Türen und Fenstern abweichender Farbton ist zulässig. Der Hellbezugswert darf aber nicht größer (heller) sein als der Hellbezugswert der Fenster. ■

Zu (5) und (6) Dieses Foto zeigt ein Beispiel für eine sichtbare natürliche Holzfarbigkeit oder Lasur im Holzfarbton bei den Fensterläden und der Hauseingangstür.

Zu (6) Auch Türen und Tore der Grundstückseinfriedungen sollen eine einheitliche farbige Gestaltung erhalten. Sie können entweder einfarbig mit einem deckenden oder mit einem farblosen Anstrich beschichtet werden.

Zu (7) Schaufenster und Ladeneingangstüren können einen anderen Farbton aufweisen als die dem Wohnen zuzuordnenden Fenstern und Türen. Dadurch werden die verschiedenen Nutzungsarten deutlicher hervorgehoben.

Zu (6) Bei profilierten Türen und Toren kann durch die Differenzierung der Helligkeit des Farbtons die plastische Wirkung gesteigert werden. Dabei ist die Regel zu beachten, dass helle Farbtöne vordergründig wirken und dunkle Farbtöne entsprechend visuell weiter nach hinten treten.

§ 8

Dächer und Dachaufbauten

zu (1) und (2) Dieser Blick auf die Dächer des Ortszentrums zeigt, dass trotz zahlreicher Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen der letzten zwei Jahrzehnte die relativ ruhige Dachlandschaft noch immer ein typisches städtebauliches Merkmal ist.
Einen besonders großen Einfluss auf das Stadtbild haben die Dächer der niedrigen zweigeschossigen Gebäude, da sie von der Straße aus vollständig einsehbar sind.
Hier ist es deshalb sehr wichtig, dass sich jede einzelne straßenseitige Dachfläche in Form, Farbe und Material gut in das Ensemble des jeweiligen Straßenzuges einfügt. Darüber hinaus ist auch der verantwortungsbewusste und maßvolle Einsatz von Gauben und Dachflächenfenstern sowie von sonstigen technischen Dachaufbauten entscheidend für die Gesamtwirkung des Ortsbildes im Zentrum von Alt Ruppin.

(1) Dächer sind als **symmetrische Satteldächer** auszuführen. Der Übergang von der Fassade zum Dach ist auf beiden Traufseiten in gleicher absoluter Höhe auszuführen. Die Dachflächen müssen eine Neigung zwischen 40° und 65° zur Waagerechten aufweisen. Bei der Änderung der Dachneigung bestehender Gebäude ist eine Abweichung bis maximal 5° gegenüber der bisherigen Dachneigung, jedoch nur innerhalb der Vorgaben nach Satz 1 zulässig. Die vorhandene **Traufhöhe** ist beizubehalten. Satz 1 bis 3 gelten nicht, wenn es sich um abweichende Ausführungen aus der Zeit vor 1945 handelt.

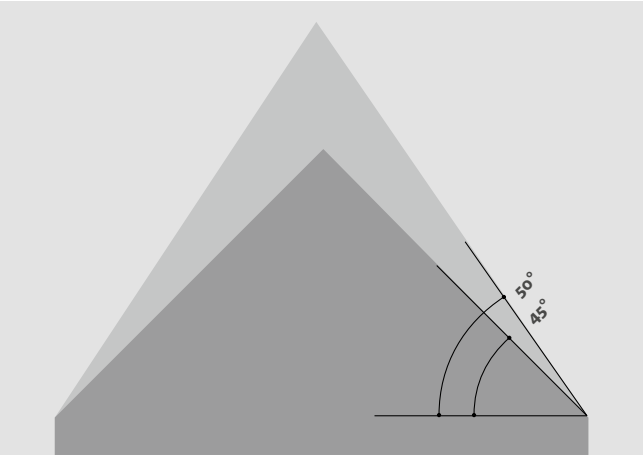
(2) Die **Dachform und -neigung von Neubauten** ist so auszuführen, dass sie der Dachform und -neigung eines der benachbarten Gebäude entspricht. Eine Abweichung bis zu 5° ist zulässig. Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

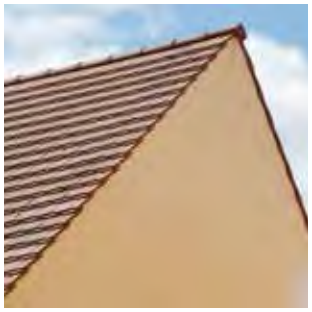
(3) Am **Ortgang** sind bei Gebäuden mit verputzten Giebeln oder Giebeln aus Backstein die Endziegel in einem Mörtelbett zu verlegen. Ortgangziegel sind nur mit schmalem zurückgesetzten Seitenlappen zulässig. Bei Fachwerkgiebeln ist der Ortgang im Erscheinungsbild eines Stirnbretts zu verkleiden. Bei Neubauten darf der Überstand des Daches am Ortgang maximal 0,10 m betragen.

(4) Bei aneinandergrenzenden Gebäuden ist an der gemeinsamen Grenze beider Dachflächen eine sichtbare, in einer Flucht verlaufende Trennung der Dacheindeckung auszuführen.

zu (1) In Alt Ruppin prägen symmetrische Satteldächer mit nur geringfügig voneinander abweichenden Dachneigungen seit Jahrhunderten das Ortsbild. Dieses ortstypische architektonisch–gestalterische Merkmal soll auch zukünftig erhalten bleiben.

zu (1) Die überwiegende Anzahl der Dächer weist eine Dachneigung zwischen 45° und 50° auf. Bestehende Dachneigungen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Abweichungen bis zu 5° sind aber zulässig, um bei Erneuerungen etwas variabler zu sein, aber trotzdem den Einklang mit den Nachbargebäuden zu wahren.





zu (3) An verputzten Giebeln sind die Dachziegel in der traditionellen Ausführung im Mörtelbett zu verlegen.
Ortgangziegel mit einem schmalen, zurückspringenden Seitenlappen stellen einen Kompromiss dar, um auch moderne Bauprodukte zum Einsatz bringen zu können.
Der Ortgang an Fachwerkgebäuden ist mit einem traditionell üblichen »Stirnbrett« abzuschließen.

zu (4) Die bautechnische Trennung aneinandergrenzender Dachflächen durch einen Stehfalz aus Zinkblech dient der deutlichen visuellen Trennung benachbarter Gebäude im Dachbereich. Damit wird der Einzelhauscharakter der Gebäude unterstützt. Gleichzeitig ermöglicht der Stehfalz Bewegungen der benachbarten Dachflächen gegeneinander und gleicht minimale Differenzen aus.

§ 8

Dächer und Dachaufbauten

zu (5) **Die Homogenität der Dachoberfläche entsteht bei jedem Einzelgebäude durch eine in Form, Farbe und Material einheitliche Dacheindeckung. Aus dem Zusammenspiel aller Dächer resultiert die für den Geltungsbereich typische Dachlandschaft. Diese ist ein wichtiges ortsbildprägendes städtebauliches Merkmal.**

(5) Die Dacheindeckung ist einheitlich auf der gesamten Fläche als Ziegel- oder Dachsteineindeckung und mit matter bis seidenmatter **Oberfläche** auszuführen. Folgende **Farbtöne** sind zulässig:

Naturrot*)	**ohne RAL -Angabe**	
Rotorange	**RAL 2001**	
Oxidrot	**RAL 3009**	
Braunrot	**RAL 3011**	
Tomatenrot	**RAL 3013**	
Korallenrot	**RAL 3016**	
Signalbraun	**RAL 8002**	
Kupferbraun	**RAL 8004**	
Rotbraun	**RAL 8012**	
Kupferbraun	**RAL 8015**	
Orangebraun	**RAL 8023**	

Abweichend von Satz 2 sind auf Dachflächen, die nachweisbar mit Schiefer eingedeckt waren, auch Ziegel oder Dachsteine im Farbton

Schiefergrau	**RAL 7015**	
Anthrazitgrau	**RAL 7016**	
Graphitgrau	**RAL 7024**	

oder eine Schiefereindeckung zulässig (vgl. RAL-Übersichtskarte).

zu (5) **Zulässige Farbtöne für Dacheindeckungen**

***) Als Naturrot wird der natürliche Farbton des Ziegelmaterials bezeichnet. Je nach Tonzusammensetzung und Brennprozess kann die rote Farbigkeit, auch innerhalb einer Dachfläche, etwas variieren.**

Die dargestellten Farben sind Annäherungswerte.

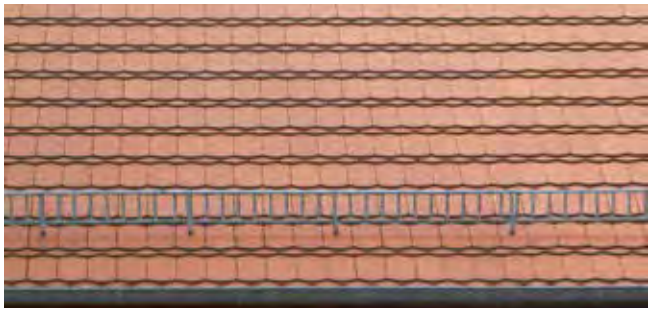
Zur konkreten Farbbestimmung ist eine RAL-Farbtonkarte zu benutzen.

(6) Zur **Dachraumbelichtung** sind Spitzgauben, Schleppgauben und Flachdachgauben sowie Dachfenster und Dachausstiegsfenster (beides Dachflächenfenster) zulässig. **Zwerchhäuser** und **Dacheinschnitte** sind nur auf der Straße abgewandten Dachseite zulässig.

zu (6) Diese Fotobeispiele zeigen die zulässigen Möglichkeiten den Dachraum zu belichten.

In der Reihenfolge der Anordnung:

- Spitzgaube
- Schleppgaube
- Flachdachgaube
- Dachfenster
- Dachausstiegsfenster (kleiner)



zu (5) Diese zwei Beispiele zeigen mit historisch üblichen keramischen Dachziegeln neu gedeckte Dächer. Durch den Einsatz der Kronendeckung (oben) und der Doppeldeckung (unten) entstehen individuelle Strukturen, die zu einer Belebung und Bereicherung der Dachlandschaft beitragen.

zu (6) Größere Öffnungen der Dachflächen, wie z. B. durch Dacheinschnitte, sind auf der der Straße abgewandten Seite möglich.

Diese sind zwar für das Ortsbild untypisch, aber vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar.

§ 8

Dächer und Dachaufbauten

zu (8) Die Gauben beeinflussen vor allem bei den relativ niedrigen zweigeschossigen Gebäuden das Ortsbild erheblich. Deshalb ist es wichtig, dass die Gaubenfenster mit den Fassadenfenstern harmonieren. Um das zu erreichen, sollen sie ein stehendes Format aufweisen und ab einer Größe von 1,00 m² Ansichtsfläche zweiflüglig ausgeführt werden.

(7) Auf der Straßen zugewandten Dachseite sind für die Elemente zur Dachbelichtung folgende maximale Maße, einschließlich sichtbarer Rahmen, zulässig:

❶ **Gauben:** a: Gesamtansichtsfläche bis 2,50 m²
b: Breite bis 2,00 m

❷ **Dachfenster:** a: Breite bis 1,15 m, b: Höhe bis 1,40 m

❸ **Dachausstiegsfenster:** maximale Gesamtansichtsfläche von 0,45 m².

(8) Auf der Straßen zugewandten Dachseite sind die **Fenster der Gaubenfront** im stehenden Rechteckformat auszuführen. Ab einer Fläche von 1,00 m² müssen sie mindestens zweiflüglig ausgebildet werden.

(9) Auf der Straßen zugewandten Dachseite müssen Gauben und Dachflächenfenster symmetrisch zur Mittelachse der Fassade und in axialem Bezug zu den entsprechenden Fenster- oder Mauerpfeilerachsen der Fassade angeordnet werden. Die mehrreihige Anordnung von Gauben oder Dachflächenfenstern ist unzulässig. Der Abstand von Gauben und Dachflächenfenstern zur Traufe, zum Ortgang, zum First und zueinander muss mindestens 0,90 m betragen. Die Dachflächenfenster sind in einer Ebene mit der Dacheindeckung einzubauen.

(10) Auf den Dachflächen der Straßen zugewandten Dachseite muss die **Gesamtanzahl**

1. bei **Gauben** mindestens um die Anzahl 3 kleiner sein,
2. bei **Dachfenstern** mindestens um die Anzahl 2 kleiner sein,

als die Anzahl der Achsen der Wandöffnungen der Fassade. Abweichend von Satz 1 sind bei dreiachsigen Gebäuden eine Gaube oder zwei Dachfenster zulässig. Die Kombination von Gauben und Dachfenstern ist zulässig. Dabei darf die Gesamtanzahl der Gauben und Dachfenster die Anzahl der zulässigen Dachfenster nicht überschreiten. Darüber hinaus sind maximal 2 Dachausstiegsfenster zulässig.

zu (7) Die zulässigen Dimensionen von Gauben, Dachfenstern und Dachflächenfenstern sollen auf den von öffentlichen Straßen aus einsehbaren Seiten in Beziehung zur typischen Dachgröße sowie zu den Dimensionen der Fassadenfenster stehen. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die überwiegend nachträglich eingebauten Elemente zur Dachbelichtung in die Gesamtproportion des Gebäudes einfügen.

zu (9) Die straßenseitig festgesetzten Anordnungsmöglichkeiten der Elemente zur Dachbelichtung sollen einen gestalterischen Bezug zu den Wandöffnungen der Fassaden sichern. Der Mindestabstand zu den Dachaußenkanten gewährleistet die deutliche und klare Erkennbarkeit der Dachfläche.

zu (10) Die Regelungen zur maximalen Anzahl und zu den Kombinationsmöglichkeiten der Gauben, Dachfenster und Dachausstiegsfenster auf den Straßenseiten sollen eine unangemessene Überfrachtung vermeiden, die Dominanz der Dachfläche im Verhältnis zu den Dachaufbauten sichern und den gestalterischen Bezug zur Fassade wahren.
Bei diesem Beispielhaus mit fünf Achsen sind zwei Gauben oder drei Dachfenster zulässig.

zu (1) – (16) Die unteren drei Fotos zeigen positive Beispiele aus dem Geltungsbereich der Satzung.

§ 8

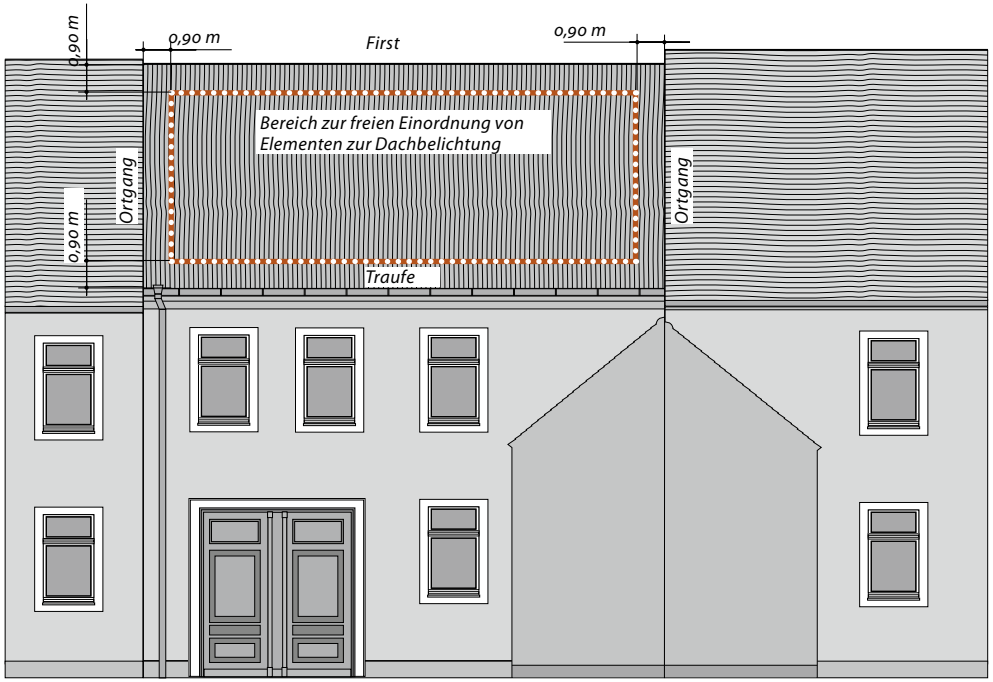
Dächer und Dachaufbauten

(11) Auf den Dachflächen der **Straßen abgewandten Dachseiten** sind die Elemente zur Dachbelichtung so anzuordnen, dass ein Mindestabstand zum Traufgesims, zum Ortgang und zum First von 0,90 m eingehalten wird. Abs. 9 letzter Satz gilt auch hier.

(12) Die **Seitenflächen von Gauben** müssen eine ebene Oberfläche aufweisen. Sie sind entweder im Erscheinungsbild und im Farbton der Fassadenfondfläche oder materialsichtig in Holz oder Metall auszuführen. Eine Verglasung oder Verkleidung mit anthrazitfarbenen Schindeln ist darüber hinaus zulässig. Für den Ortgang an Gauben gilt Abs. 3 Satz 1 bis 3 entsprechend. Spitz- und Schleppgauben sind wie das angrenzende Hauptdach einzudecken.

