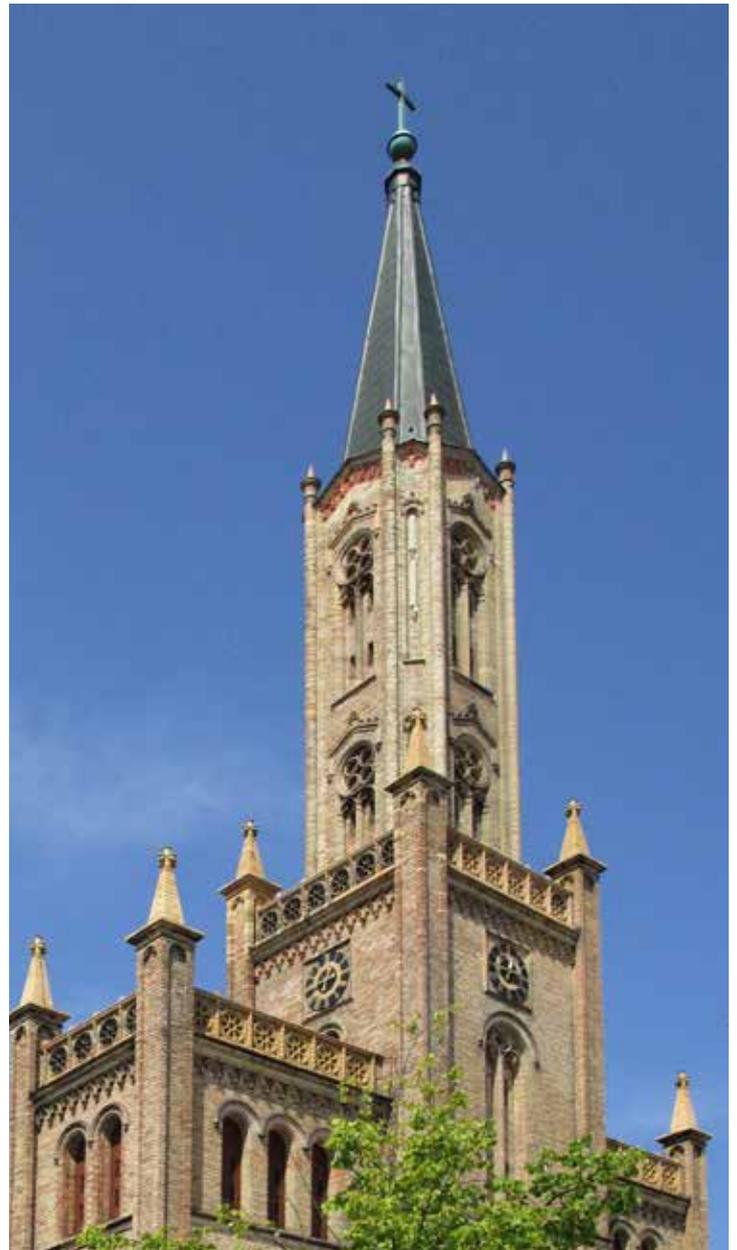




Wasserstadt Fürstenberg/Havel

Gestaltungsfibel

Erläuterungen zur
Gestaltungssatzung für die Altstadt von Fürstenberg/Havel



Impressum

Herausgeber

Stadt Fürstenberg/Havel

Bauamt

Markt 1
16798 Fürstenberg/Havel

Telefon: 033093.34615

www.fuerstenberg-havel.de

1. Auflage

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

Bearbeitung

Sroka Architekten

Ralf Sroka (†), Architekt

Schlesische Straße 27
10997 Berlin

Fotos:
Sroka Architekten
Fürstenberg/Havel 2017

Die Herstellung dieser Broschüre ist Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Fürstenberg/Havel und wurde anteilig mit Mitteln der Städtebauförderung des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Fürstenberg/Havel gefördert.



