

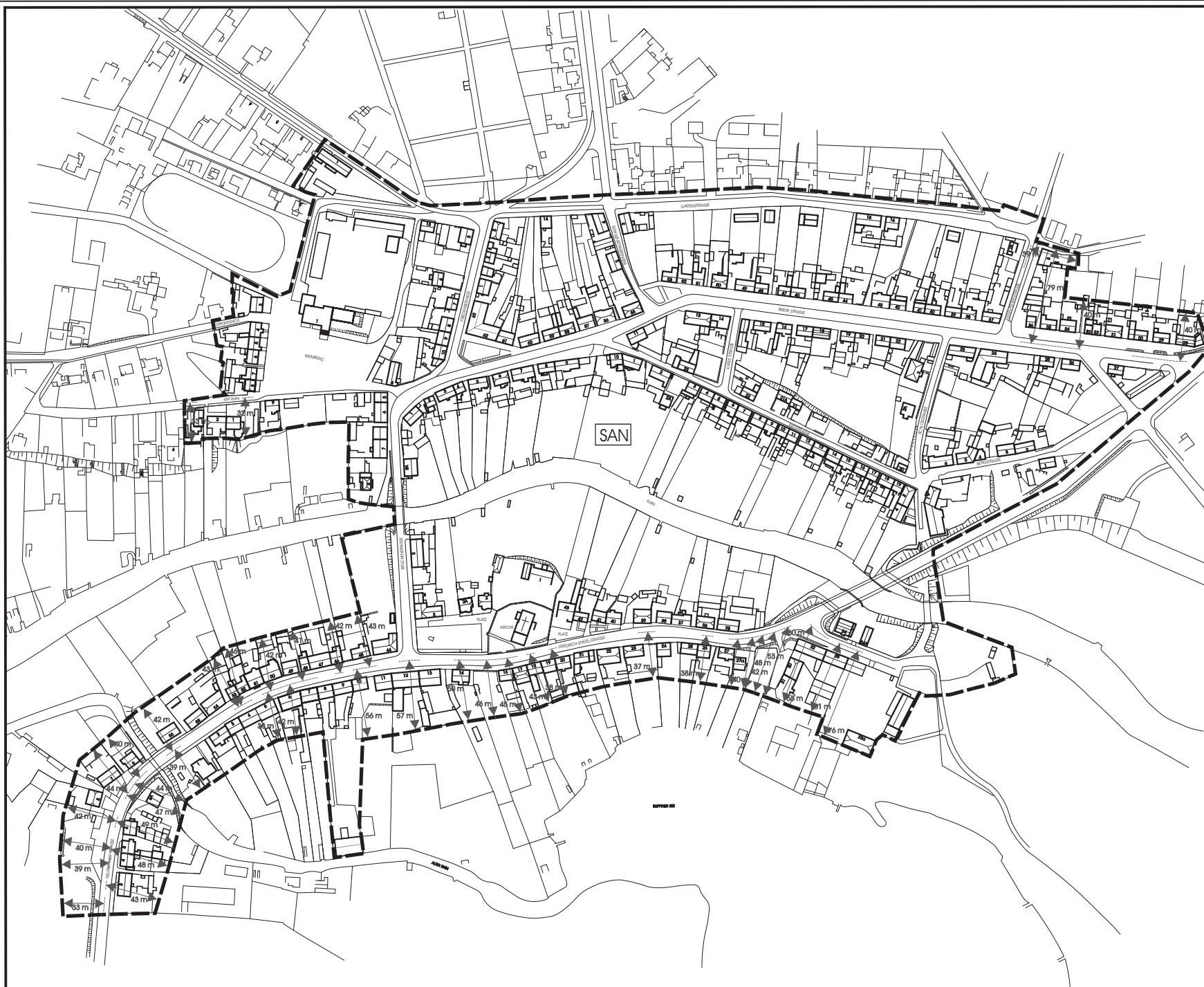
# STADT NEURUPPIN

## ORTSTEIL ALT RUPPIN

### GESTALTUNGSATZUNG FÜR DEN ORTSKERN ALT RUPPIN

#### PLAN ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH

- Bezugslinie Straßenmitte
- ←→ Distanz Straßenmitte - Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze des örtlichen Geltungsbereiches



ANLAGE 1

Stand: Juli 2002



BUND FÜR ARCHITEKTUR-UND UMWELTGESTALTUNG "FORM"  
Gartenheimweg 5 Schornsteifergasse 5  
39110 MAGDEBURG 1.44 82 P O T S D A M  
TEL. (0391) 734 843 0 TEL. (0331) 740 83 67  
FAX (0391) 734 834 1 FAX (0331) 74 13 71



# Bekanntmachung der Gestaltungssatzung für den Ortskern Alt Ruppin

## 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 4. November 2013, beschlossen:

## § 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1)

Diese **Satzung gilt** für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Gebiets 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:

- Am Rhin 1 bis 3
- Anna-Petrat-Straße 1 bis 3
- Bergstraße
- Breite Straße
- Brückenstraße
- Friedensstraße
- Friedrich-Engels-Straße
- Gartenstraße (Westseite) zwischen Weinberg 1 und Anna-Petrat-Straße 2A
- Kietzstraße
- Kirchplatz
- Krangener Straße 1
- Kurze Straße
- Neuruppiner Str. 3 bis 9
- Rheinsberger Straße 1 bis 4
- Schlossstraße
- 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.