(13) Bei Gebäuden auf der **Westseite der Kietzstraße** sind auf der Straßen zugewandten Dachseite abweichend von Abs. 6 Satz 1, Abs. 9 Satz 1 und Abs. 10 nur ein Dachfenster axial über der Hauseingangstür und maximal zwei **Dachausstiegsfenster** zulässig, die jeweils axial über einer Wandöffnung oder einem Mauerpfeiler in der Fassade anzuordnen sind.

zu (13) In der Kietzstraße sind die ehemaligen Fischerhäuser aus dem 18. bis 19. Jahrhundert in ihrer historischen Struktur noch grundlegend erhalten. Deshalb steht das städtebauliches Ensemble der Westseite als Denkmalbereich unter Denkmalschutz. Zur noch weitestgehend erhaltenen Typik gehört auch, dass die im Ortsbild sehr dominanten Dächer der Gebäude kaum durch Dachaufbauten beeinträchtigt sind. Aus diesem Grund sind straßenseitig nur ein Dachfenster und zwei Dachausstiegsfenster zulässig. Eine großzügigere Belichtungsmöglichkeit besteht aber auf der der Straße abgewandten Dachseite.



zu (11) Zum Schutz des Ortsbildes regeln die Absätze 6 bis 10 den Einsatz von Elementen zur Dachbelichtung auf der der Straße zugewandten Dachseite. Zur Kompensierung und als Ausgleich für eventuell auftretende Einschränkungen auf der Straßenseite gibt es auf der der Straße abgewandten Dachseite fast keine Einschränkungen. Lediglich zu den Dachaußenkanten ist ein Abstand von 0,90 m einzuhalten. Ansonsten ist z. B. eine mehrreihige Anordnung oder die Gruppierung von Dachfenstern zu größeren Einheiten zulässig (siehe Foto).

zu (12) Diese Fotos zeigen beispielhaft die verschiedenen zulässigen Möglichkeiten, mit denen die Seitenflächen von Gauben mit unterschiedlichen Materialien ausgeführt werden können.

zu (12) Zulässige Materialien in der Reihenfolge der Anordnung:

- Putz (analog der Fassade)
- Holz (materialsichtig)
- Metall (materialsichtig)
- Glas (mit Fensterglas)
- Schindeln (anthrazitfarbig)

§ 8

Dächer und Dachaufbauten

(14) Dachkehlen sind mit Ziegeln oder mit Metallblech auszuführen. Bei Verwendung von Metallblech sind die Dachkehlen so dicht zu schließen, dass die Metallfläche nicht mehr als konstruktiv unvermeidbar sichtbar ist.

(15) Dachaufbauten, wie z.B. Abgasanlagen sowie Tritt- und Sicherungsanlagen für den Schornsteinfeger, sind auf der von Straßen abgewandt liegenden Dachfläche anzuordnen. Dies gilt nicht für Solar-, Fotovoltaik- und Blitzschutzanlagen. Zur Funktion des Gebäudes nicht notwendige Dachaufbauten sind unzulässig. § 10 Abs. 7 und 8 gelten entsprechend.

(16) Solar- und Fotovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand von jeweils 0,90 m zum First, zur Oberkante des Traufgesimses und zum Ortgang aufweisen. Ihr Abstand zu Gauben und Dachflächenfenstern gem. Abs. 7 muss mindestens 0,50 m betragen. Solar- und Fotovoltaikanlagen dürfen maximal 0,10 m über die Dachhaut hinausragen. Auf der Straßen zugewandten Dachseite ist die Anordnung von Solar- und Fotovoltaikanlagen über und unter Gauben und Dachflächenfenstern nicht zulässig.

zu (14) Dachkehlen verbinden unterschiedlich angeordnete und geneigte Dachflächen. Ursprünglich wurden diese Übergänge in handwerklicher Tradition mit Biberschwanzziegeln hergestellt (rechtes Foto). Mit Dachziegeln oder Dachsteinen in anderen Formen (Falzziegeln, Pfannen etc.) ist das nicht möglich. Deshalb werden heute die Dachkehlen auch mit Zinkblech aus geführt. Dieser Material- und Farbwechsel ist aber sehr deutlich sichtbar. Er hat visuell eher eine trennende, als eine verbindende Wirkung. Deshalb soll diese Art der Dachkehle so schmal wie es technisch möglich ist, gehalten werden. Das linke Foto zeigt dafür ein gutes Beispiel.

zu (15 und 16) Technisch erforderliche Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungs- und Abgasanlagen oder die Trittroste für den Schornsteinfeger sollen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Deshalb ist ihre Anordnung nur auf der der Straße abgewandten Seite zulässig. Auch bei Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf dieser Seite (Hofseite) größere Flächen nutzbar, da hier nur der Abstand zu den Dachaußenkanten einzuhalten ist.

zu (16) Solar- und Fotovoltaikanlagen beeinträchtigen besonders in historisch schützenswerten Stadtgebieten auf der der Straße zugewandten Seiten durch ihre Farb-, Form- und Materialwirkung grundsätzlich das Ortsbild. Auf Grund politisch – ökologischer Bedürfnisse und Anforderungen werden sie aber im Geltungsbereich dieser Satzung zugelassen. Die Festsetzungen gewährleisten, dass eine Überfrachtung der Dachfläche weitestgehend vermieden wird und die sonstigen vorhandenen Elemente zur Dachraumbelichtung berücksichtigt werden. Das Ziel besteht darin, dass insgesamt der sichtbare Flächenanteil der Dachhaut größer ist, als der aller Dachaufbauten. Dadurch soll die Dominanz der ursprünglichen Dachfläche gesichert werden.

Das linke Foto zeigt ein gelungenes Beispiel für einen maßvollen, auf die Fassade abgestimmten, Einsatz aller Dachaufbauten. Damit wurde ein gestalterischer Bezug hergestellt und die Dominanz der Dachfläche erhalten.

§ 9

Markisen, Rollläden, Jalousien und Fensterläden

Hinweis: auch Vordächer

(1) **Markisen** sind nur oberhalb von Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie sind als freitragende aufrollbare Flachmarkisen, maximal dreifarbig und mit matter Oberfläche auszuführen. Ein Volant mit einer maximalen Höhe von 0,30 m ist zulässig. § 3 Abs. 1 Satz 1 gilt entsprechend.

(2) **Rollläden und Jalousien** sowie deren Bauteile sind derart anzuordnen, dass sie von Straßen im aufgerollten oder hochgezogenen Zustand nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Proportion der Fensteröffnung nicht verändern oder überdecken. Sie sind am selben Gebäude nur baugleich, einfarbig und im gleichen Farbton zulässig.

zu (3) Dieses Beispiel zeigt, dass insbesondere bei nur wenig gegliederten Fassaden die Fensterläden zu einer Bereicherung und Aufwertung des gesamten Gebäudes beitragen. Die historischen Fensterläden waren nur noch an der Traufseite erhalten und wurden im Rahmen der Fassadensanierung auch wieder auf der Giebelseite angebracht. Die kleinen Fotos zeigen den Zustand vor und nach der Sanierung. Auch durch die satzungsgemäße Gliederung der Fenster, im Zusammenspiel mit den farbig dominanten Fensterläden, trägt dieses Gebäude nun zu einer Verbesserung des Ortsbildes bei.

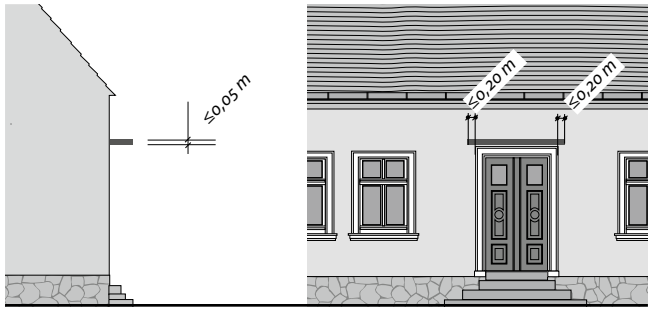
(3) Fensterläden sind zulässig. Die Entfernung vorhandener Fensterläden ist nicht zulässig. Bei Erneuerung sind sie untereinander baugleich auszuführen.

(4) Vordächer sind nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 sind **Überdachungen von Hauseingangstüren** als flaches, freitragendes Pultdach zulässig, wenn sie nicht in den Straßenraum hineinragen. Ihre Breite darf die Breite der Türöffnung beidseitig um je maximal 0,20 m überschreiten. Die Höhe der vorderen Ansichtsfläche darf maximal 0,05 m betragen. ■

zu (1) Markisen sind Sonnenschutzanlagen, deren Aufgabe darin besteht, die Waren in den Auslagen der Schaufenster vor direktem Sonnenlicht zu schützen. Dazu werden sie als zusätzliches Element an der Fassade montiert. Sie sollen sich deshalb in Form, Farbe und Material der Gliederung und Gestaltung des Gebäudes bzw. der Fassade unterordnen. Der direkte Bezug zu den zu beschattenden Schaufenstern wird durch eine abgestimmte Breite erreicht.

zu (2) Durch innenliegende Jalousie- und Rollladenkästen wird die Proportion der Fensteröffnung nicht verändert. Damit bleibt das für die Fassade sehr wichtige Verhältnis der Fensterbreite zur Fensterhöhe erhalten. Sie sollen so eingebaut werden, dass im aufgerollten Zustand weder die Kästen noch die Jalousien bzw. die Rollläden zu sehen sind.

zu (3) Bei diesem Wohnhaus wurden nicht mehr vorhandene Fensterläden neu entworfen. Sie haben pro Fenster eine Breite von jeweils einem Drittel und zwei Dritteln. Dadurch überlappen sie sich im aufgeklappten Zustand nicht. Auch im geschlossenen Zustand ist diese asymmetrische Teilung nicht sichtbar. Die baugleiche Gestaltung aller Fensterläden sowie der farbige Bezug zur Hauseingangstür führen zu einer Bereicherung der gesamten Fassade.



zu (4) Überdachungen von Hauseingangstüren sind nachträglich an die Fassade angebrachte Elemente, die heute vor allem bei Wohnhausneubauten eingesetzt werden. Bei den historischen Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung sind sie nicht typisch. Ihre Gestaltung und Dimension wurde so festgesetzt, dass die gestalterische Wirkung der Fassade möglichst wenig beeinträchtigt wird. Aus rechtlichen Gründen dürfen sie nicht in öffentliche Flächen, wie z.B. Fußwege, hineinragen.

§ 10

Einfriedungen, Behälter, Antennenanlagen und Sonstiges

(1) Grundstückseinfriedungen an Straßen, die zwischen zwei Gebäuden einer Straßenfront liegen, sind nur als geschlossene Einfriedung in folgender Form zulässig:

❶ glatt verputztes Mauerwerk,

❷. Sichtmauerwerk,

❸ Bretter in vertikaler Anordnung.

Die Mauer- und Zaunfelder sind mindestens 0,25 m von der Bauflucht der Gebäude zurückgesetzt anzuordnen. Ihre Höhe muss zwischen 1,70 m und 2,00 m liegen. Sonstige an Straßen liegende Grundstückseinfriedungen sind darüber hinaus zulässig als offener

❹ Staketen-, Latten- oder Bretterzaun in vertikaler Anordnung,

❺ Schmiedeeiserner- oder Stabgitterzaun oder als

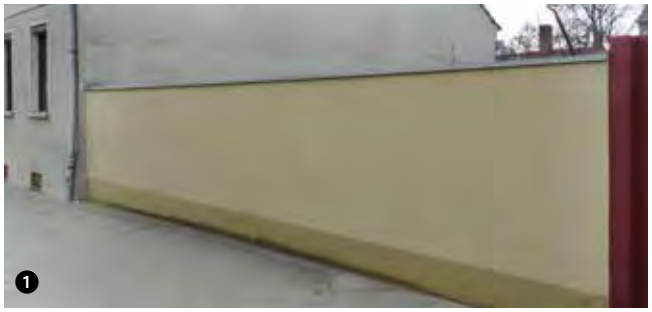
❻ Hecke. Die Kombination mit einem Maschendrahtzaun ist hier zulässig.

Die zulässige Höhe darf hier 2,00 m nicht überschreiten.

(2) Grundstückseinfriedungen entlang der Uferkante der **Wasserflächen** hin sind als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m gem. Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 bis 6 oder nur als Maschendrahtzaun zulässig. Der Abstand zur Uferkante muss mindestens 7,00 m betragen.

(3) Bei Einfriedungen gem. Abs. 1 sind gemauerte **Sockel** mit einer Höhe bis 0,30 m zulässig. Gemauerte **Pfeiler** sind zulässig. Ihre Höhe darf den oberen Abschluss der Mauer- und Zaunfelder um maximal 0,30 m überragen.

zu (2) Bis heute prägen die zusammenhängenden Grünflächen entlang der Ufer, die nicht durch Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen unterbrochen werden, das Ortsbild. Dieses, von den Brücken und vom Wasser aus gut wahrnehmbare typische Erscheinungsbild, soll erhalten bleiben. Die zur Grundstücksabgrenzung zulässigen Maschendrahtzäune sind blickoffen. Sie beeinträchtigen die angestrebte Wirkung deshalb nur gering.



zu (1) Satz 2 Durch das Zurücksetzen der Mauer- und Zaunfelder wird erreicht, dass die abschließende Gebäudekante deutlich sichtbar bleibt. Die festgesetzten Höhen gewährleisten die Erhaltung der für das Ortsbild typischen Raumkante auch neben und zwischen den Gebäuden.

zu (3) Die Kombination der zulässigen Einfriedungsarten mit einem gemauerten Sockel sowie Pfeilern erweitert das gestalterische Spektrum und ermöglicht eine sinnvolle Gliederung bei längeren Abschnitten.

zu (1) Durch die historisch überlieferten Grundstücksstrukturen gehören Einfriedungen im Ortskern von Alt Ruppin zu den wichtigen und ortsbildprägenden Elementen.

Die oberen sechs Fotos zeigen beispielhaft die zulässigen gestalterischen Möglichkeiten, ein Grundstück vom öffentlichen Raum abzugrenzen. Damit bestehen zahlreiche verschiedene Wahlmöglichkeiten, die sich gut in das Ortsbild einfügen.

§ 10

Einfriedungen, Behälter, Antennenanlagen und Sonstiges

zu (4) und (5) **Diese nach historischem Vorbild erneuerte Mauer fügt sich durch den waagerechten oberen Abschluss und das mit einer geschlossenen Ansichtsfläche aus Brettern hergestellte Tor gut in das Ortsbild ein.**

Bei vielen historischen Türen und Toren, die zur Erschließung der Grundstücke dienen, wurden die Holzbretter mit einer leicht geneigten Abdeckleiste vor Regenwasser geschützt, das dadurch gut und schnell ablaufen kann.

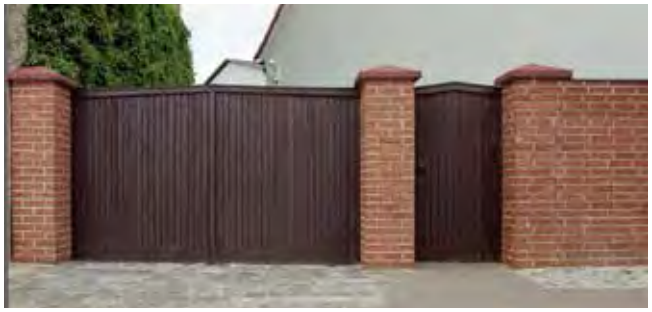
(4) Der **obere Abschluss** von Einfriedungen muss waagerecht verlaufen. Bei Torflügeln ist darüber hinaus eine zum Anschlag hin abfallend geneigte Ausführung zulässig.

(5) **Tore und Türen von Grundstückseinfriedungen** gem. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 sind mit einer geschlossenen Ansichtsfläche aus senkrecht angeordneten Brettern herzustellen.
Rahmen und andere konstruktive Teile dürfen von Straßen aus nicht sichtbar sein. Satz 2 gilt nicht für Abdeckleisten zum oberen Abschluss der Tür- und Torflügel. Tore und Türen von Grundstückseinfriedungen, gem. Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 und 5 sind in Material und Gestaltung analog der entsprechenden Einfriedung herzustellen. Bei Hecken ist eine der Formen gem. Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 bis 6 zu wählen.

(6) Die von Straßen aus sichtbare Aufstellung von Abfallbehältern sowie **Behältern** für verflüssigte und nicht verflüssigte Gase (Gastanks) ist unzulässig.

(7) Die Anordnung von **Antennen- und Parabolantennenanlagen** ist nur auf den von Straßen abgewandten Dachflächen zulässig. Ihr höchster Punkt darf nicht mehr als 1,00 m über den First hinausragen. Bei Flachdächern ist ein Standort im rückwärtigen Viertel der Dachfläche zu wählen.