Vorwort	5
Historische Entwicklung der Altstadt	6
Einleitung und Begründung	8
Präambel	10
1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	11
2 Gebäude	16
3 Fassaden	18
4 Dächer	28
5 Fenster, Schaufenster, Türen und Tore	36
6 Einfriedungen	44
7 Werbeanlagen	46
8 Erlaubnispflicht	49
9 Abweichungen	49
10 Ordnungswidrigkeiten	50
11 Inkrafttreten	51
Glossar	52



Luftbild Altstadt

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

unsere Stadt Fürstenberg/Havel blickt auf eine außerordentlich reiche Entwicklungsgeschichte und verfügt über eine in Jahrhunderten gewachsene Altstadt mit einem unverwechselbaren Grundriss und baulichen Zeugnissen vom Mittelalter über die Gründerzeit bis zur frühen Moderne.

Seit 1991 wurden im Rahmen der Städtebauförderung und durch öffentliche und private Initiativen zahlreiche erfolgreiche Maßnahmen durchgeführt, um das bauliche Erbe unserer Altstadt zu erhalten und ihre architektonischen Qualitäten wieder erlebbar zu machen. Straßen und Gebäude wurden saniert, Fenster und Türen erneuert, Dächer neu gedeckt, Fassaden farbig gestrichen und viel Verborgenes wieder zum Vorschein gebracht.

Es ist daher sehr wichtig, die geschaffene Qualität und die Erfolge der Sanierung zu sichern. Die bauliche Pflege und Weiterentwicklung der in Jahrhunderten entstandenen Altstadt muss auch weiterhin mit größter Sorgfalt verfolgt werden. Dies ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang, von dem sowohl die Bürgerinnen und Bürger als auch Einzelhändler, Hausbesitzer und der Tourismus profitieren können.

Baumaßnahmen erfordern Rücksicht auf die Eigenarten und Strukturen unserer Altstadt. Typische Gestaltungsmerkmale sollen erhalten und bauliche Veränderungen müssen so gesteuert werden, dass die Qualität der Altstadt weiter gesteigert wird. Daher sollen bauliche Maßnahmen sensibel und qualitativ durchgeführt werden und dem gestalterischen Niveau der Gebäude und der Struktur der Altstadt gerecht werden. Dabei geht es nicht um eine historisierende Nachahmung, sondern um zeitgemäße Architektur von hoher Qualität. Alles Neue muss harmonisch auf das Bestehende abgestimmt werden. Nur so können wir unser historisches Erbe bewahren und die geschaffenen Sanierungserfolge im Rahmen der Altstadtsanierung sichern und weiterentwickeln.

In diesem Sinne wurde die bisher gültige Gestaltungssatzung für die Altstadt aus dem Jahr 1997 vollständig überarbeitet und um eine erläuternde Gestaltungsfibel ergänzt. Die Gestaltungssatzung und die darauf aufbauende Gestaltungsfibel richten sich an alle Bürger und Bürgerinnen sowie Planungsbeteiligte, die in der Altstadt Gebäude neu errichten, modernisieren oder instandsetzen möchten. Zusammen sollen sie allen, die sich bei der baulichen Weiterentwicklung unserer Altstadt engagieren, einen begleitenden Leitfaden zum Erkennen, Bewerten, Bewahren und Entwickeln von stadtbildprägenden baulichen Qualitäten an die Hand geben.



Robert Philipp
Hauptamtlicher Bürgermeister

Historische Entwicklung der Altstadt

Fürstenberg/Havel, bis 1950 zu Mecklenburg gehörend, ist eine mittelalterliche Stadtgründung und wurde erstmals 1318 als Stadt erwähnt.

Der Große Werder ist eine von drei Seen umschlossene und von der Havel in vier Läufen durchflossene Insel, begrenzt durch den südlichen Schifffahrtskanal und den Iserdiek genannten nördlichen Havellauf, mit einer Geländekuppel, auf der die Altstadt entstand. Die Markgrafen von Brandenburg ließen dort

eine Burg, die 1333 zum ersten Mal erwähnt wurde, als vorgeschobenen Stützpunkt errichten. In deren Schutz entstand eine Ansiedlung, die günstig am schiffbaren Oberlauf der Havel gelegen war und für die Markgrafen eine geographische Lücke zwischen der Herrschaft Stargard und dem Barnim schloss, die sie mit einer Nord-Süd gerichteten Straße verbanden.