## § 2 BAUKÖRPER

(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 Grundstücksbreiten 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:

1. Unterschiede in der Traufhöhe von 0,10 m bis maximal 0,30 m;
2. Unterschiede in der Gebäudehöhe von 0,20 m bis maximal 0,50 m;
3. Unterschiede in der Dachneigung von 5 bis 15 Grad;
4. Unterschiede der Formate bei Fensteröffnungen;
5. Unterschiedliche Höhe der Brüstung oder der Unterkante des Sturzes;
6. 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.

## § 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.

(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.

(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.

#### § 4 FENSTER

(1)

**Fenster** müssen ein stehendes Rechteckformat, und zwar im Format der Wandöffnungen, aufweisen. Ausnahmen bestehen für die Erhaltung vorhandener, vom stehenden Format abweichenden Ausführungen oder deren Rekonstruktion, 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 in sofern 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<sup>2</sup> funktional zu teilen.

(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:

1. äußerer sichtbarer Rahmen incl. Flügelholz: bis 5,0 cm (im Solbankbereich bis 10,0 cm),
2. Pfosten oder Stulp incl. Flügelhölzer: 10,0 bis 13,0 cm,
3. Kämpfer incl. Flügelhölzer: 11,0 bis 16,0 cm,
4. 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.

## § 5 HAUSEINGANGSTÜREN UND HAUSEINGANGSTORE

(1)

**Hauseingangstüren und -tore** sind in Holz auszuführen. Sie müssen das Format der Wandöffnungen aufweisen. Hauseingangstore sind mindestens zweiflügelig 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.

## § 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. Die dafür vorgesehenen Wandöffnungen bzw. bei zurückgesetz-

ten Ladeneingangstüren, die in gestalterischer Einheit mit einem Schaufenster errichtet wurden, ist die Breite des entsprechenden Zugangs, auf maximal 1,30 m zu beschränken.

## § 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.

(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 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 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 - G 80 Y	- Gelbgrün
NCS S 2010 - G 50 Y	- helles Grüngrau
NCS S 3010 - G 50 Y	- Grüngrau

### 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

(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 gemäß 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.

(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.

## § 8 DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN

(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 schmalen 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.

(5)

Die Dacheindeckung ist einheitlich auf der gesamten Fläche als Ziegel- oder Dachsteineindeckung und mit matter bis seidmatter **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).

(6)

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

(7)

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

**1. Gauben:**

- a Gesamtansichtsfläche bis 2,50 m<sup>2</sup>
- b Breite bis 2,00 m

**2. Dachfenster:**

- a Breite bis 1,15 m
- b Höhe bis 1,40 m

**3. Dachausstiegsfenster:** maximale Gesamtansichtsfläche von 0,45 m<sup>2</sup>.

(8)

Auf der Straßen zugewandten Dachseite sind die **Fenster der Gaubenfront** im stehenden Rechteckformat auszuführen. Ab einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> müssen sie mindestens zweiflügelig 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.

(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 Schleppegauben 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.

(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.

## § 9 MARKISEN, ROLLLÄDEN, JALOUSIEN UND FENSTERLÄDEN

(1)

**Markisen** sind nur oberhalb von bei 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.

(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.

## § 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:

1. glatt verputztes Mauerwerk,
2. Sichtmauerwerk,
3. 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

4. Staketen-, Latten- oder Bretterzaun in vertikaler Anordnung,
5. Schmiedeeiserner- oder Stabgitterzaun oder als
6. 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.

(4)

Der **obere Abschluss** von Einfriedungen muss waagrecht 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.

## § 11 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1)

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3

Nr. 2 der BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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 in 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 ihrer amtlichen 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 Fontanestadt Neuruppin Nr. 3 vom 18. Februar 2004, in Kraft getreten am 19. Februar 2004 außer Kraft.

Neuruppin, den 22. Dezember 2015

Golde  
Bürgermeister

# **Bekanntmachung der allgemeinen Begründung der Gestaltungssatzung für den Ortskern Alt Ruppin**

## **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.