(8) Sonstige Vorrichtungen, wie **Kabel, Leitungen, und Rohre** sowie deren Befestigungen sind derart zu errichten und anzubringen, dass sie von Straßen aus nicht sichtbar sind. Dies gilt nicht für Blitzschutzanlagen und Fallrohre der Dachentwässerung. ■

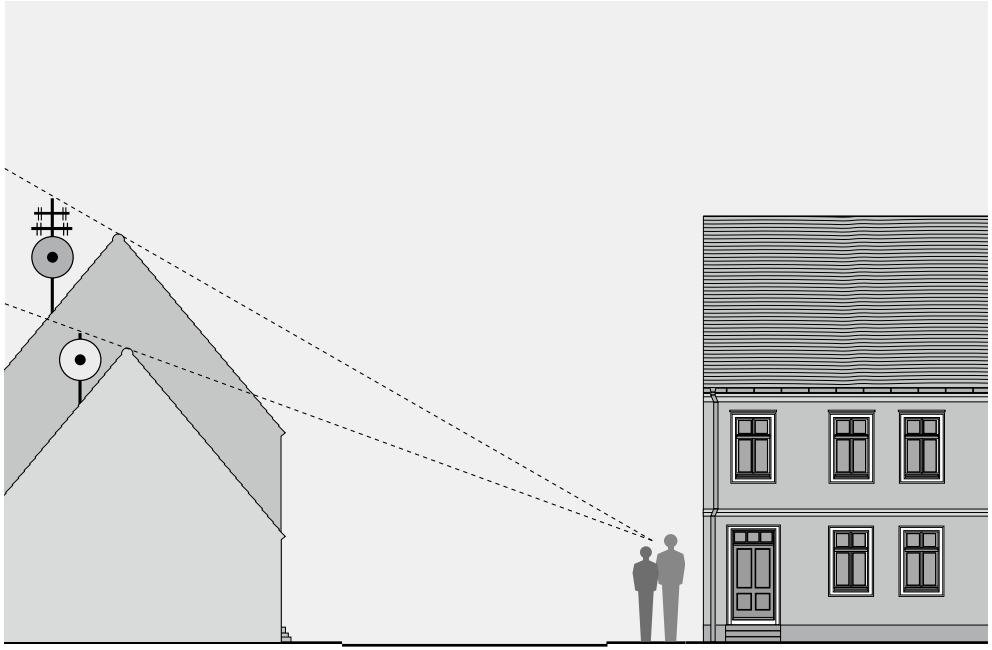


zu (4) und (5) Der schlichte, waagerechte obere Abschluss ist ein typisches gestalterisches Merkmal für die Einfriedungen im Geltungsbereich der Satzung, das auch zukünftig erhalten bleiben soll.

zu (5) Dieses Foto zeigt ein Tor, das von der Hofseite aufgenommen wurde. Es wurde so hergestellt, dass der Metallrahmen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Die schlichte straßenseitige vertikale Verbretterung entspricht den Festsetzungen der Satzung.

zu (5) Beispielhafte Grundstückseinfriedung mit einer Hecke in Kombination mit einem Tor aus senkrecht angeordneten Holzlatten.

zu (7) Die maximale Höhe und die Anordnung von Antennen (als notwendige technische Anlagen) auf der straßenabgewandten Dachseite gewährleisten, dass sie ohne Einschränkung des Empfangs, von öffentlichen Straßen aus nur gering oder gar nicht sichtbar sind.



§ 11

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 79 (3) Nr. 2 Abs. 3 Nr. 2 der BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
Hinweis: Gilt im Sinne von § 81 (8) BbgBO

1. entgegen den Festsetzungen des **§ 2 Abs. 1** bei grundstücksübergreifender Bebauung die straßenseitige Gebäudefront nicht in Fassaden gliedert, die maximal den bestehenden Grundstücksbreiten entsprechen;

2. entgegen den Festsetzungen des **§ 2 Abs. 3** die höchstzulässigen Maße der Traufhöhe, einschließlich Sockelhöhe überschreitet;

3. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 1 Satz 1** Gliederungs- und Schmuckelemente entfernt, überdeckt oder verändert;

4. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 6 Satz 3** Eingangsstufen mit Belägen mit Fugen herstellt;

5. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 7 Satz 1** Wandöffnungen nicht im stehenden Rechteckformat errichtet;

6. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 8 Satz 1** Toröffnungen nachträglich in die Fassade einfügt;

7. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 9 Satz 1** und **3** die Fassadenoberfläche nicht in Glattputz ausführt oder die Sockelflächen nicht in Glattputz, mit einfarbiger Natursteinoberfläche oder aus Feldsteinen ausführt;

8. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 11 Satz 1** und **2** Fachwerkfassaden nachträglich überputzt oder anderweitig verkleidet;

9. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 13 Satz 1** Fassaden verkleidet;

10. entgegen den Festsetzungen des **§ 4 Abs.1 Satz 1** Fenster nicht im stehenden Rechteckformat und im Format der Wandöffnung ausführt;

11. entgegen den Festsetzungen des **§ 4 Abs. 4 Satz 1** und **3** bei bestehenden Gebäuden die Fensterteilung nicht funktional und durch einen profilierten Kämpfer, Stulp oder Pfosten derart ausführt, dass mindestens ein Oberlicht und zwei symmetrische Fensterflügel entstehen oder wer bei Neubauten Fenster ab der angegebenen Fläche nicht funktional teilt;

12. entgegen den Festsetzungen des **§ 5 Abs. 1 Satz 1** und **2** Hauseingangstüren und –tore nicht in Holz und im Format der Wandöffnung ausführt;

13. entgegen den Festsetzungen des **§ 6 Abs. 1 Satz 1** Schaufenster nicht im stehenden Rechteckformat ausführt;

14. entgegen den Festsetzungen des **§ 7 Abs. 1 Satz 1** die Fassadenfondfläche sowie Gliederungs- und Schmuckelemente nicht im einheitlichen Farbton gestaltet;

15. entgegen den Festsetzungen des **§ 7 Abs. 2** die Fassadenfondfläche mit anderen, als den hier angegebenen Farbtönen gestaltet;

16. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 1 Satz 1** und **3** das Dach nicht als symmetrisches Satteldach und nicht in der angegebenen Neigung ausführt;

17. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 2** das Dach eines Neubaus nicht als symmetrisches Satteldach und nicht in der angegebenen Neigung ausführt;

18. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 3 Satz 1** und **2** nicht die Dachziegel am Ortgang verlegt oder andere als die angegebenen Ortgangziegel mit schmalem Seitenlappen verwendet;

19. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 5** die Dacheindeckung nicht einheitlich auf der gesamten Dachfläche, als Ziegel oder Dachsteineindeckung, in den angegebenen Farbtönen ausführt;

20. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2** und **3** Dachfenster und Dachausstiegsfenster mit größeren, als den angegebenen Maßen einbaut;

21. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 9 Satz 1** und **4** die Dachflächenfenster nicht symmetrisch zur Mittelachse der Fassade und in axialem Bezug zu den Fenster- oder Pfeilerachsen oder mehrreihig oder nicht in einer Ebene mit der Dacheindeckung anordnet bzw. einbaut;

22. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 10 Satz 1 Nr. 2** eine größere Gesamtanzahl als die zulässigen Dachfenster einbaut;

23. entgegen den Festsetzungen des **§ 8 Abs. 16 Satz 1 bis 3** Solar- und Fotovoltaikanlagen nicht den Mindestabstand zu den angegebenen Dachbegrenzungen und zu Gauben und Dachflächenfenstern aufweisen oder die Anlagen mehr als zulässig über die Dachhaut hinausragen;

24. entgegen den Festsetzungen des **§ 9 Abs. 2** Rollläden und Jalousien so anbringt oder einbaut, dass sie im aufgerollten oder hochgezogenen Zustand sichtbar sind oder die Proportion der Fensteröffnung verändern oder überdecken oder sie nicht baugleich, einfarbig und im gleichen Farbton ausführt;

25. entgegen den Festsetzungen des **§ 10 Abs. 6** Abfallbehälter sowie Behälter (Gastanks) von Straßen aus sichtbar aufstellt;

26. entgegen den Festsetzungen des **§ 10 Abs. 7 Satz 1** und **Abs. 8 Satz 1** Antennen- und Parabolantennenanlagen nicht auf der von der Straße abgewandten Dachseite sowie Kabel, Leitungen und Rohre und dgl. von Straßen aus sichtbar anbringt;

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 6 der BbgBO mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden. ■

§ 12

Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgt erst nach Ablauf von 3 Monaten nach Anzeige dieser Satzung bei der Sonderaufsichtsbehörde.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung für den Ortskern von Alt Ruppin vom 16. Juni 2003, veröffentlicht im Amtsblatt für die Fontanstadt Neuruppin Nr. 3 vom 18. Februar 2004, in Kraft getreten am 19. Februar 2004, außer Kraft. ■

zu (1) und (2) Die im Gültigkeitszeitraum satzungskonform getroffenen Entscheidungen behalten ihre Gültigkeit, insbesondere, wenn sie auf der Grundlage vormals gültiger Gestaltungsentscheidungen getroffen wurden. Die neue Satzung gilt insofern immer dann, wenn eine Maßnahme auch erst in ihrem Gültigkeitszeitraum realisiert wird bzw. ein nichts rechtskonformer Zustand der Vorzeit zu korrigieren ist.

Allgemeine Begründung der Gestaltungssatzung

Der Ortskern von Alt Ruppin ist als weitgehend geschlossenes historisches städtebauliches Ensemble erhalten. Die städtebauliche Wertigkeit des Gebiets begründet sich auch in der Ausweisung als Sanierungsgebiet nach BauGB. Darüber hinaus sind der Straßenzug der Kietzstraße als Denkmalbereich und mehrere Gebäude als Einzeldenkmal ausgewiesen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets identisch. Für die übergroße Mehrzahl der meist vor dem Jahr 1900 errichteten Gebäude bestanden bis zum Erlass der ersten Gestaltungssatzung im Jahre 1993 keine Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, die der besonderen regionalen städtebaulichen und architektonischen Struktur von Alt Ruppin entsprachen. Diese Satzung hat sich für den Schutz und die Weiterentwicklung des Ortsbildes bewährt.

Wesentliches Ziel dieser Neufassung ist die Anpassung der Festsetzungen und Erläuterungen zur Gestaltung baulicher Anlagen an die überarbeiteten Fassungen der BbgBO ab dem 16. Juli 2003.

Ziel der Satzung ist die Ortsbildpflege, die Erhaltung und Weiterentwicklung der regionalen gestalterischen und architektonischen Eigenart. Diese besondere Eigenart wurde analysiert und bildet die Grundlage für die Festsetzungen. Sie ist bestimmt durch eine schlichte, kleinstädtische bis ländlich anmutende Architektur. Die Harmonie zwischen der Bebauung und der durch zahlreiche Wasserflächen und große Gärten geprägten Struktur ist vielfach erhalten. Verbunden mit dem Einsatz traditioneller Materialien, Formen und Gestaltungsweisen hat sich besonders im Zentrum von Alt Ruppin ein schützenswertes städtebaulich - architektonisches Ensemble erhalten, das auch mit Hilfe dieser Satzung vor Verunstaltung geschützt werden soll. Gleichzeitig werden die Rahmenbedingungen gesetzt, um mit der architektonischen Formsprache der Gegenwart eine Weiterentwicklung bestehender Strukturen zu ermöglichen.
Die Satzung ist damit auch eine Grundlage bei der Aufstellung und bei der Durchsetzung städtebaulicher und gestalterischer Planungen. Diese Satzung ersetzt mit ihren allgemeingültigen Rahmenbedingungen eine erforderliche Einzelfallentscheidung auf der Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und der gültigen Denkmalliste nicht. Einzelfallentscheidungen der Denkmalpflege können darüber hinausgehende (strengere) Regelungen treffen. Auch künftig soll mit dieser Satzung eine eingehende Beratung der betroffenen Bürger und Antragsteller zu Fragen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erfolgen. Auf Grund der Komplexität des Stadtgefüges soll eine möglichst jeder Einzelfallsituation gerecht werdende Regelung gewährleistet werden. ■

Hinweis: Darüber hinaus gelten die einschlägigen Regelungen gemäß §§ 60 und 61 sowie 81 (8) BbgBO.

Erläuterungen

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

zu (1) *Der* ***Geltungsbereich*** *umfasst die ältesten Teilbereiche im Zentrum der Ortslage Alt Ruppin. Diese repräsentieren die typische Bebauungsstruktur in ihrer maßvollen Einbindung in den Landschaftsraum. Für den Geltungsbereich werden Festsetzungen zum Schutz des noch weitgehend erhaltenen typischen Ortsbildes vor Verunstaltung getroffen. Dabei sind die Bereiche erfasst, die von öffentlichen Verkehrsflächen, die nachfolgend in der Satzung vereinfachend nur noch als Straßen bezeichnet werden, aus einsehbar sind.*

zu (2) *Der örtliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird durch diese konkrete Benennung näher bestimmt.*

zu (3) *Die erhaltenen Gebäude im Ortskern wurden in der Mehrzahl in den vergangenen Jahren vielfach nur unbedeutend verändert. Die Baugestaltung in der Art und Weise der märkischen Bau- und Gestaltungstradition blieb damit weitgehend erhalten und ist noch heute ablesbar. Aus diesem Grund beziehen sich die* ***Festsetzungen*** *einerseits auf die Vorhaben an* ***bestehenden Gebäuden****. Andererseits sollen die Festsetzungen bei* ***Neubauvorhaben*** *die Einordnung dieser Gebäude in die bestehenden schützenswerten städtebaulich-architektonischen und gestalterischen Strukturen sichern.*

zu (4) *Diese Regelung dient der Klarstellung.* ■

§ 2 Baukörper

zu (1) *Ausgehend von der typischen Gebäudebreite der bestehenden und in direkter Beziehung zur Parzellenbreite errichteten Bauten, bildet die Festsetzung den Rahmen für die Erhaltung der ortsbildtypischen Maßstäblichkeit auch bei Neu- oder Umbau. Sie wurde so formuliert, dass die Übereinstimmung mit den bestehenden Strukturen gewahrt bleibt. Bei Vorhaben, die bisherige* ***Flurstücksgrenzen überschreiten****, soll abgesichert werden, dass bezogen auf die bestehende Typik eine Angleichung an vorhandene Fassadenbreiten erfolgt. Als* ***Fassade*** *wird die zu den Straßen zugewandt liegende Außenwand bezeichnet. Die zugehörigen Wandöffnungen sowie die Gliederungs- und Schmuckelemente der Fassade sind aufeinander abgestimmt und bilden in Form, Farbe und Material eine gestalterische Einheit, die sich von anderen, vor allem den benachbarten Fassaden unterscheidet.*

zu (2) *Die analysierten typischen Baukörper- und Fassadendifferenzierungen wurden festgesetzt, um die ortsbildtypische Kleinteiligkeit bei Neubau oder Umbau zu erhalten. Die differenzierten Festsetzungen gewährleisten, dass sich neben der unterschiedlichen Farbigkeit auch eine architektonische Vielfalt und individuelle Baugestaltung entwickeln kann. Die* ***Traufhöhe*** *bezeichnet im Sinne dieser Satzung den Abstand von der mittleren Geländeoberfläche an der Straßenseite bis zur Oberkante des* ***Traufgesimses*** *(vorkragendes Element, als oberer Abschluss der Fassade zur Dachunterkante). Die* ***Gebäudehöhe*** *wird bei Gebäuden mit einem geneigten Dach durch die Firsthöhe bestimmt. Das* ***Format*** *ist das Verhältnis von Breite und Höhe. Die* ***Brüstung*** *ist die Wandhöhe unterhalb der Fensteröffnung. Als* ***Sturz*** *wird der obere Abschluss einer Wandöffnung (z.B. Tür, Tor, Fenster) bezeichnet.* ***Gliederungselemente*** *sind von der* ***Fassadenfondfläche*** *(äußerer Abschluss der Außenwand) vor- oder zurückspringende Fassadendetails. Es wird unterschieden zwischen horizontalen Gliederungselementen (z.B. Gesimse, Schmuckbänder, Putzrillen, Gebäudesockel) und vertikalen Gliederungselementen (z.B. Lisenen, Pilaster, Putzrillen).* ***Schmuckelemente*** *sind z.B. Fenster- und Türfaschen, Bekrönungen, Konsolen, Schlusssteine.* ***Gebäude*** *gelten als* ***angrenzend****, wenn sie ohne Abstand unmittelbar nebeneinander stehen. Gebäude gelten als* ***benachbart****, wenn sie nebeneinander stehen, auch wenn sie durch einen Abstand voneinander getrennt sind. Ein angrenzendes Gebäude ist damit auch gleichzeitig ein benachbartes Gebäude.*

zu (3) und (4) *Typisch für die Gebäude im Geltungsbereich sind die relativ niedrigen Geschosshöhen der überwiegend zwei- und dreigeschossigen Gebäude. Die Angaben zur* ***Geschossigkeit*** *beziehen sich auf § 2 Abs. 4 und 5 i. V. m. § 40 Abs. 1 BbgBO. Danach zählen ausgebaute und ausbaufähige Dachgeschosse, die ohne* ***Drempel*** *(zwischen der obersten Geschossdecke, unterhalb der Traufe liegende Verlängerung der Außenwand) errichtet wurden, mit einer Dachneigung ab 45 Grad als Vollgeschosse, da hier mindestens die Hälfte der Grundfläche zur Nutzung mit Aufenthaltsräumen möglich ist. Die Festsetzung der* ***Traufhöhe*** *sowie der Beziehung zu Nachbargebäuden sichert die homogene Höhenentwicklung des Ensembles und unterstützen die dominierende Wirkung der prägenden Gebäude.* ■