Die weitere Geschichte der Burg mit Grenzschutzfunktion, die durch einen Wassergraben noch heute die Altstadt von der angrenzenden Schlossinsel trennt, ist ebenso wenig geklärt wie die Anlage der Stadtbefestigung. Sie umschloss die Siedlung am Nordausgang an der Burg und zeichnete einen kreisförmigen Grundriss entlang der Hauptstraße, ohne das übliche Gitterschema der Kolonisationsstädte streng einzuhalten. Die Lage der im 19. Jahrhundert beräumten Stadtmauer ist noch in den Flurbezeichnungen „Wallstraße“ und „Wallgasse“ ablesbar. Die ursprünglichen zwei Stadteingänge, das im Norden gelegene „Strelitzer Tor“ und das südliche „Zehdenicker Tor“ (bzw. „Berliner Tor“) waren Fachwerkttore mit Überhaus. Sie dienten als Zollstation und sind nicht mehr erhalten.

Im 18. Jahrhundert entstand auf der nördlichen Insel zwischen Iserdiek und Schulhavel, dem Mühlenkamp, das Schloss Fürstenberg/Havel.

Nach zwei Stadtbränden um 1800 wurde die westliche Hälfte der Altstadt völlig neu angelegt. Mit der Planung des Baumeisters Friedrich Wilhelm Dunkelberg entstand ein rechtwinkliges, barock geprägtes Straßenraster mit einem zentralen Marktplatz und der mittig positionierten Stadtkirche. Am nördlichen Rand des Marktes wurde Anfang des 19. Jahrhunderts das Rathaus errichtet. Die Osthälfte der Stadt wurde auf dem alten Stadtgrundriss wieder aufgebaut, so dass der Verlauf der Straßen noch annähernd der mittelalterlichen Struktur entspricht. Die kompakte Stadtbebauung war durch

Nachzeichnung der mittelalterlichen Stadtanlage vor 1800

„Situationsplan“ Fürstenberg/Havel von Dunkelberg, 1829, nach den Stadtbränden; Norden rechts



einen Garten- und Wiesengürtel von den Seeufern getrennt. Eine Orientierung auf das Wasser fand nur durch den Holzumschlag mit Flößerei und das Mühlenwesen mit zeitweilig sechs Mühlenbetrieben statt.

Im 19. Jahrhundert setzte mit dem Bau der Bahnverbindung Berlin-Neustrelitz ein nennenswertes Stadtwachstum ein. Westlich der Havel wurde die Bahnhofsvorstadt angelegt, im Süden dehnte sich die Bebauung entlang der Berliner Straße aus und im Norden wuchs Fürstenberg mit dem Straßendorf Ravensbrück zusammen.

In der Altstadt verdrängten Gründerzeitgebäude zum Teil die kleinteilige, niedriggeschossige Bebauung oder ersetzten diese nach den Stadtbränden. Die historische Parzellenstruktur als Merkmal der mittelalterlichen Stadtanlage im östlichen Teil blieb aber nachvollziehbar erhalten. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts kamen vereinzelt noch neue Gebäude hinzu und ersetzten Bestandsgebäude entlang der Brandenburger Straße oder in der Bahnhofstraße (z. B. Postgebäude).



Carlstraße, heute Brandenburger Straße, um 1900; gegenüber dem Rathaus



Marktplatz, um 1900

Einleitung und Begründung

Da die Städtebauförderung für die Altstadt von Fürstenberg/Havel kurz vor dem Abschluss steht, wurde die bisherige Gestaltungsatzung aus dem Jahr 1997 vollständig überarbeitet. Ziel dieser vorliegenden Neufassung der Gestaltungsatzung ist es, die seit 1991 erreichten Erfolge in Sanierung, Weiterentwicklung und Bewahrung des historisch gewachsenen Charakters der Altstadt auch für zukünftig anstehende bauliche Maßnahmen bei Instandsetzung, Modernisierung, Umbauten sowie Neubauten zu sichern.

Bei der Neufassung der Satzung wurden die Erfahrungen aus der bisherigen Sanierungstätigkeit ebenso berücksichtigt wie geänderte Ansprüche und Bedürfnisse der Bürger und Bürgerinnen sowie aktuelle rechtliche und baurechtliche Aspekte. Die Gliederung der Satzung wurde gestrafft, der Aufbau des Regelwerkes im Sinne einer besseren Nachvollziehbarkeit und Verdeutlichung der Ziele überarbeitet, der räumliche Geltungsbereich neu gefasst. Die Ziele der Satzung aber bleiben in ihren Grundzügen unverändert. Die Festsetzungen der Satzung dienen dem Schutz und der Stärkung der bestehenden baugeistlichen und städtebaulichen Eigenarten, gebildet aus Bauten und baulichen Anlagen unterschiedlicher Epochen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und erfolgen im öffentlichen Interesse.

Zwischen den Seen und Havelarmen bildet die Altstadt auf einer Geländekuppel in geografischer wie architektonisch-städtebaulicher Hinsicht das eindeutig erlebbare Stadtzentrum von Fürstenberg/Havel. In ihrer Struktur zeichnet sich deutlich die historisch gewachsene Entwicklung der Stadt ab. Das noch mittelalterliche Stadtgefüge im Westen ist ebenso deutlich nachvollziehbar wie die nach den Stadtbränden Anfang des 19. Jahrhunderts orthogonale Stadtanlage von F. W. Dunkelberg im Osten der Altstadt einschließlich Stadtplatz, Rathaus und Stadtkirche im Zentrum. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung entspricht den geografischen und städtebaulichen Grenzen der historischen Altstadt.

Die intakte städtebauliche Struktur findet ihre Ergänzung in der architektonischen Ausprägung ihrer Bauten. Der kleinteilige Charakter der Bebauung ist ein wesentliches und schützenswertes Merkmal der Altstadt. Gebäude unterschiedlicher Epochen von Fischerhäusern und Ackerbürgerhäusern des frühen 19. Jahrhunderts über Bauten der Gründerzeit, des Spätklassizismus und Jugendstils bis zur Moderne der 1930er Jahre bilden die geschichtliche und wirtschaftliche Entwicklung von Stadt und Region ab. Dies wird auch in der Ausweisung von 23 Denkmalen im Geltungsbereich dieser Satzung deutlich. Diese städte-

links:
Ackerbürgerhaus,
frühes 19. Jh.,
am Markt



rechts:
Fischerhäuser,
frühes 19. Jh.,
Havelstraße



bauliche und gestalterische Eigenart der Bausubstanz gilt es zu wahren, um das Ortsbild qualitativ weiter zu entwickeln.

Die Festsetzungen dieser Satzung schützen diese städtebaulichen und architektonischen Qualitäten vor Verunstaltung und dienen der Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten für die zukünftige Entwicklung im öffentlichen Interesse. Neben baulichen Maßnahmen werden daher auch Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen.

Auf Basis einer Bestandsaufnahme der stadtbildprägenden architektonischen und gestalterischen Merkmale legt die Satzung geeignete Regeln für einen behutsamen Umgang mit schützenswerter historischer Bausubstanz fest. Sie widmet sich zunächst bewusst dem Schutz der äußeren Gestalt von Gebäuden mit stadtbildprägender Ausstrahlung.

Über die Regeln für den schützenswerten Bestand hinaus werden weitergehende Regeln aufgestellt, die für Neubauten, Umbauten, Sanierungen und Instandsetzungen gelten und dazu beitragen sollen, diese Maßnahmen, z. B. bei Aufgabe des Bestandes durch Abriss oder Rückbau baulicher Veränderungen der Originalsubstanz, gestalterisch verträglich in das Stadtbild zu integrieren.

Für Neubauten gelten z. B. Regeln für Fassadenmaterialien, Farben, Öffnungsgliederungen und Bauelemente. Zugleich bieten diese Regeln aber ausreichend Spielraum für eine qualitativ hochwertige, zeitgenössische architektonische Gestalt.