§ 3 Fassaden

zu (1) ***Gliederungs- und Schmuckelemente*** *bestimmen im Zusammenwirken mit den Wandöffnungen die Proportion und den Rhythmus der Fassade sowie die Wirkung der Wandfläche im Verhältnis zur Wandöffnung. Sie waren seit jeher ein bewusst eingesetztes Gestaltungsmittel, das als Bestandteil der jeweiligen baustiltypischen Gesamterscheinung einer Fassade zu werten ist. Sie sind Ausdruck einer bestimmten geschichtlichen Entwicklung und tragen zur regionalen Identität bei. Eine Beeinträchtigung der architektonischen Gesamtwirkung der Fassade soll verhindert werden.*

Erläuterungen

zu (2) und (3) *Diese Festsetzungen umfassen die einzelnen analysierten und für Alt Ruppin* ***typischen Gliederungselemente*** *der Gebäude bzw. der Fassaden. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs ortsbildbestimmend und setzen damit den Rahmen für Um- und Ausbauten sowie für Neubebauung.*

zu (4) *Ab den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts wurden auch im heutigen Satzungsgebiet Gebäude mit straßenseitigen* ***Balkonen*** *errichtet. Deshalb sollen sie zukünftig auch zulässig sein. Um eine unangemessene Dominanz zu vermeiden, wurden Anzahl, Anordnung und Auskragung begrenzt. Loggien, Arkaden, Erker und Kolonnaden sind für den Geltungsbereich untypisch.*

zu (5) *Der* ***Sockel*** *ist wie das Traufgesims ein wesentlicher Bestandteil der Fassadengliederung und damit bestimmend für den Geltungsbereich. Die Festsetzung sichert die Erhaltung dieses prägenden Gestaltungselementes bzw. die Herstellung bei Neubauten. Der alleinige Farbwechsel ist nicht ausreichend. Eine horizontale Schattenkante ist erforderlich.*

zu (6) *Die Blockstufe im Erscheinungsbild von einfarbigem Naturstein prägte über Jahrzehnte die Eingangssituationen der Gebäude. Sie ist für das Ortsbild von Alt Ruppin typisch. Fliesenbeläge entsprechen nicht dieser Ortstypik und wirken deshalb verfremdend. Die Festsetzungen gelten für* ***Stufen von Haus- und Ladeneingängen.*** *Abweichende Ausführungen aus der Zeit vor 1945 fügen sich gestalterisch in das Gesamtensemble des Gebäudes ein. Ihre Erhaltung oder Wiederherstellung ist deshalb zulässig.*

zu (7) *Der regional typische Gebäudecharakter und das statisch-konstruktive Prinzip sind durch die Bauweise, das Material sowie die daraus resultierenden Öffnungsformate bestimmt. Die Massivbauweise ergibt für tragende Teile bestimmte, aus dem Ziegelformat abzuleitende Maße. Diese Maße spiegeln sich in den Festsetzungen wieder. Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des typischen Erscheinungsbildes der bestehenden Gebäude ist es auch erforderlich, dass die* ***Fenster*** *als Einzelfenster wirken. Fensterpaare oder Fenstergruppen ohne einen trennenden Pfeiler sind nicht typisch. Deshalb ist die Entfernung eines Mauerpfeilers nur dann zulässig, wenn die neue Öffnung ein stehendes Rechteckformat ergibt. Als* ***Mauerpfeiler*** *bezeichnet man die mit der Fassade bündig abschließende seitliche, massive Wandfläche zwischen zwei Wandöffnungen (z.B. Fenster, Tür oder Blindfenster). Gleiche* ***Sturzhöhen*** *innerhalb eines jeden Geschosses entsprechen der ortstypischen Bautradition und sind eine Grundvoraussetzung für die einheitliche Gestaltung der Fassade. Als Bestandteil der Fassade müssen sich Schaufenster der übergeordneten Gesamtgestaltung so anpassen, dass der architektonische Zusammenhang mit den Fenstern der Obergeschosse gewahrt bleibt. Ein Bezug zur Mittelachse darüber liegender Fenster oder die geschossübergreifenden seitlichen* ***Bezugslinien*** *sind deshalb zu berücksichtigen. Die* ***Leibung*** *ist die Innenfläche des seitlichen Abstandes der Wandöffnung. Bei Neubauten sollen größere Spielräume ermöglicht werden.*

zu (8) *Nachträglich eingeordnete* ***Toröffnungen*** *stehen grundsätzlich im Widerspruch zur bisherigen Fassadengliederung und -gestaltung. Deshalb sind sie nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn ausschließlich damit die Erschließung des Grundstücks ermöglicht wird und die gestalterische Einheit der Fassade gewahrt bleibt oder ein historisch nachweisbarer ursprünglicher Zustand wiederhergestellt wird. Das Schließen der Toröffnung mit einem zweiflügligen Holztor dient der weitestgehenden Herstellung des ortstypischen Erscheinungsbildes.*

zu (9) *Glatt* ***geputzte und farbig beschichtete Fassaden*** *bestimmen zu über 90 % das Erscheinungsbild der Gebäude des Geltungsbereichs. Die glatt geputzte Fassade ist damit ortsbildprägend. Rau- oder Kratzputzfassaden stammen meist aus jüngerer Zeit und sind nicht ortsbildtypisch. Backstein-, Natursteinfassaden, Verklinkerungen oder sonstige Oberflächen würden die Wirkung der ortsbildbestimmenden glatten Putzfassaden beeinträchtigen. Die wenigen bestehenden Backsteinfassaden sind Zeugnis einer zeitlich begrenzten Bauauffassung und deshalb nicht ortsbildprägend.*
Hinweis: In unserer Region wurden sie damals nur für Funktionsbauten verwendet.
Die Zulässigkeiten bei Sockeloberflächen von Neubauten berücksichtigen zeitgemäße gestalterische und technische Auffassungen.

zu (10) *Als* ***Sichtmauerwerk*** *werden gemauerte Fassaden bezeichnet, deren Oberfläche unverkleidet und unverputzt ist. Die wenigen Fassaden bzw. Gebäude mit Backstein-, Klinker- oder Natursteinoberflächen sind Zeugnisse der gewachsenen Bebauungsstruktur. Als Zeitdokument ist die Bewahrung dieses ursprünglichen äußeren Erscheinungsbildes im Sinne dieser Satzung.*

zu (11) *Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich einige in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude. Oft wurden diese bei späteren Baumaßnahmen verputzt. Die Ausführung mit einer sichtbaren Fachwerkkonstruktion unterstützt die städtebauliche und gestalterische Eigenart des historischen Ortskerns von Alt Ruppin sowie die Typik der betroffenen Gebäude. Deshalb ist die Wiederherstellung der* ***Fachwerkfassade*** *unverzichtbar.*

zu (12) ***Giebelflächen*** *zu benachbarten Grundstücken bilden mit der Straßenfassade eine Einheit zum öffentlichen Raum. Die Angleichung dieser Fläche an die Fassade unterstützt die Kubatur und die*

ganzheitliche Gestaltung des Baukörpers. Dies gilt auch für Giebelflächen die durch Veränderung baulicher Anlagen sichtbar werden.
***zu (13) Fassadenverkleidungen** jeglicher Art, auch Dämmschichtverkleidungen ergeben eine Verfremdung der Fassaden, da die plastischen Gliederungen, wie z.B. Gesimse, Gewände, **Leibungstiefen** (Tiefe der Innenfläche des seitlichen Abschlusses der Wandöffnung), verdeckt oder verändert werden. Ein derartiges Erscheinungsbild ist für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung völlig untypisch und steht dem angestrebten Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen entgegen. Daher müssen die Gliederungen und Schmuckelemente an der Fassade sichtbar und die vorhandene Plastizität erhalten bleiben. Die Oberflächengestaltung der Fassaden muss sich in das ortsübliche Erscheinungsbild einfügen. Alternativ können zur Verbesserung der äußeren Wärmedämmung Dämmputze eingesetzt werden.* ■

§ 4 Fenster

***zu (1)** Ein stehendes **Fensterformat** mit den festgesetzten Proportionen gem. § 3 Abs. 7 letzter Satz entspricht einer seit Jahrhunderten üblichen Bautradition. Das stehende Fensterformat ist damit auch für die Gebäude im Geltungsbereich ein typisches und ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal. Dabei ist das Verhältnis von Fensterhöhe und -breite wesentlich und bei Um- sowie Ausbauten zur Wahrung der typischen Gestaltung der baulichen Anlage zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Fenster im querliegenden Format sind bei den bestehenden und vor dem Zeitalter der Moderne errichteten Gebäuden nicht typisch und stehen im Widerspruch zu den Zielen der Ortsbildpflege.*

***zu (2)** Die einheitliche Gestaltung der Fenster einer Fassade entspricht der ortstypischen Bautradition und ist eine Grundvoraussetzung für deren Gestaltung. Abweichungen bei der Teilung und Gliederung sind nur dann zulässig, wenn die Fensterformate der Geschossebenen unterschiedlich sind. Die **Fensterteilung** ist die konstruktive und funktionale Aufteilung der gesamten Fensterflächen in mehrere Fensterflügel. Die **Fenstergliederung** ist die Unterteilung der Glasflächen der Fensterflügel durch glasteilende oder **aufgesiegelte Fenstersprossen**. Zwischen den Glasscheiben der Fenster liegende Sprossen gelten nicht als Fenstergliederung.*

***zu (3)** Bei Mauerwerksbau wurden die **Fenster** mit einem Anschlag versehen und von der Fassade **zurückgesetzt** angeordnet. Diese Ausführung ist auch für den Geltungsbereich bestimmend. Die angegebenen Maße setzen einen Rahmen, der auch im Hinblick auf die gemäß § 3 Abs. 13 zulässigen Verkleidungen das Erscheinungsbild erhält. Bei älteren Fachwerkgebäuden ist die mit der Fassadenoberfläche bündige Ausführung üblich. Bei Neubauten soll ein größerer gestalterischer Spielraum ermöglicht werden.*

***zu (4) und (5)** Die Abmessungen und Maße der **Fensterteilungen** widerspiegeln einerseits die Produktionsmethoden und sind andererseits Ausdruck für eine bewusste Gestaltung sämtlicher Gebäudeteile in Übereinstimmung mit den Proportionen und Dimensionen der Gesamtfassade. Die festgesetzten Maße für **Rahmen**, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen resultieren aus der Ortsbildanalyse und berücksichtigen die Produktionsmöglichkeiten moderner Fenster.*
*Als **Kämpfer** wird der feststehende Querstab zur Fensterteilung bezeichnet. Der **Pfosten** ist die feststehende senkrechte Fensterteilung. Als **Stulp** (Scheinpfosten) bezeichnet man die nicht feststehende senkrechte Abdeckleiste auf einem der Fensterflügel. Eine über den festgesetzten Rahmen hinausgehende Gliederung, z.B. durch **Sprossen** (glasteilende oder **aufgesiegelte** schmale Holzleiste zur horizontalen und vertikalen Fenstergliederung), ist zulässig.*

***zu (6)** Sowohl der Verzicht auf eine **Fenstergliederung** als auch eine konstruktiv nicht nachvollziehbare Scheingliederung von Fenstern durch innenliegende oder zwischen den Scheiben angeordnete Gliederungen, wie Kämpfer, Stulp oder Sprossen sowie der Einsatz gewölbter, getönter oder verspiegelter Fensterscheiben stehen der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes entgegen, da diese Gestaltungsarten nicht der ortsüblichen Bautradition entsprechen. Zwischen den Scheiben liegende Gliederungen bilden keine Schattenkanten und tragen damit nicht zur typischen räumlichen Darstellung des Fensters bei. Sie wirken dadurch verfremdend.* ■

§ 5 Hauseingangstüren und Hauseingangstore

***zu (1)** Die **Hauseingangstüren und -tore** wurden immer in Übereinstimmung mit der Fassade sowie im gestalterischen Bezug zueinander ausgeführt. Hoher Aufwand, Sorgfalt und Detailgestaltung sind noch heute bei den Türen und Toren aus der Entstehungszeit der Gebäude zu erkennen. Nicht umsonst wurde die Tür in der Vergangenheit als »Visitenkarte« des Gebäudes bezeichnet. Kassettierungen sollen als gliedernde Mindestanforderungen im Sinne der ursprünglichen Detailgestaltung wirken.*

***zu (2)** Die Belichtung der Hauseingänge und Durchfahrten durch ein **Oberlicht** ist ortsüblich und entspricht der Bautradition. Großflächige **Verglasungen** in Hauseingangstüren und -toren stehen bei bestehenden Gebäuden der Ortstypik und den Zielen der Stadtbildpflege entgegen. Die zulässige, nachträgliche Verglasung sichert weitgehend die Erhaltung eines flächig - geschlossenen Erscheinungsbildes der Türen und Tore, gewährleisten aber auch eine Belichtung der Flure und Durchfahrten. Bei Neubauten soll der Einsatz von Türen und Toren als modernes, zeitgemäßes Gestaltungselement ermöglicht werden.* ■

Erläuterungen

§ 6 Schaufenster und Ladeneingangstüren

zu (1) ***Schaufenster*** *sind Wandöffnungen im Erdgeschoss, die zur Belichtung gewerblich genutzter Räume und zur Präsentation von Waren dienen. Sie sollen Einblicke gewähren. Deshalb ist die Höhe ihrer Brüstung geringer als die Brüstungshöhe von Wohnraumfenstern. Zur Präsentation von Waren genutzte ehemalige Wohnraumfenster ohne geringere Brüstungshöhe gelten nicht als Schaufenster. Als* ***Ladeneingangstüren*** *werden alle Eingangstüren bezeichnet, die zu gewerblich genutzten Einheiten führen. In den Obergeschossen ist eine wirksame Warenpräsentation nach außen nicht möglich. Die ausreichende Belichtung ist auch über Fenster mit den Abmessungen der Wohnfenster abgesichert. Aus diesem Grund sind Schaufenster nur im Erdgeschoss zulässig. Schaufenster im liegenden Format entsprechen nicht der ortsüblichen Fassadengestaltung, da sie durch überdimensional große Öffnungen die massive und tragende Wirkung des Erdgeschosses beeinträchtigen und das ortstypische Verhältnis von Wandfläche und Wandöffnung überdurchschnittlich verändern. Die Festsetzungen gewährleisten weiterhin, dass bei einem nachträglichen Einbau von Schaufenstern die bisherigen vertikalen Bezugslinien berücksichtigt werden und die Fassadenstruktur grundsätzlich erhalten bleibt. Dem sogenannten "Aufreißen" der Erdgeschosszone wird entgegengewirkt.*

zu (2) *Die Erläuterungen zu § 4 Abs. 3 gelten entsprechend.*

zu (3) *Die Festsetzung dient als gestalterischer Kompromiss, wenn die Schaufenster ohne Veränderung der Wandöffnungen erneuert werden. Die* ***liegende Wirkung der Schaufenster*** *wird durch die glasteilenden Pfosten gemildert, indem mehrere stehende Glasfelder hergestellt werden.*

zu (4) ***Zurückgesetzte Ladeneingangstüren*** *sind nicht ortsbildtypisch. Die Festsetzung von Grenzwerten sichert einerseits die Wahrung der gestalterischen Einheit der Fassade und gewährleistet andererseits die Umsetzung heutiger funktionaler und gestalterischer Anforderungen. Das uneingeschränkte »Aufreißen« des Erdgeschosses wird verhindert.* ■