Abweichungen von Regelungen der §§ 2 bis 7 dieser Satzung sind nach § 67 BbgBO möglich.

Die Regeln dieser Satzung geben einen Gestaltungsrahmen für alle baulichen Maßnahmen an Gebäuden, Fassaden, Dächern, Fenstern, Schaufenstern, Türen, Toren und Einfriedungen vor, soweit diese für die Gestalt des öffentlichen Straßenraums relevant sind. Sie sollen für Bürger und Bürgerinnen Rechts- und Planungssicherheit schaffen und die Gleichbehandlung von Bauherren sichern.

Die Satzung ersetzt nicht weiterhin notwendige denkmalrechtliche Genehmigungen bei baulichen Maßnahmen an den in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmälern und deren Umgebung. Diese können von der Satzung abweichende und darüber hinausgehende Anforderungen ergeben.



links:
Wohnhaus der
Gründerzeit,
Ende des 19. Jh.,
Friedrich-Wil-
helm-Straße

rechts:
Wohnhaus der
frühen Moderne,
1920er Jahre,
Bahnhofstraße

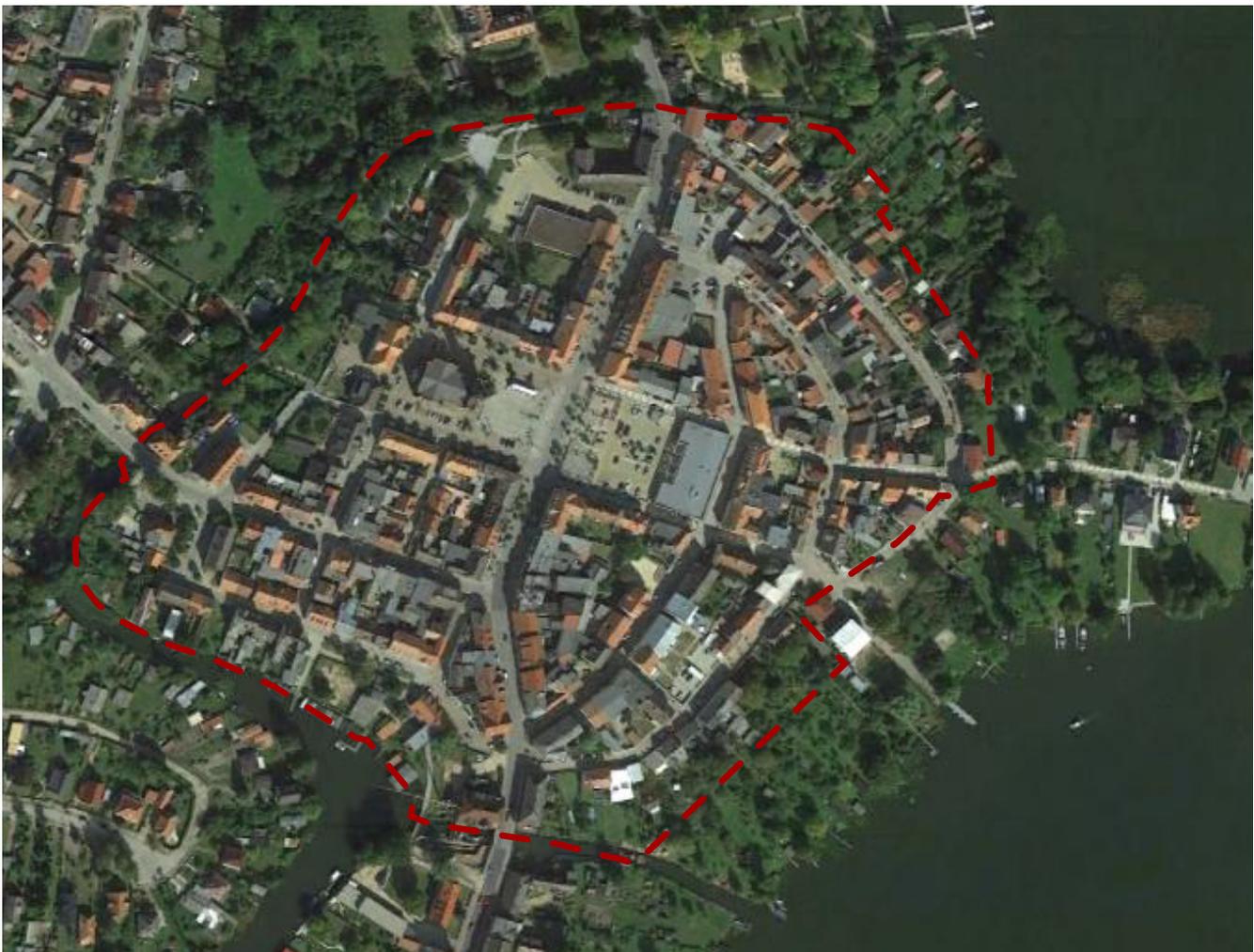
Präambel

Die Gestaltungssatzung formuliert die baugestalterischen Absichten der Stadt Fürstenberg/Havel für den Erhalt und die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen und städtebaulich intakten Altstadt. Sie bildet den gestalterischen Rahmen, um auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung sowohl die darin formulierten Ziele als auch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die in der Satzung formulierten Regelungen bilden die Grundlage für

alle zukünftigen baulichen Maßnahmen wie Renovierungen, Umbauten, Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten, um diese behutsam in das Stadtbild einzufügen und eine qualitätvolle Weiterentwicklung zu sichern.

Im Sinne eines ganzheitlichen Begriffes des Stadtbildes werden in dieser Satzung die Regelungen für Fassaden, Dächer, Fenster, Türen, Tore und Einfriedungen bzgl. Gliederung, Konstruktion, Materialität und Farbigkeit durch Regelungen zu Werbeanlagen sinnvoll ergänzt.

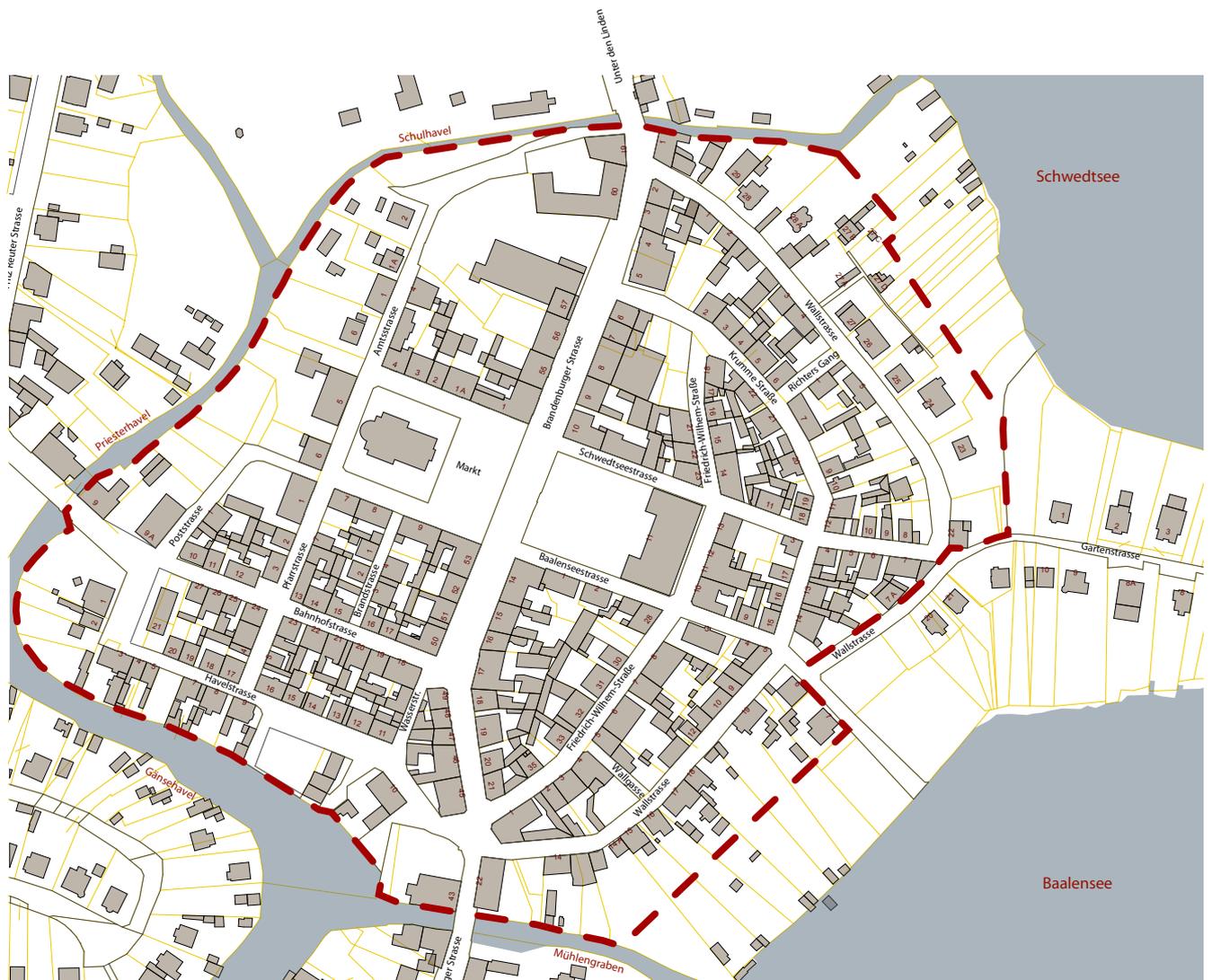


Luftbild der Altstadt mit den Grenzen des Geltungsbereiches

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1
Diese Satzung gilt für den historischen Stadtkern, begrenzt durch Baalensee, Schwedtsee, die Havelarme Mühlengraben, Gänsehavel, Priesterhavel, Schulhavel ohne Gartenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das in der unten abgebildeten Karte (Anlage 1) dargestellte Gebiet, welches sich innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie befindet. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.



Anlage 1
Altstadt mit Darstellung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

2
Den Regelungen der Satzung unterliegen baugenehmigungspflichtige (§ 59 BbgBO) und baugenehmigungsfreie § 61 BbgBO) Vorhaben (bei Errichtung und Änderung bauli-

cher Anlagen einschließlich Anlagen der Außenwerbung (gem. § 10 Abs. 1 BbgBO). Die Festsetzungen der §§ 2 Abs. 2; 3, Abs. 4 und 7; 4, Abs. 1; 5, Abs. 1, 4 bis 7 und 11 gelten nur für Gebäude lt. Anlage 2.



Anlage 2
Gebäude im sachlichen Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Lageplan mit seinen Grenzen dargestellt und räumlich eindeutig bestimmbar. Zwischen den Seen und Havelarmen bildet die Altstadt auf einer Geländekuppel in geografischer wie architektonisch-städtebaulicher Hinsicht das eindeutig erlebbare Stadtzentrum von Fürstentberg/Havel, dessen historisch gewachsene Entwicklung deutlich in seiner Struktur ablesbar ist. Das noch mittelalterliche Stadtgefüge im Westen ist ebenso nachvollziehbar wie die nach den Stadtbränden Anfang des 19. Jahrhunderts orthogonale Stadtanlage im Osten einschließlich Stadtplatz, Rathaus und Stadtkirche im Zentrum.

Die Gartenstraße wurde aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts Schwemm- und Gartenland, entstand hier eine offene Villenbebauung, die baulich und strukturell, insbesondere auch durch Neubauten der nach 1990er Jahre, atypisch für die Altstadtinsel ist.

Auf Basis einer Bestandsaufnahme der stadtbildprägenden architektonischen und gestalterischen Merkmale und Gebäude legt die Satzung geeignete Regeln für behutsamen Umgang und Weiterentwicklung fest.