§ 7 Farbigkeit von Fassaden, Fenstern, Fensterläden, Toren, Türen, Schaufenstern und Ladeneingangstüren

zu (1) und (2) *Die einheitliche* ***farbige Gestaltung*** *der einzelnen* ***Teile einer Fassade*** *(z.B. Fond, Gliederungs- und Schmuckelemente, Sockel) entspricht der Bautradition und ist die Grundvoraussetzung für eine harmonische Gestaltung der Fassade. Eine Buntheit und ungerechtfertigte Überordnung einzelner Fassadenteile wird verhindert. Erdfarben im mittleren Helligkeitsbereich entsprechen aufgrund des überwiegenden Baualters der Gebäude der regionalen Farbigkeit und dem ortstypischen Erscheinungsbild. Die festgesetzten Grenzen des Hellbezugswertes ermöglichen einerseits* ***Pastelltöne*** *(Farbtöne mit geringer Farbintensität) und andererseits relativ gesättigte Farbtöne. Dabei sollten für die kleineren Fassaden der zweigeschossigen Gebäude Farbtöne mit größerer Farbintensität ausgewählt werden, als für die dominanten drei- und mehrgeschossigen Gebäude. Dies unterstützt die harmonische Ensemblewirkung. Weißnahe (sehr helle), sehr dunkle oder grelle und stark gesättigte Farbigkeiten werden ausgeschlossen, da sie sich durch ihre starke Helligkeit, Dunkelheit oder Farbintensität unangemessen überordnen und damit die Ensemblewirkung beeinträchtigen. Der* ***Hellbezugswert (HBW)*** *bestimmt die Helligkeit (Remissionsgrad) einer Oberfläche, unabhängig von ihrem Farbton und ihrer* ***Sättigung*** *(Anteil des Farbpigments eines Anstrichstoffs im Verhältnis zu weißen und schwarzen Pigmenten). Dabei entspricht ein HBW von 100 Reinweiß, HBW 0 entspricht Schwarz.* ***Matte Oberflächen*** *entsprechen dem Erscheinungsbild mineralischer Baustoffe und damit der ortstypischen Fassadengestaltung. Die farbige Differenzierung benachbarter Fassaden regelt § 2 Abs. 2 Satz 1. Die festgesetzte Farbauswahl entspricht der Farbleitplanung für das Sanierungsgebiet und damit den Geltungsbereich dieser Satzung. Diese Farbleitplanung soll auch nach Aufhebung des Sanierungsgebiets als Grundlage für die farbige Gestaltung der Fassaden dienen. Das Ziel ist die Bewahrung bzw. Herstellung des gestalterischen Zusammenhangs der Gebäude und des Ensembles.*
NCS (Natural Color System) *ist eines der weltweit am häufigsten angewandten Farbsysteme, mit dem jeder mögliche Farbton definiert und bezeichnet werden kann. Es wird durch einen inzwischen mehr als 1750 Farben umfassenden Farbatlas illustriert. Die Bezeichnungen (Namen) der Farbtöne dienen der Veranschaulichung. Verbindlich sind die NCS – Nummern.*

zu (3) *Die zulässige Farbauswahl basiert auf der Farbleitplanung und bezieht sich auf Farbtöne, wie sie für Gebäude in bestehenden Ensembles traditionell üblich sind. Sie stehen im harmonischen Zusammenhang mit der zulässigen Farbigkeit der Fassadenfondflächen, schaffen aber durch ihre Sättigung einen deutlichen und beabsichtigten Kontrast. Damit wird einer am Zeitgeschmack orien-*

tierten oder grell – bunten Farbigkeit entgegengewirkt.
***RAL-Farben** sind eine deutsche Farbmustersammlung, die als Vergleichsbasis angewandt wird. Sie ist als nummeriertes, derzeit 208 Farbtöne umfassendes Farbregister mit Farbmustern erhältlich.*

***zu (4)** Satz 1 und 2 der Erläuterungen zu Abs. 1 und 2 gelten entsprechend.*

***zu (5) Farbige Anstriche** können sowohl deckend, als auch als **Lasuren** aufgetragen werden, was dem gegenwärtigen Stand der Anstrichtechnik entspricht. Lasuren lassen die Holzoberfläche noch teilweise sichtbar. Dies unterstützt die Ziele der Ortsbildpflege und dieser Satzung.*

***zu (6)** Die **Farbigkeit von Hauseingangstüren, Toren, Kellerfenstern sowie Toren von Grundstückseinfahrten** steht im Zusammenhang mit der Fassaden- und Fensterfarbigkeit. Die Farbigkeit soll sich einerseits harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade bzw. der baulichen Anlage einfügen, andererseits ist auch ein Kontrast zur Fassade in Bezug auf Farbton, Helligkeit und Sättigung angestrebt. Als **Rücklagen** werden die gegenüber der Frontfläche der Tür oder des Tores zurückspringenden Flächen der Tür- oder Torfelder (Kassetten) bezeichnet.*

***zu (7)** Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung der gestalterischen Einheit der Fassade. Die Einordnung von anderen Nutzungen, wie z.B. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, war meist mit einer nachträglichen Änderung des Erdgeschosses verbunden. Sowohl die zeitliche, als auch die Nutzungsdifferenzierung kann durch unterschiedliche Farbgestaltung erlebbar gemacht werden.* ■

§ 8 Dächer und Dachaufbauten

***zu (1) und (2)** Die Dachfläche und die Fassade mit ihrer Traufhöhe sowie der Baukörper insgesamt bilden eine architektonische, den städtebaulichen Raum prägende Einheit. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude weisen ein symmetrisches Satteldach auf. Diese **Dachform** ist damit ortsbildprägend. Eine **symmetrische Dachneigung** besteht dann, wenn, ausgehend von einem gleichhohen Traufgesims, der Neigungswinkel des Daches auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes gleich ist. Die vielfach differenzierten Trauf- und Firsthöhen sowie der Abstand der Gebäude ermöglichen häufig die Wahrnehmung des Giebels beider Dachseiten. Unterschiedliche Neigungswinkel der beiden Dachflächen würden eine vom ortstypischen Erscheinungsbild abweichende Dachlandschaft sowie ortsuntypische asymmetrische Gebäudegiebel ergeben. Aus diesen Gründen muss sich auch die Dachform und -neigung von Neubauten in das Ensemble einfügen.*

***zu (3)** Auch die festgesetzte Ausführung des Ortganges entspricht der ortsüblichen Gestaltungstradition und bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild der Gebäude. Der **Ortgang** ist der Übergang der Wandfläche des Gebäudegiebels zur Dachfläche. Abweichende Ausführungen würden zu einer Beeinträchtigung und Verfremdung des ortstypischen Erscheinungsbildes führen. **Ortgangziegel** mit zurückgesetztem Seitenlappen haben die gleiche Form, wie die »normalen« Dachziegel. An ihrer Unterseite befindet sich ein zurückgesetztes senkrechtes Teil zur Überdeckung des Ortgangs. Das **Stirnbrett** überdeckt die Dachlattenenden am Ortgang. Der Überstand bei Neubauten soll auch die Pfettendächer ermöglichen.*

***zu (4)** Überdimensionale Dachflächen, durch eine durchgehende Dacheindeckung benachbarter Gebäude, ohne Bezug zum Einzelhauscharakter sollen vermieden werden. Bei gleicher Traufhöhe und Dachneigung kann zur Abgrenzung z. B. ein **Stehfalz** verwendet werden.*

***zu (5)** Die **Dacheindeckung** erfolgte in der Vergangenheit fast ausschließlich mit in der Region produzierten Dachziegeln oder Dachsteinen. Die ortstypische Dachlandschaft war gekennzeichnet durch ziegelrote, farbig differenzierte, nicht glänzende Tondachziegel. Verschiedene Gebäude sind noch mit diesen Dachziegeln gedeckt. In den vergangenen Jahrzehnten wurde die Dacheindeckung häufig mit Betondachsteinen ausgeführt. Damit veränderte sich die traditionelle Dachlandschaft. Die festgesetzten Formen und Farben entsprechen der örtlichen Tradition. Als **Naturrot** werden die Dachziegel bezeichnet, deren Farbigkeit ausschließlich durch den natürlichen Farbton des Rohmaterials (Ton), in Verbindung mit dem Brennvorgang entsteht. Dieser Farbton kann bei verschiedenen Herstellern oder Produktionsserien eine unterschiedliche rötliche Färbung aufweisen. Farbige Nuancierungen innerhalb der jeweiligen Dachflächen unterstützen die Ziele der Ortsbildpflege.*

***zu (6) und (7)** Kleinteilige **Spitzgauben** sind die typische Belichtungsmöglichkeit der Dachräume im Geltungsbereich. Als Spitzgauben werden Gauben bezeichnet, die ein Satteldach besitzen. Ihre Dimension steht in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtproportion des Daches und des gesamten Gebäudes. Beispiele aus der Vergangenheit sind z. B. in der Breiten Straße nachweisbar. Zusätzlich zu dieser historisch nachweisbaren Form sollen auch noch zwei weitere **Gaubenarten** zugelassen werden. Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind im Geltungsbereich nicht typisch. Sie sind deshalb nur auf der den Straßen abgewandten Dachseite zulässig. **Dacheinschnitte** durchbrechen die Dachfläche ins Dachinnere. Die bestehende Eigenart der Dachlandschaft soll erhalten bleiben. Die festgesetzten Maße der Dachfenster verhindern ein überdimensionales »Aufreißen« der Dachflächen sowie eine nicht ortstypische Unruhe der Dachlandschaft.*

***zu (8)** Diese Festsetzungen gewährleisten die grundlegenden proportionalen und gestalterischen Beziehungen zwischen den **Fenstern der** Fassade und den **Gauben**.*

Erläuterungen

zu (9) *Die gestalterische und architektonische Einheit des Gebäudes ist Grundlage für die Anordnung und Dimension der Elemente zur Dachraumbelichtung. Deshalb sind* ***Gauben*** *aber auch* ***Dachflächenfenster*** *in Übereinstimmung mit der Fassadengliederung* ***anzuordnen****. Der vorgeschriebene Abstand von Dachgauben und Dachflächenfenstern zu den Dachaußenkanten und zueinander gewährleistet, dass die Dominanz der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird und die Gauben und Dachflächenfenster von der Fassadenflucht zurückgesetzt sind.*

zu (10) *Zur Belichtung der Dachräume sind entweder Gauben oder Dachfenster möglich. Die Reduzierung der zulässigen* ***Anzahl*** *gewährleistet, dass die Wirkung der Öffnungen in der Dachfläche gegenüber den Wandöffnungen weiterhin nachrangig und damit die typische grundlegende Gebäudestruktur erhalten bleibt.*

zu (11) *Die Festsetzungen zu den Belichtungsmöglichkeiten des Daches auf den* ***Straßen abgewandten Dachseiten*** *lassen einen großen Spielraum zu und sollen Einschränkungen auf den Straßen zugewandten Dachseiten kompensieren.*

zu (12) *Das* ***Erscheinungsbild der Gaube*** *soll in der traditionellen Art der Verschalung erfolgen. Darüber hinaus sollen auch zeitgemäße Lösungen ermöglicht werden.*

zu (13) *Die* ***ehemaligen Fischerhäuser in der Kietzstraße*** *ergeben aufgrund ihrer weitestgehend erhalten gebliebenen einheitlichen Gestaltung ein besonders schützenswertes Ensemble. Die überwiegend geschlossenen Dachflächen sind ein gestaltbildendes Merkmal. Grundlegende Veränderungen durch Gauben oder mehrere* ***Dachfenster*** *sind daher nicht zulässig. Die Belichtung des Dachraumes ist über die Dachflächen möglich, die nicht von Straßen aus einsehbar sind.*

zu (14) *Als* ***Dachkehle*** *wird der Bereich bezeichnet, an dem zwei geneigte Dachflächen einen Winkel von weniger als 180 Grad bilden. Ursprünglich wurden diese Dachbereiche mit Dachziegeln (meistens Biberschwanzziegel) in einem bogenförmigen Verlauf eingedeckt. Der Einsatz von Blechen stellt eine gebräuchliche Vereinfachung dar. Das Ziel der Festsetzung besteht darin, den sichtbaren Materialwechsel so gering wie möglich zu halten.*

zu (15) und (16) *Nutzungsänderungen, wachsende Ansprüche oder technische Neuerungen können zum Teil neue Formen und Strukturen in das Ortsbild bringen. Dabei ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere für* ***Solaranlagen*** *(Sonnenkollektoren) und* ***Fotovoltaikanlagen****, deren Einsatz zur Unterstützung einer ökologischen Energieerzeugung, trotz Einschränkungen für das Ortsbild, ermöglicht werden soll. Aus diesem Grund wird die zulässige* ***Art, Dimension sowie die Abstände und die Anordnung*** *dieser Elemente derart festgesetzt, dass eine Berücksichtigung der verschiedenen Elemente untereinander erfolgt und eine ungeordnete Überfrachtung der Dachfläche vermieden wird. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.* ■

§ 9 Markisen, Rollläden, Jalouisien, Fensterläden

Hinweis: auch Vordächer

zu (1) ***Markisen*** *sind im Zusammenhang mit bestimmten Nutzungsarten zusätzlich angeordnete Elemente. Sie müssen sich in Form, Farbe und Ausführung der Struktur, der Gliederung und der Gestaltung der Gebäude und Straßenräume weitestgehend anpassen. Dadurch können Beeinträchtigungen bzw. Verunstaltungen des Ortsbildes minimiert werden.*

zu (2) *Das Verhältnis von Wandfläche und Fensteröffnung sowie die Fassadenplastizität prägen die Bebauung und tragen damit wesentlich zur Ausprägung des Erscheinungsbildes des Ortes bei. Durch* ***Rollläden*** *oder* ***Jalousien*** *verdeckte Leibungen und Öffnungen beeinträchtigten die Proportion und die Gliederung der Fenster. Farbig einheitlich und baugleich ausgeführte Rollläden und Jalousien unterstützen die Gesamtgestaltung der Fassade.*

zu (3) ***Fensterläden*** *sind die historisch überlieferte und damit ortstypische Möglichkeit zur Fenstersicherung. Sie dienen darüber hinaus der Wärmedämmung und als Sonnenschutz. Sie sind ein Gestaltungselement, das die Fassade gliedert. Die regional- oder zeittypische Gestaltung von Fensterläden trägt im Zusammenwirken mit Türen und Fenstern zum spezifischen Ortsbild bei. Die Farbigkeit regelt sich nach § 7 Abs. 4. Dabei sollte sie sich an der Farbigkeit der Hauseingangstüren orientieren.*

zu (4) *Die Fassade ist eine architektonische und gestalterische Einheit mit geschossübergreifenden Beziehungen. Durch zusätzlich oder nachträglich angeordnete Elemente, wie z.B.* ***Vordächer*** *werden die begrenzenden oder schmückenden Fassadenelemente visuell unterbrochen und die in Satz 1 genannten Beziehungen beeinträchtigt. Dies ist bei Fassaden, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen besonders wahrnehmbar und damit für das Ortsbild störend. Die Festsetzungen zu Form und Dimension zu* ***Hauseingangsüberdachungen*** *sollen gestalterische Beeinträchtigungen der Fassade und des öffentlichen Raumes minimieren.* ■

§ 10 Einfriedungen, Behälter, Antennenanlagen, und Sonstiges

zu (1) Einfriedungen und die Einfahrten *zu den Höfen bzw. Grundstücken sind durch ihre Vielzahl für das städtebauliche Erscheinungsbild in Alt Ruppin prägend. Die zulässigen Arten entsprechen der analysierten örtlichen Gestaltungstradition und ermöglichen in Form und Material ausreichende Wahlmöglichkeiten. Das Zurücksetzen der Mauer- und Zaunfelder bei geschlossenen Einfriedungen soll die abschließende Gebäudekante deutlich sichtbar belassen. Die Festsetzung der zulässigen Höhe soll gewährleisten, dass die ortstypischen geschlossenen Raumkanten erhalten bleiben und individuelle Spielräume gewährleistet werden.* ***Geschlossene Einfriedungen*** *sind durch eine blickdichte Ansichtsfläche gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu ermöglichen* ***offene Einfriedungen*** *durch entsprechende Zwischenräume den Blick auf das Grundstück.*

zu (2) *Die meisten* ***Uferkanten*** *der Grundstücke sind gegenwärtig ohne* ***Einfriedungen****, so dass von den Gewässern aus die Gartenflächen als zusammenhängende Grünbereiche gut wahrnehmbar sind. Dieser Zustand soll weitestgehend erhalten bleiben. Sind Einfriedungen erforderlich, so sollen diese so wenig wie möglich visuell in Erscheinung treten. Das Maß der Zurücksetzung entspricht der maximalen Tiefe von Einschnitten für Bootsliegeplätze.*

zu (3) ***Sockel*** *und gemauerte* ***Pfeiler*** *sind ortstypische, die Ausführung von* ***Einfriedungen*** *und Einfahrten erweiternde Gestaltungsmöglichkeiten.*

zu (4) *Die waagerechte Ausführung des* ***oberen Abschlusses der Einfriedungen*** *entspricht der schlichten und funktionalen Gestaltungstradition im Geltungsbereich. Ebenfalls ortstypisch und funktional begründet ist der traditionelle, geneigte obere Abschluss zweiflügliger Holztore. An den Flügelaußenseiten, im Bereich der Anschläge, befindet sich der niedrigste Punkt. Dadurch kann das Regenwasser schnell ablaufen. Eine Abdeckleiste mit Dachprofil schützt die Holzlattung zusätzlich vor Feuchtigkeit.*

zu (5) *Die blickdichte Ausführung der* ***Tore und Türen*** *ist vor allem für die Bereiche* ***der Hofeinfahrten****, die sich überwiegend unmittelbar neben dem Gebäude befinden, ein ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal. Sie verbinden sehr häufig die Gebäude miteinander und führen dadurch zu einer geschlossen wirkenden, zusammenhängenden Bauflucht. Die Tore ordnen sich durch ihre schlichte Gestaltung im städtebaulichen Raum unter und unterstützen damit die Dominanz der Hauptgebäude. Dieses gestalterische Prinzip soll erhalten bleiben. Für die Gestaltung der* ***Tore und Türen im Bereich der sonstigen Einfriedungen****, wie z.B.* ***Gartenein-friedungen*** *werden weitergehende Möglichkeiten zugelassen. Hier können u.a. auch verschiedene blickoffene Materialien und Gestaltungen eingesetzt werden, die aber zur Wahrung des gestalterischen Zusammenhangs in der gleichen Art wie die Einfriedung selbst gefertigt werden sollen.*

zu (6) ***Mülltonnen und Gastanks*** *sind einerseits für die Funktion der Gebäude erforderlich, andererseits beeinträchtigen sie aber durch ihre Form, Farbe und Material das Ortsbild. Die Grundstücke im Geltungsbereich verfügen über ausreichende Dimensionen, so dass eine von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Anordnung ohne große Einschränkungen möglich ist. Die Festsetzungen tragen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes bei und gewährleisten dabei die Gebrauchsfähigkeit.*

zu (7) und (8) *Im Zuge der wachsenden Informationsbedürfnisse sind Empfangsanlagen für Funk und Fernsehen eine unbestreitbare Notwendigkeit. Die Festsetzungen erfolgen, um eine Verunstaltung des Ortsbildes, insbesondere der Dachlandschaft, zu vermeiden. Durch die zulässige Überragung des Firstes um 1,00 m ist ein uneingeschränkter Empfang gewährleistet. Verunstaltungen entstehen nicht nur durch eine mögliche Häufung, sondern auch dadurch, dass die* ***Antennen, Kabel, Befestigungen, Leitungen und Rohre*** *die Ablesbarkeit der Gebäudegliederung und -gestaltung beeinträchtigen.* ■

Glossar Gestaltungsfibel

Gebäude gelten als **angrenzend**, wenn sie ohne Abstand unmittelbar nebeneinander stehen. Gebäude gelten als benachbart, wenn sie nebeneinander stehen, auch wenn sie durch einen Abstand voneinander getrennt sind. Ein angrenzendes Gebäude ist damit auch gleichzeitig ein benachbartes Gebäude. **§ 2 (2)**

Aufgesiegelt ist ein Fachbegriff aus dem Fensterbau, wo durch ein spezielles Verfahren, Gliederungselemente (z.B. Sprossen) witterungsbeständig auf die Fensterscheibe aufgeklebt werden, um einen glasteilenden Eindruck zu erzeugen. **§ 4 (4) und (5)**
Erläuterungen

Gebäude gelten als angrenzend, wenn sie ohne Abstand unmittelbar nebeneinander stehen. Gebäude gelten als **benachbart**, wenn sie nebeneinander stehen, auch wenn sie durch einen Abstand voneinander getrennt sind. Ein angrenzendes Gebäude ist damit auch gleichzeitig ein benachbartes Gebäude. **§ 2 (2)**

Die **Brüstung** ist die Wandhöhe unterhalb der Fensteröffnung.
§ 2 (2)

Dacheinschnitte durchbrechen die Dachfläche ins Dachinnere.
§ 8 (6)

Als **Dachkehle** wird der Bereich bezeichnet, an dem zwei geneigte Dachflächen einen Winkel von weniger als 180 Grad bilden. **§ 8 (14)**

Eine **symmetrische Dachneigung** besteht dann, wenn, ausgehend von einem gleichhohen Traufgesims, der Neigungswinkel des Daches auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes gleich ist.
§ 8 (1)

Der **Drempel** ist bei **geneigten Dächern** die zwischen der obersten Geschossdecke und unterhalb der Traufe liegende Verlängerung der Außenwand **§ 2 (3)**

Einfriedungen, wie z.B. Zäune, Mauern und Hecken grenzen das Grundstück zu den benachbarten (öffentlichen oder privaten) Grundstücken ab. Geschlossene Einfriedungen sind durch eine blickdichte Ansichtsfläche gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu ermöglichen offene Einfriedungen durch entsprechende Zwischenräume den Blick auf das Grundstück. **§ 10 (1)**

Als **Fassade** wird die zu den Straßen zugewandt liegende Außenwand bezeichnet. Die zugehörigen Wandöffnungen sowie die Gliederungs- und Schmuckelemente der Fassade sind aufeinander abgestimmt und bilden in Form, Farbe und Material eine gestalterische Einheit, die sich von anderen, vor allem den benachbarten Fassaden unterscheidet. **§ 2 (1)**

Gliederungselemente sind von der **Fassadenfondfläche** (äußerer Abschluss der Außenwand) vor- oder zurückspringende Fassadendetails. Es wird unterschieden zwischen horizontalen Gliederungselementen (z.B. Gesimse, Schmuckbänder, Putzrillen, Gebäudesockel) und vertikalen Gliederungselementen (z.B. Lisenen, Pilaster, Putzrillen). **§ 7 (2)**

Fenster- und Türfaschen sind ein in Struktur und/oder Farbe abgesetzter Streifen um Gebäudeöffnungen. Faschen sind eine einfache Variante bzw. kostengünstige Imitation von Gewänden. Faschen können aus der Wandfläche hervortreten, in diese vertieft eingelegt sein oder auch nur farblich gestaltet sein (Farbfasche). Traditionell bestehen die Faschen im Geltungsbereich der Satzung aus Putz. **§ 2 (3)**

Die **Fenstergliederung** ist die Unterteilung der Glasflächen der Fensterflügel durch glasteilende oder aufgesiegelte Fenstersprossen. Zwischen den Glasscheiben der Fenster liegende Sprossen gelten nicht als Fenstergliederung. **§ 4 (2)**

Der **Fensterpfosten** ist die feststehende senkrechte Fensterteilung. **§ 4 (4) und (5)**

Die **Fensterteilung** ist die konstruktive und funktionale Aufteilung der gesamten Fensterflächen in mehrere Fensterflügel.
§ 4 (2)

Das **Format** ist das Verhältnis von Breite und Höhe. **§ 2 (2)**

Die **Gebäudehöhe** wird bei Gebäuden mit einem geneigten Dach durch die Firsthöhe bestimmt. **§ 2 (2)**

Die Angaben zur **Geschossigkeit** beziehen sich auf § 2 Abs. 4 und 5 i.V.m. § 40 Abs. 1 BbgBO. Danach zählen ausgebaute und ausbaufähige Dachgeschosse, die ohne Drempel (zwischen der obersten Geschossdecke, unterhalb der Traufe liegende Verlängerung der Außenwand) errichtet wurden, mit einer Dachneigung ab 45 Grad als Vollgeschosse, da hier mindestens die Hälfte der Grundfläche zur Nutzung mit Aufenthaltsräumen möglich ist. **§ 2 (3) und (4)**

Gliederungselemente sind von der Fassadenfondfläche (äußerer Abschluss der Außenwand) vor- oder zurückspringende Fassadendetails. Es wird unterschieden zwischen horizontalen Gliederungselementen (z.B. Gesimse, Schmuckbänder, Putzrillen, Gebäudesockel) und vertikalen Gliederungselementen (z.B. Lisenen, Pilaster, Putzrillen). **§ 2 (2) und 3 (1)**

Der **Hellbezugswert (HBW)** bestimmt die Helligkeit (Remissionsgrad) einer Oberfläche, unabhängig von ihrem Farbton und ihrer Sättigung (Anteil des Farbpigments eines Anstrichstoffs im Verhältnis zu weißen und schwarzen Pigmenten). Dabei entspricht ein HBW von 100 Reinweiß, HBW 0 entspricht Schwarz. **§ 7 (1) und (2)**

Als **Kämpfer** wird der feststehende Querstab zur Fensterteilung bezeichnet. **§ 4 (4) und (5)**

Als **Ladeneingangstüren** werden alle Eingangstüren bezeichnet, die zu gewerblich genutzten Einheiten führen. **§ 6 (1)**

Die **Leibung** (auch Laibung) ist die Innenfläche des seitlichen Abstandes der Wandöffnung. **§ 3 (7)**

Leibungstiefen (Tiefe der Innenfläche des seitlichen Abschlusses der Wandöffnung) **§ 3 (13)**

Als **Mauerpfeiler** bezeichnet man die mit der Fassade bündig abschließende, massive Wandfläche zwischen zwei Wandöffnungen (z.B. Fenster, Tür oder Blindfenster). **§ 3 (7)**

Als **Naturrot** werden die Dachziegel bezeichnet, deren Farbigkeit ausschließlich durch den natürlichen Farbton des Rohmaterials (Ton), in Verbindung mit dem Brennvorgang entsteht. **§ 8 (5)**

NCS (Natural Color System) ist eines der weltweit am häufigsten angewandten Farbsysteme, mit dem jeder mögliche Farbton definiert und bezeichnet werden kann. Es wird durch einen inzwischen mehr als 1750 Farben umfassenden Farbatlas illustriert. **§ 7 (2)**

Der **Ortgang** ist der Übergang der Wandfläche des Gebäudegiebels zur Dachfläche. **§ 8 (3)**

Ortgangziegel mit zurückgesetztem Seitenlappen haben die gleiche Form, wie die »normalen« Dachziegel. An ihrer Unterseite befindet sich ein zurückgesetztes senkrechtes Teil zur Überdeckung des Ortgangs. **§ 8 (3)**

Pastelltöne (Farbtöne mit geringer Farbintensität) **§ 7 (1) und (2)**

Der (Fenster-) **Pfosten** ist die feststehende senkrechte Fensterteilung. **§ 4 (4) und (5)**

RAL-Farben sind eine deutsche Farbmustersammlung, die als Vergleichsbasis angewandt wird. Sie ist als nummeriertes, 208 Farbtöne umfassendes Farbregister mit Farbmustern erhältlich. **§ 7 (3)**

Als **Rücklagen** werden die gegenüber der Frontfläche der Tür oder des Tores zurückspringenden Flächen der Tür- oder Torfelder (Kassetten) bezeichnet. **§ 7 (6)**

Sättigung (Anteil des Farbpigments eines Anstrichstoffs im Verhältnis zu weißen und schwarzen Pigmenten). **§ 7 (1) und (2)**

Schaufenster sind Wandöffnungen im Erdgeschoss, die zur Belichtung gewerblich genutzter Räume und zur Präsentation von Waren dienen. Sie sollen Einblicke gewähren. Deshalb ist die Höhe ihrer Brüstung geringer als die Brüstungshöhe von Wohnraumfenstern. Zur Präsentation von Waren genutzte ehemalige Wohnraumfenster ohne geringere Brüstungshöhe gelten nicht als Schaufenster. **§ 6 (1)**

Als **Sichtmauerwerk** werden gemauerte Fassaden und Fassadenteile bezeichnet, deren Oberfläche abschließend mit sauberem Fugenbild, d. h. unverkleidet und unverputzt ist. **§ 3 (10)**

Als **Spitzgauben** werden Gauben bezeichnet, die ein Satteldach besitzen **§ 8 (6)**

Sprossen (glasteilende oder aufgesiegelte schmale Holzleisten zur horizontalen und vertikalen Fenstergliederung). **§ 4 (5)**

Das **Stirnbrett** überdeckt die Dachlattenenden am Ortgang. **§ 8 (3)**

Als **Stulp** (Scheinpfosten) bezeichnet man die nicht feststehende senkrechte Abdeckleiste auf einem der Fensterflügel. **§ 4 (4) und (5)**

Als **Sturz** wird der obere Abschluss einer Wandöffnung (z.B. Tür, Tor, Fenster) bezeichnet. **§ 2 (2)**

Die Traufhöhe bezeichnet den Abstand von der mittleren Geländeoberfläche an der Straßenseite bis zur Oberkante des **Traufgesimses** (vorkragendes Element, als oberer Abschluss der Fassade zur Dachunterkante). **§ 2 (2) und § 3 (3)**

Die **Traufhöhe** bezeichnet den Abstand von der mittleren Geländeoberfläche an der Straßenseite bis zur Oberkante des Traufgesimses (vorkragendes Element, als oberer Abschluss der Fassade zur Dachunterkante). **§ 2 (2)**

Als **Volant** wird bei Markisen der sich an der vorderen Kante befindende, frei herabhängende Streifen aus Markisenstoff bezeichnet. **§ 9 (1)**

Als **Vordach** wird im Sinne dieser Satzung eine zusätzlich an die Fassade angebrachte Überdachung des Eingangsbereiches (Hauseingangstür) bezeichnet. **§ 9 (4)**

Teil 2 Werbeanlagensatzung

Allgemeine Begründung der Werbeanlagensatzung

Der Ortskern von Alt Ruppin ist als weitgehend geschlossenes historisches städtebauliches Ensemble erhalten. Er bedarf des besonderen Schutzes der Straßen, Bauten und Plätze gem. § 81 (1) Satz 2 BbgBO, da sie von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung sind. Damit werden Maßnahmen und Vorhaben verhindert, die das ortstypische Erscheinungsbild störend beeinflussen. Dazu zählen die nicht kontrollierte und ohne Bezugnahme auf die vorhandene städtebaulich-architektonische Struktur vorgenommene Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen.

Ein wesentliches Ziel dieser Neufassung war die Anpassung der Festsetzungen und Erläuterungen zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen an die überarbeiteten Fassungen der Brandenburgischen Bauordnung ab dem 16. Juli 2003.

Ziel der Satzung ist die Ortsbildpflege sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung der regionalen gestalterischen und architektonischen Eigenart. Diese besondere Eigenart wurde analysiert und bildet die Grundlage für die Festsetzungen. Sie ist bestimmt durch eine schlichte, kleinstädtische bis ländlich anmutende Architektur.

Die Festsetzungen dieser Satzung erfolgen im öffentlichen Interesse und sollen gewährleisten, dass die Entscheidungen zur Dimension, zur Proportion, zur Gestaltung und zur Anordnung von Werbeanlagen so erfolgen, dass der Maßstab zur bestehenden und zur künftigen Bebauung im Geltungsbereich gewahrt bleibt und die bestehenden städtebaulich-räumlichen Strukturen nicht beeinträchtigt werden.

Die geregelte und angemessene Anordnung von Werbeanlagen im Geltungsbereich und der damit verbundene Schutz des Ortsbildes soll auch die weitere Entwicklung von Alt Ruppin als attraktiven Wohnstandort unterstützen.

Ein wichtiges Ziel besteht auch darin, dass die Ortsspezifik der städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Merkmale des Geltungsbereichs geschützt wird und damit erhalten und ablesbar bleibt. Dabei sollen die Festsetzungen dieser Satzung eine gezielte Werbung von Handels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen nicht verhindern, sondern sie auf ein dem Charakter des Gebiets angemessenes Maß abstimmen. Dieses Maß ergibt sich aus dem Zusammenhang von städtebaulicher Situation, Dimension der Straßen- und Platzräume, Lage in der Gemeinde, Architektur (Abmessungen, Proportion, Gliederung) sowie der Nutzung und der Werbeanlage an sich (Anordnung, Größe, Farbe und Material). Als örtliche Bauvorschrift stellt die Werbeanlagensatzung sicher, dass für alle im öffentlichen Raum wirksamen Werbemaßnahmen das gleiche Recht sowie eine entsprechende Rechtssicherheit bestehen.

Diese Satzung soll auch als Grundlage für eine eingehende Beratung der betroffenen Bürger und Antragsteller zu Fragen der Außenwerbung dienen.

Auf Grund der Komplexität des Ortsgefüges soll eine möglichst jeder Einzelfallsituation gerecht werdende Regelung gewährleistet werden. ■

Präambel

Auf der Grundlage der §§ 79, 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, 3 und 4 sowie Satz 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Bbg. I S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 2010 (GVBl. I, S. 12), und des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. Bbg. I, S. 286), geändert durch Gesetz vom 23. September 2008 (GVBl. I, S. 202), hat die Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin am 08. November 2010 folgende Satzung über

1. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen,
2. den Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen und
3. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nr. 1 bestehen.

(Werbeanlagensatzung der Fontanestadt Neuruppin für den Ortskern Alt Ruppin) beschlossen:

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese **Satzung gilt** für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen auf Grundstücken, die innerhalb des im Lageplan von Alt Ruppin gekennzeichneten Gebiets liegen (Anlage). Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung. Die Festsetzungen der §§ 3 bis 6 dieser Satzung gelten dabei für die öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Wasserflächen (öffentlichen Verkehrsflächen) zugewandt liegenden Seiten der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie die von dort einsehbaren Seiten der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.

Erläuterung: Das Ziel dieser Festsetzung besteht darin, alle Maßnahmen der Außenwerbung, die im Ortsbild wirksam werden, zu erfassen und sie in die Regelungen der Werbeanlagensatzung einzubeziehen.
Hinweis: Das Gebiet der Werbesatzung ist mit dem auf Seite 4 dieser Fibel dargestellten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung identisch.

(2) Der **Geltungsbereich** umfasst die an den nachfolgend aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke sowie die Straßen- und Platzräume selbst:

- Am Rhin 1 bis 3
- Anna-Petrat-Straße 1 bis 3 und 2 a
- Bergstraße
- Breite Straße
- Brückenstraße
- Friedensstraße
- Friedrich-Engels-Straße
- Gartenstraße (Westseite) von Weinberg 1 bis Anna-Petrat-Straße 2A
- Kietzstraße
- Kirchplatz
- Krangener Straße 1
- Kurze Straße
- Neuruppiner Straße 3-9
- Schlossstraße
- Weinberg (außer Nr. 2)

Erläuterung: Der Geltungsbereich umfasst die ältesten Teilbereiche im Zentrum der Ortslage Alt Ruppin. Diese repräsentieren die typische Bebauungsstruktur in ihrer maßvollen Einbindung in den Landschaftsraum. Für den Geltungsbereich werden Festsetzungen zum Schutz des noch weitgehend erhaltenen typischen Ortsbildes vor Verunstaltung getroffen.

(3) Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

Erläuterung: Diese Regelung dient der Klarstellung. ■

§ 2

Arten der Werbeanlagen

(1) Im Sinne dieser Satzung gelten als **Werbeanlagen** alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Plakatanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Erläuterung: Die Begriffsbestimmung gem. § 9 Abs. 1 der BbgBO wird hier zum Zwecke der Vollständigkeit wiederholt.

(2) Werbeanlagen werden nach ihrer **Art** vor allem in Einzelbuchstaben, Flachwerbeanlagen, räumliche Werbeanlagen, Ausleger und freistehende Werbeanlagen unterschieden.

Erläuterung: Die Unterscheidung nach der Art der Ausführung berücksichtigt die unterschiedliche Wirkung der jeweiligen Werbeanlage am Gebäude und die damit verbundene Beeinflussung des städtebaulichen Raumes.

(3) Werbeanlagen gelten als **Einzelbuchstaben**, wenn jeder Buchstabe unabhängig von den anderen Buchstaben mit der Fassade konstruktiv verbunden ist. Die Vorderkante der Einzelbuchstaben darf maximal 0,10 m von der Fassade entfernt sein.

Direkt auf die Fassade aufgemalte Buchstaben oder Symbole **(Bemalungen)** sind Einzelbuchstaben gleichgestellt.

Erläuterung: Einzelbuchstaben und auf die Fassade gemalte Schriften oder Symbole wirken lediglich am Gebäude und damit in der Regel nicht oder nur unbedeutend in den städtebaulichen Raum. Sie entsprechen aufgrund der Integrationsmöglichkeiten mit der Fassade prinzipiell dem Anliegen der Ortsbildpflege. Im Sinne dieser Satzung wird als Fassade die zu öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt liegende Außenwand bezeichnet. Die Wandöffnungen sowie die Gliederungs- und Schmuckelemente sind Bestandteil der Fassade. Sie sind aufeinander abgestimmt und bilden in Form, Farbe und Material eine gestalterische Einheit, die sich von anderen, vor allem den benachbarten Fassaden, unterscheidet.

(4) Werbeanlagen gelten als **Flachwerbeanlagen**, wenn sie ausschließlich flächig wirken, flach an der Fassade anliegen und ihre Tiefe nicht mehr als 0,05 m beträgt. Flachwerbeanlagen gelten als **Sammelschildanlage**, wenn mehrere Einzelschilder direkt untereinander angebracht werden. Bei Sammelschildanlagen verlaufen die äußeren Kanten der Schilder in einer Flucht. Sie sind aus dem gleichen Material, in der gleichen Dimension und in gleicher Gestaltung ausgeführt. Unterschiedliche Schrifttypen und Schriftgrößen sind zulässig. Werbeanlagen aus flexiblen Materialien gelten als Spannbänder gem. § 6 Abs. 1.

Erläuterung: Flachwerbeanlagen, z.B. Schilder, überdecken zusammenhängend Fassadenflächen und beeinflussen somit die Fassadenansicht. Sie wirken dabei vorrangig flächig an der Fassade. Die räumliche Wirkung ist aufgrund des maximal zulässigen Abstandes zur Fassade eingeschränkt. Dieser wird so festgesetzt, dass die durch Putzgliederungen gebildete ortstypische Fassadenplastizität nicht durch Flachwerbeanlagen überschritten wird. Die Tiefe einer Werbeanlage ist der Abstand zwischen der Fassade und der vorderen Ansichtsfläche der Werbeanlage. Geordnet angebrachte und gestalterisch aufeinander abgestimmte Schilder tragen als Sammelschildanlage im Gegensatz zu ungeordnet angebrachten Einzelschildern zur Verbesserung des Erscheinungsbildes bei. Eine Sammelschildanlage muss mindestens 2 Ankündigungen oder Anpreisungen oder Hinweise auf mindestens 2 verschiedene Gewerbe oder Berufe enthalten und auf mindestens eine weitere Ankündigung oder Anpreisung oder Hinweis erweiterbar sein.

(5) Werbeanlagen gelten als **räumliche Werbeanlagen**, wenn sie eine Tiefe von 0,05 m bis 0,10 m besitzen. **Leuchtkästen** sind räumlichen Werbeanlagen gleichgestellt. Leuchtkästen haben eine transparente Ansichts- und ggf. auch Seitenfläche. Die Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht sichtbar.

Erläuterung: Räumliche Werbeanlagen beeinflussen durch ihre Dreidimensionalität gleichzeitig die Fassade und den städtebaulichen Raum. Deshalb werden sie in ihrer zulässigen Tiefe begrenzt. Räumliche Werbeanlagen mit einer Tiefe von mehr als 0,10 m gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung. Sie sind deshalb nach § 3 Abs. 4 nicht zulässig. Dies gilt nicht für Ausleger gem. Abs. 6.

(6) Werbeanlagen gelten als **Ausleger**, wenn ihre Auskragung größer als ihre Breite ist.

Erläuterung: Ausleger wirken vorrangig im städtebaulichen Raum. Sie sind die traditionelle räumliche Alternative zur Beschriftung. In handwerklicher oder künstlerischer Qualität ausgeführte und auf örtliche Traditionen bezugnehmende Ausleger sind eine Bereicherung für das Ortsbild. Bei Auslegern wird die Tiefe als Auskragung bezeichnet. Sie ist damit der Abstand des äußersten Punktes des Auslegers bis zur jeweiligen Fassadenfläche. Die Breite ist der Abstand zwischen der linken und der rechten Begrenzung (z.B. Kante) der Werbeanlage.

(7) Werbeanlagen gelten als **freistehende Werbeanlagen**, wenn sie nicht mit baulichen Anlagen konstruktiv verbunden sind.

Erläuterung: Freistehende Werbeanlagen wirken ausschließlich im städtebaulichen Raum. Sie weisen keinen Bezug zur Fassade oder zum Gebäude und nur eingeschränkt zum Grundstück als der Stätte der Leistung auf.

(8) Alle für Werbezwecke nutzbaren Bauteile, Konstruktionen oder sonstigen **Elemente**, die dauerhaft oder zeitweilig mit dem Gebäude verbundenen sind, unterliegen ebenfalls den Festsetzungen dieser Satzung.

Erläuterung: Damit wird einer störenden Häufung entgegengewirkt. Über die Festsetzungen des § 3 hinausgehende Außenwerbung ist damit unzulässig. ■

§ 3

Zulässigkeit, Anzahl und Beleuchtung der Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der **Stätte der Leistung** zulässig.

Erläuterung: Stätte der Leistung ist jeder Ort, an dem die Leistung, für welche geworben wird, erbracht wird. Es ist also der Ort der Herstellung eines Erzeugnisses, seiner Verwaltung, seiner Lagerung und seiner Veräußerung (Vertrieb). Stätte der Leistung ist daher nur das Grundstück bzw. der Grundstücksteil, auf dem die Leistung dargeboten, die Ware hergestellt, gelagert, verkauft usw. wird. Die Beschränkung auf die Stätte der Leistung soll eine unkontrollierte Anordnung und Häufung von Werbeanlagen, die keinen unmittelbaren Bezug zu dem Ort, an dem die Leistung erbracht wird haben, verhindern und damit das Ortsbild schützen. Außerhalb der Stätte der Leistung ist der Hinweis auf die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen möglich im Rahmen eines touristischen Leitsystems und auf Sammelschildanlagen gem. § 5 Abs. 4. Darüber hinaus sind im öffentlichen Raum mietbare Flächen an Lichtmasten, stationären großflächigen Werbetafeln, Litfasssäulen und Fahrgastunterständen, die dem ÖPNV dienen, möglich.

(2) **Für jede** im Erdgeschoss des straßenseitigen Hauptgebäudes ansässige gewerbliche oder sonstige **Einrichtung** ist je eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben, Flachwerbeanlage oder als räumliche Werbeanlage an der Fassade **zulässig**. Zusätzlich kann ein Ausleger je gewerbliche Einheit angebracht werden. Bei Eckgebäuden gilt jede straßenanliegende Gebäudeseite als eine Fassade.

(3) Zulässig ist für jede in den Obergeschossen oder in sonstigen, **nicht im Erdgeschoss** des straßenseitigen Hauptgebäudes **ansässige** gewerbliche oder sonstige Einrichtung eine Flachwerbeanlage von maximal 0,25 m^2 auf der Fassadenfläche neben dem Eingang oder Durchgang zu dieser Einrichtung. Bei der Anbringung von mehreren dieser Werbeanlagen an einer Fassade sind alle aus dem gleichen Material und in gleicher Gestaltung als Sammelschildanlage auszuführen. In diesem Fall ist auch ihre vertikale Anordnung zulässig. § 4 Abs. 1 gilt auch hier.

Erläuterung: Die Handels-, Dienstleistungs- und sonstigen Einrichtungen befinden sich vor allem in der Friedrich-Engels-Straße und in der Breiten Straße. Das Gebiet ist aber überwiegend ein wichtiger Wohnstandort, der darüber hinaus auch von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist. Sofern Obergeschosse oder Nebengebäude nicht für Wohnzwecke genutzt werden, kann sich eine unangemessene Häufung von Werbeanlagen ergeben. Ungeordnet oder nicht in der unmittelbaren Erdgeschosszone angeordnete Werbeanlagen würden das Erscheinungsbild der Fassade und des städtebaulichen Raumes beeinträchtigen und das Gebäude zum Werbeträger degradieren. Die zulässige Anzahl, Größe und Art der Werbeanlagen verhindert die Überfrachtung. Übergeordnete schützenswerte städtebauliche Strukturen, Orientierungen und Merkzeichen bleiben erhalten und erlebbar.

(4) **Sonstige Werbeanlagen**, die nicht nach dieser Satzung zulässig sind, dürfen weder zeitweilig noch dauerhaft im Geltungsbereich der Satzung installiert werden.

Erläuterung: Die gemäß § 2 dieser Satzung zulässigen Arten von Werbeanlagen weisen einen Bezug zur Architektur und zur Stadtstruktur im Ortskern von Alt Ruppin auf. Sie bieten ein breites Spektrum an unterschiedlichen Werbemöglichkeiten. Weitere Arten von Werbeanlagen oder Gegenstände, die in dieser Satzung nicht geregelt, aber als Werbeträger im Sinne einer Werbeanlage nutzbar sind, werden zum Schutz der dominanten Wohnfunktion im Geltungsbereich ausgeschlossen. Darüber hinaus soll eine störende Häufung und eine unkontrollierte Verfremdung des Stadtbildes ausgeschlossen werden.

(5) **Werbeanlagen sind** vorbehaltlich Abs. 8 **unzulässig** an und auf:

1. Giebelflächen traufständiger Gebäude;
2. Schornsteinen;
3. Haustüren, Haus- u. Hoftoren, Natur- oder Kunstdenkmalen;
4. Fensterläden, Jalousien;
5. Böschungen, Uferbefestigungen oder Stützmauern;
6. Außentreppen, Geländern, Einfriedungen.

Erläuterung: Werbeanlagen an diesen Orten, Bauteilen oder Objekten beeinträchtigen die städtebauliche Struktur, die übergeordneten Orientierungen, die Bedeutung oder die Funktion des Anbringungsortes. Damit führen sie zur Verunstaltung oder Häufung. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung eine auf die Gebäudefassade (als Stätte der Leistung) bezogene Einordnung von Werbeanlagen gesichert.

(6) Leuchtmittel zur **Anstrahlung von Einzelbuchstaben, Flachwerbeanlagen und räumlichen Werbeanlagen** müssen flach an der Fassade anliegen. Sie sind durch eine im Fassadenfarbton farbig behandelte, durchgehende, maximal 0,15 m vorkragende Abdeckung abzuschirmen. Blendwirkungen sind auszuschließen. Die in Satz 1 genannten Werbeanlagen sind auch selbstleuchtend oder hinterleuchtet zulässig.

(7) Das direkte **Anstrahlen von Auslegern und freistehenden Werbeanlagen** ist zulässig, wenn Leuchten, Strahler und dgl. mit der Werbeanlage konstruktiv verbunden sind. Die maximal zulässige Entfernung der Beleuchtung zur Werbeanlage beträgt 0,50 m. Selbstleuchtende Ausführungen sind zulässig. Blendwirkungen sind auszuschließen.

Erläuterung: Das direkte Anstrahlen von Werbeanlagen durch Leuchten, Strahler und dgl. entspricht dem zeitgemäßen Charakter des Ortszentrums von Alt Ruppin. Bei der Beleuchtung von Einzelbuchstaben, Flachwerbeanlagen sowie räumlichen Werbeanlagen soll der Einsatz von Leuchtmitteln mit Einzelpunktwirkung und ihre Anordnung in einem größeren Abstand zur Fassade ausgeschlossen werden, um eine Häufung einzelner Lichtpunkte zu verhindern. Die starke Helligkeit im Zentrum dieser Leuchtmittel würde darüber hinaus zu einer unangemessenen Überordnung der Werbeanlage führen. Darüber hinaus wirken die technisch erforderlichen Konstruktionen zur Befestigung der Leuchtmittel störend für die Fassade und den städtebaulichen Raum. Ihre zulässigen Maße werden deshalb beschränkt. Zur Vermeidung von unangemessenen Beeinträchtigungen der Fassaden sind die Leuchten, Strahler und dgl. mit dem Ausleger konstruktiv zu verbinden und damit in die Gestaltung zu integrieren sowie in ihrer Entfernung zur Werbeanlage zu begrenzen.

(8) Abweichend von Abs. 5 sind **Bemalungen** nach § 2 Abs. 3 Satz 3 **auf Giebelflächen** traufständiger Gebäude zulässig. § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 finden keine Anwendung.

Erläuterung: Die Zulässigkeit von Bemalungen auf Giebelflächen stellt eine zusätzliche Möglichkeit der Außenwerbung dar, da sie mehrfach historisch überliefert ist. Darüber hinaus stehen für diese Art der Werbeanlagen nur eine begrenzte Anzahl geeigneter Flächen zur Verfügung.

(9) Werbeanlagen sind so **instand** zu **halten** und zu pflegen, dass ihr visuelles Erscheinungsbild in Form, Farbe und Funktion dem Erscheinungsbild zum Zeitpunkt der erstmaligen Anbringung entspricht. Werbeanlagen, die diesem Zustand nicht entsprechen oder deren inhaltlicher Bezug zur Stätte der Leistung nicht mehr besteht, sind unverzüglich und in vollem Umfang zu **entfernen**.

Erläuterung: Defekte, zerstörte oder verschmutzte Werbeanlagen können ihre Funktion und Aufgabe nicht mehr erfüllen und sind deshalb nicht mehr erforderlich. Sie beeinträchtigen sowohl das Erscheinungsbild der Fassade als auch das Stadtbild insgesamt. Ihre inhaltlichen und gestalterischen Bezüge sind nur noch eingeschränkt, bei Geschäftsaufgabe oder Umzug gar nicht mehr gegeben, da die Stätte der Leistung nicht mehr vorhanden ist. Aus diesen gestalterischen Gründen ist die Beseitigung dieser störenden Werbeanlagen im Interesse der Ortsbildpflege ohne schuldhaftes Verzögern erforderlich. ■

§ 4

Anordnung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur **unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses** zulässig. Sie dürfen gliedernde oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile, Fassadengliederungen und Wandöffnungen **nicht verdecken** oder in diese hineinragen. Sie müssen zu derartigen Bauteilen, Fassadengliederungen und Wandöffnungen einen Mindestabstand von 0,10 m zu allen Seiten einhalten.

Erläuterung: Diese Festsetzungen gewährleisten, dass die architektonisch bestimmenden Gebäudeteile, Konstruktionen oder Bauteile nicht beeinträchtigt und zu Werbeträgern abgewertet werden oder aufgrund des Anbringungsortes eine Störung des Stadtbildes auftritt. Der gestalterische Bezug zur Fassade und deren Gliederungselementen wird dadurch gesichert. Die prägenden Gestaltungsmerkmale, die dominierende Wirkung der Gebäude- bzw. Fassadengliederung oder das konstruktive Prinzip des Gebäudes werden dadurch nicht verunklärt oder beeinträchtigt.

(2) Einzelbuchstaben und Flachwerbeanlagen sind **horizontal** und parallel zur Fassade **anzuordnen**. Werbeanlagen dürfen nicht auf benachbarte Fassaden übergreifen oder über die **seitlichen Grenzen** von Fassaden hinausragen.

Erläuterung: Die horizontale und parallele Anordnung soll den Bezug der Werbeanlage zu den grundlegenden Gestaltungsmerkmalen der ortstypischen Bebauung gewährleisten und eine weitgehende Integration der Werbung ermöglichen. Deshalb ist die Anordnung von Werbeanlagen in vertikaler oder diagonaler Richtung oder mit vertikaler oder diagonaler Wirkung unzulässig.

(3) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude müssen mindestens das Maß der darunterliegenden Mauerpfeiler als Abstand voneinander einhalten.

Erläuterung: Die Festsetzung des Abstandes gewährleistet eine gestalterische Ordnung, die einen direkten Bezug zur Fassade herstellt. Als Mauerpfeiler bezeichnet man die seitliche, massive Wandfläche zwischen zwei Wandöffnungen (z.B. Fenster, Tür) oder Nischen (z.B. Blindfenster). Die seitliche, massive Wandfläche zu Gebäudeaußenkanten wird als Eckmauerpfeiler bezeichnet.

(4) Für die Werbeanlagen erforderliche **Kabel und Leitungen** dürfen nicht sichtbar sein. Vom öffentlichen Raum aus sichtbare **Befestigungselemente** oder Hilfskonstruktionen von Werbeanlagen sind im Farbton der Fassade zu gestalten.

Erläuterung: Installationen müssen sich der Gesamtgestaltung vollständig unterordnen, da sie grundsätzlich das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Technisch unvermeidbare Konstruktionen und Halterungen sollen durch einen Farbanstrich im Fassadenfarbton visuell weitestgehend unauffällig sein. ■

§ 5

Größen von Werbeanlagen

(1) Die **Breite von Werbeanlagen** aus Einzelbuchstaben, Flachwerbeanlagen und räumlichen Werbeanlagen darf 3,50 m nicht überschreiten. Abweichend von Satz 1 ist eine Überschreitung der Länge um maximal 30 % zulässig, wenn dadurch die seitlichen Begrenzungslinien der darunterliegenden Wandöffnungen aufgenommen werden. Die **Höhe** der Werbeanlagen nach Satz 1 darf maximal 0,50 m betragen.

(2) Das höchstzulässige **Maß** der Auskragung und der Höhe des **Auslegers** wird auf jeweils 1,20 m festgesetzt, wobei die Gesamtfläche des Auslegers jedoch pro Seite 0,50 m² nicht überschreiten darf.

Erläuterung: Ziel der Größenfestsetzungen ist eine maßstäbliche, auf die jeweilige Fassade abgestimmte Werbeanlage. Die Wahrung der eindeutigen Dominanz der baulichen Anlage gegenüber der Werbeanlage ist beabsichtigt. Die Maßtoleranzen dienen der Aufnahme konkreter architektonischer Bezüge und unterstützen die angestrebte gestalterische und architektonische Ordnung. Die Höhe ist der Abstand zwischen der unteren und der oberen Begrenzung (z.B. Kante) der Werbeanlage. Die festgesetzte zulässige Höhe von Flachwerbeanlagen und Einzelbuchstaben sowie der Abmessungen der Ausleger gewährleistet die maßstäbliche Einordnung in Beziehung zur ortsüblichen Gebäudegliederung und Fassadengestaltung sowie zur städtebaulichen Dimension der öffentlichen Räume in Alt Ruppin.

(3) Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auf privatem Grundstück ausnahmsweise zulässig, wenn dort sonstige zulässige Werbeanlagen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Sie sind dann bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m senkrecht gemessen von der Höhe der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche aus, bei einer maximalen Breite von 2,50 m und einer maximalen Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig. Die Maße der Konstruktion oder des Trägersystems sind einzubeziehen.

Erläuterung: Im Geltungsbereich dieser Satzung würden freistehende Werbeanlagen, ähnlich wie räumliche Werbeanlagen, zu Beeinträchtigungen bestehender und schützenswerter Sichtbeziehungen, Orientierungen und Merkzeichen führen. Dies begründet sich darin, dass sie sowohl gegenüber der Architektur und Fassadengliederung als auch gegenüber dem städtebaulichen Raum eine Dominanz erzeugen. Die Ausnahmeregelung soll unangemessene Härten oder Beeinträchtigungen Einzelner ausschließen.

(4) Freistehende Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind auf öffentlichem Grund ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Sammelschildanlage bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, senkrecht gemessen von der Höhe der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche aus und bei einer maximalen Gesamtfläche von 3,00 m² errichtet werden. Abs. 3, Satz 3 und § 3 Abs. 3, Satz 2 gelten entsprechend.

Erläuterung: Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Sammelschildanlagen außerhalb der Stätte der Leistung soll für »versteckt« liegende oder von öffentlichen Verkehrsflächen aus nur unzureichend einsehbare gewerbliche Einrichtungen eine zusätzliche Möglichkeit

der werblichen Präsentation bieten. Sie soll in Abstimmung mit der Stadt, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, geordnet errichtet werden. Für die hier zulässigen Maße gilt die Erläuterung zu Abs. 3 entsprechend. Der größere Abstand zu den Gebäuden wurde berücksichtigt. Belange betroffener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange werden bei der konkreten Standortentscheidung berücksichtigt. Die Stadt stimmt sich mit den betroffenen öffentlichen Institutionen (wie Z.B. Straßenverkehrsamt, Straßenbehörden, Denkmalpflege, Wasserbehörde etc.) zur Standortwahl ab. ■

§ 6

Sonstige Werbeanlagen

(1) Spannbänder und Fahnen ohne eigenen Mast dürfen an der Fassade zusätzlich zu den nach dieser Satzung zulässigen Werbeanlagen bis zur Höhe des Fenstersturzes des ersten Obergeschosses für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen, höchstens jedoch zwei Monate pro Jahr angebracht werden. Die Gesamtfläche aller Spannbänder und Fahnen an einer baulichen Anlage darf maximal 10,00 m² betragen.

Erläuterung: Spannbänder sind an allen Ecken befestigte Werbeanlagen die aus flexiblen Materialien bestehen, wie z.B. bedruckte Stoffe oder Folien. Sie sollen die Möglichkeit einräumen auf zeitlich befristete Sonderveranstaltungen hinzuweisen. Diese Werbeanlagen beeinträchtigen die Fassadengliederung. Die zeitliche Befristung, die Vorgabe des Anbringungsortes und der Gesamtgröße erfolgt, um eine dauerhafte Überfrachtung oder Verunstaltung zu verhindern. Die Zulässigkeit des Überspannens von öffentlichen Flächen ist nicht Gegenstand dieser Satzung.

(2) Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung, mit fluoreszierenden Farben sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Erläuterung: Diese besonders auffällige Art von Werbeanlagen beeinträchtigen durch ihre Gestaltung die Wirkung und die Anmutungsqualität des Ensembles. Sie würden sich unangemessen überordnen und damit dem Ziel der Stadtbildpflege und dieser Satzung widersprechen.

(3) An Stelle von Werbeanlagen auf der Fassade ist die Nutzung der verputzten Rücklagen von **Blindfenstern** im Erdgeschoss durch Flachwerbeanlagen oder Bemalung zulässig. Dabei ist die Fläche der Flachwerbeanlage in der gleichen Größe wie die Rücklage des Blindfensters auszuführen. § 3 Abs. 2 gilt auch hier.

Erläuterung: Als Blindfenster werden die ausgemauerten Fensternischen bezeichnet, die der Fassadengliederung dienen, aber keine Fensterfunktion haben. Die Anordnung der Werbeanlage in einem Blindfenster ist eine Möglichkeit der Außenwerbung. Sie ist nur alternativ und nicht zusätzlich zur Werbung an der Fassade zulässig, da sonst eine störende Häufung und Überfrachtung auftreten würde. Die Ausspannung des gesamten Fensterformats soll die gestalterische Bezugnahme auf das Blindfenster gewährleisten.

(4) An Stelle von Werbeanlagen auf der Fassade dürfen **Glasflächen von Schaufenstern** und Ladeneingangstüren zu maximal 30 % für Werbezwecke genutzt werden. § 3 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

Erläuterung: Die Werbung auf dem Schaufenster ist eine Möglichkeit der Außenwerbung. Sie ist nur alternativ und nicht zusätzlich zur Werbung auf der Fassade zulässig, da sonst eine störende Häufung und Überfrachtung auftreten würde. Der prozentuale Anteil erhält die eigentliche Schaufensterfunktion und sichert die Maßstäblichkeit der Werbeanlage zum Schaufenster und zum Gebäude.

(5) Bei **Markisen** ist nur auf dem Volant und nur eine maximal 0,20 m hohe Beschriftung zulässig.

Erläuterung: Markisen sind zusätzlich an Gebäuden angebrachte Einrichtungen für eine konkrete Funktion. Ihre Nutzung als Werbeanlage führt zu einer unangemessenen Häufung und Zweckentfremdung, die dem Anliegen der Ortsbildpflege entgegensteht. Markisen sind unmittelbar über dem Schaufenster angeordnet. Hier wird nur eine zurückhaltende Beschriftung am Volant, zusätzlich zur Werbung an der Fassade, zugelassen.

(6) Schaukästen sind an der Fassade und nur bis zu einer Größe von 0,30 m² pro gewerbliche oder sonstige Einrichtung zulässig. Die maximale Tiefe beträgt 0,10 m. Alternativ ist ein freistehender Schaukasten auf privatem Grundstück bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig. § 5 Abs. 3 Satz 3 findet keine Anwendung.

Erläuterung: Schaukästen verfügen über keinen gestalterischen Bezug zur Umgebung, insbesondere zur Gebäudefassade. Sie sind nur eingeschränkt von allgemeinem öffentlichem Interesse. Deshalb sind sie nur in einer beschränkten Größe zulässig. Sie beeinträchtigen durch ihre räumliche Wirkung erheblich das Erscheinungsbild der Fassade. Von der Fontanestadt genehmigte, im öffentlichen Raum aufgestellte Schaukästen dienen zu Informationszwecken mit verstärktem allgemeinem öffentlichem Interesse. Sie unterliegen deshalb nicht den Festsetzungen dieser Satzung.

(7) Säulen, Tafeln und Flächen für vorübergehend angebrachte oder wechselnde Werbemittel sind auf öffentlichen Grund zulässig, wenn sie von der Fontanestadt Neuruppin genehmigt worden sind. Die in § 5 Abs. 4 festgesetzten Maße finden hierbei keine Anwendung.

Erläuterung: Durch diese Festsetzung werden Litfasssäulen, Werbetafeln, Vitrinen an Fahrgastunterständen etc. privilegiert, da die Möglichkeit der temporären Anbringung von Werbemitteln mit aktuellen Bezügen auch von öffentlichem Interesse ist.

(8) Die **Werbung an den Masten der Straßenbeleuchtung für vorübergehend angebrachte oder wechselnde Werbemittel** ist zulässig, wenn sie von der Fontanestadt Neuruppin genehmigt ist. An einem Mast ist nur eine Werbefläche mit einer maximalen Breite von 0,40 m und einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

Erläuterung: Diese geordnete Möglichkeit der Werbung außerhalb der Stätte der Leistung soll vor allem den ortsansässigen Gewerbetreibenden eine zusätzliche Möglichkeit der werblichen Präsentation eröffnen. Die Größenfestsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden und sichern, dass die Werbeflächen sich nicht unangemessen im Verhältnis zur Leuchte und zum öffentlichen Raum überordnen. Darüber hinaus wurde die mögliche Häufung derartiger Werbeflächen berücksichtigt. ■

§ 7

Besondere Erlaubnispflicht

Einer **besonderen Erlaubnis** durch die Fontanestadt Neuruppin bedarf die Errichtung von:

1. räumlichen Werbeanlagen und Leuchtkästen gem. § 2 Abs. 5,
2. freistehenden Werbeanlagen gem. § 2 Abs. 7,
3. Spannbänder und Fahnen gem. § 6 Abs. 1,
4. Werbeanlagen in Blindfenstern gem. § 6 Abs. 3,
5. Schaukästen gem. § 6 Abs. 6. ■

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 der BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 1** Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung errichtet,

2. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 4** Werbeanlagen, die nicht nach dieser Satzung zulässig sind, errichtet,

3. entgegen den Festsetzungen des **§ 3 Abs. 9** Werbeanlagen, deren inhaltlicher Bezug zur Stätte der Leistung nicht mehr besteht, nicht unverzüglich und im vollen Umfang entfernt,

4. entgegen den Festsetzungen des **§ 5 Abs. 3** freistehende Werbeanlagen auf privatem Grundstück errichtet, wenn dort sonstige zulässige Werbeanlagen von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sowie wenn die festgesetzten Maße für freistehende Werbeanlagen überschritten werden,

5. entgegen den Festsetzungen des **§ 6 Abs. 1** Spannbänder und Fahnen ohne eigenen Mast an der Fassade, oberhalb der Höhe des Fenstersturzes des ersten Obergeschosses und über die zulässige Dauer und Gesamtfläche hinaus errichtet,

6. entgegen den Festsetzungen des **§ 6 Abs. 2** Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung, mit fluoreszierenden Farben oder akustische Werbeanlagen errichtet,

7. entgegen den Festsetzungen des **§ 6 Abs. 6** Schaukästen an der Fassade über die festgesetzte Anzahl und über die festgesetzten Maße hinaus errichtet.

8. entgegen den Festsetzungen des **§ 7 Nr. 1 bis 5** räumliche Werbeanlagen gem. **§ 2 Abs. 5**, freistehenden Werbeanlagen gem. **§ 2 Abs. 7**, Spannbänder und Fahnen gem. **§ 6 Abs. 1**, Werbeanlagen in Blindfenstern gem. **§ 6 Abs. 3** und Schaukästen gem. **§ 6 Abs. 6** ohne die besondere Erlaubnis der Fontanestadt Neuruppin errichtet. ■

§ 9

Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgt spätestens nach Ablauf von 3 Monaten nach Anzeige dieser Satzung bei der Sonderaufsichtsbehörde.

(2) Gleichzeitig treten die §§ 10 bis 15 sowie § 16 Abs. 1 Nr. 22 bis 44 der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Alt Ruppin vom 09. Februar 2004, veröffentlicht im Amtsblatt für die Fontanestadt Neuruppin vom 18. Februar 2004, außer Kraft. ■

Glossar Werbefibel

Bei Auslegern wird die Tiefe als **Auskragung** bezeichnet. Sie ist damit der Abstand des äußersten Punktes des Auslegers bis zur jeweiligen Fassadenfläche. **§ 2 (6)**

Als **Blindfenster** werden die ausgemauerten Fensternischen bezeichnet, die der Fassadengliederung dienen, aber keine Fensterfunktion haben. **§ 6 (3)**

Die **Breite einer Werbeanlage** ist der Abstand zwischen der linken und der rechten Begrenzung (z.B. Kante) der Werbeanlage. **§ 2 (6)**

Im Sinne dieser Satzung wird als **Fassade** die zu öffentlichen Wegen, Straßen, Plätzen oder Grünflächen zugewandt liegende Außenwand bezeichnet. Die Wandöffnungen sowie die Gliederungs- und Schmuckelemente sind Bestandteil der Fassade. Sie sind aufeinander abgestimmt und bilden in Form, Farbe und Material eine gestalterische Einheit, die sich von anderen, vor allem den benachbarten Fassaden, unterscheidet. **§ 2 (3)**

Die **Höhe einer Werbeanlage** ist der Abstand zwischen der unteren und der oberen Begrenzung (z.B. Kante) der Werbeanlage. **§ 5 (2)**

Als **Mauerpfeiler** bezeichnet man die seitliche, massive Wandfläche zwischen zwei Wandöffnungen (z.B. Fenster, Tür) oder Nischen (z.B. Blindfenster). Die seitliche, massive Wandfläche zu Gebäudeaußenkanten wird als Eckmauerpfeiler bezeichnet.

Eine **Sammelschildanlage** muss mindestens zwei Ankündigungen oder Anpreisungen oder Hinweise auf mindestens zwei verschiedene Gewerbe oder Berufe enthalten und auf mindestens eine weitere Ankündigung oder Anpreisung oder Hinweis erweiterbar sein. **§ 2 (4)**

Spannbänder sind an allen Ecken befestigte Werbeanlagen die aus flexiblen Materialien bestehen, wie z.B. bedruckte Stoffe oder Folien. **§ 6 (1)**

Stätte der Leistung ist jeder Ort, an dem die Leistung, für welche geworben wird, erbracht wird. Es ist also der Ort der Herstellung eines Erzeugnisses, seiner Verwaltung, seiner Lagerung und seiner Veräußerung (Vertrieb). Stätte der Leistung ist daher nur das Grundstück bzw. der Grundstücksteil, auf dem die Leistung dargeboten, die Ware hergestellt, gelagert, verkauft usw. wird. **§ 3 (1)**

Die **Tiefe einer Werbeanlage** einer Werbeanlage ist der Abstand zwischen der Fassade und der vorderen Ansichtsfläche der Werbeanlage. **§ 2 (4)** ■

Impressum

Herausgeber: Der Bürgermeister der Fontanestadt Neuruppin
Karl-Liebknecht-Straße 33/34, 16816 Neuruppin
Telefon: ++49 3391 355-731

1. Auflage
Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Konzeption: Ronald Franke, B.A.U.-Form, Potsdam
Fotos: Ronald Franke (139), Stadtverwaltung der Fontanestadt Neuruppin (2)
Farbentwurf S. 22: B.A.U.-FORM, Potsdam
Gestaltung und Zeichnungen: Roland Steinhof, Potsdam

Druck: Druckerei Christian & Cornelius Rüss, Potsdam

Dezember 2015

Für die Gestaltungsfibel wird eine Schutzgebühr von € 2,00 erhoben, die für die weitere Stadtsanierung verwendet wird.
Diese Informationsbroschüre wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms »Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen« aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Fontanestadt Neuruppin gefördert.

FONTANESTADT
NEURUPPIN

Diese Informationsbroschüre wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms »Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen«
aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Fontanestadt Neuruppin gefördert.