Die Regelungen zum Schutz der vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten konzentrieren sich auf bestehende, die äußere Gestalt prägende Elemente und formulieren Gestaltungsabsichten für bauliche Maßnahmen wie die Errichtung, Änderung, Modernisierung und Instandsetzung von Bauteilen, in denen diese Elemente nicht mehr vorhanden oder überformt wurden. Jede dieser einzelnen Maßnahmen leistet ihren Beitrag zum Gesamteindruck des Stadtbildes.

Sie beschränken sich ausschließlich auf die äußere Gestalt und werden in ihrer Gültigkeit differenziert zwischen straßenzugewandten und -abgewandten Seiten und beschränken sich bezüglich einzelner Regelungen

auf bestehende Gebäude, die prägend zur Qualität des Stadtbildes beitragen. Dabei handelt es sich um Gebäude, die bis in die 1930er Jahre entstanden sind. Überregulierungen werden dadurch vermieden und Bauherren und Eigentümern Gestaltungsspielräume belassen, um auch Maßnahmen zu ermöglichen, die die Wohnqualität in der Altstadt steigern können.

Werbeanlagen tragen entscheidend zum Stadtbild und der Erscheinung von Gebäuden bei. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung wurden Bestimmungen hierzu in die Satzung mit aufgenommen.



1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

3

Neubauten sind Gebäude, die bei Inkrafttreten dieser Satzung noch nicht bestehen.

4

Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

5

Von der Satzung unberührt bleiben abweichende und weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) an bauliche Maßnahmen an den in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmalen und deren Umgebung im räumlichen Geltungsbereich (s. Anlage 3). Die Denkmalliste des Landes Brandenburg unterliegt Veränderungen und ist nicht abgeschlossen.



Rathaus am Markt

1. Am Markt; Marktplatz (Grundriss und allgemeine Aufrissproportionen) mit Stadtkirche (Außenbau) und den Wohnhäusern
2. Am Markt; Stadtkirche
3. Brandenburger Straße/Amtsstraße; Alte Burg
4. Brandenburger Straße 56; Wohn-, Geschäftshaus
5. Brandenburger Straße 55; Wohnhaus
6. Markt 1; Rathaus mit Hofgebäude
7. Brandenburger Straße 10; Wohnhaus, Saalbau, Quergebäude
8. Brandenburger Straße 50; Wohnhaus
9. Brandenburger Straße 22; Kontorhaus
10. Brandenburger Straße 43; Villa
11. Bahnhofstraße 13; Wohn-, Geschäftshaus
12. Pfarrstraße 1; Pfarrhaus
13. Bahnhofstraße 9a; Postamt, Nebengebäude
14. Havelstraße 20; Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude
15. Havelstraße 19; Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude
16. Havelstraße; Transformatorenhaus
17. Friedrich-Wilhelm-Straße 14; Wohnhaus, Hofgebäude
18. Krumme Straße 7; Wohnhaus
19. Richters Gang 1; Wohnhaus
20. Wallstraße 24; Villa
21. Wallstraße 10; Wohnhaus
22. Friedrich-Wilhelm-Straße 8; Wohnhaus, Hofgebäude
23. Amtstraße 2; Wohnhaus



Anlage 3
Altstadt mit Darstellung der Denkmale im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

2

Gebäude

1
Bei Maßnahmen an baulichen Anlagen ist die bestehende Bauflucht einzuhalten.

2
Bei baulichen Anlagen laut Anlage 2 ist die nachträgliche Errichtung von Zwerchhäusern, Zwerchgiebeln, Balkonen, Loggien und Erkern nicht gestattet. Ansonsten sind Balkone, Loggien und Erker an straßenabgewandten liegenden Seiten der Gebäude zulässig.

Das vorhandene Stadtbild wird geprägt durch eine kleinteilige Bebauung unterschiedlicher baugeschichtlicher Epochen. Gerade dies beschreibt die Identität der Altstadt eindeutig. Parzellenbreiten definieren die Breite von Gebäuden, sie haben sich z. T. über Jahrhunderte erhalten und sind ablesbar geblieben. Gebäude unterschiedlicher Epochen weisen die gleiche Bauflucht zur Straße auf.

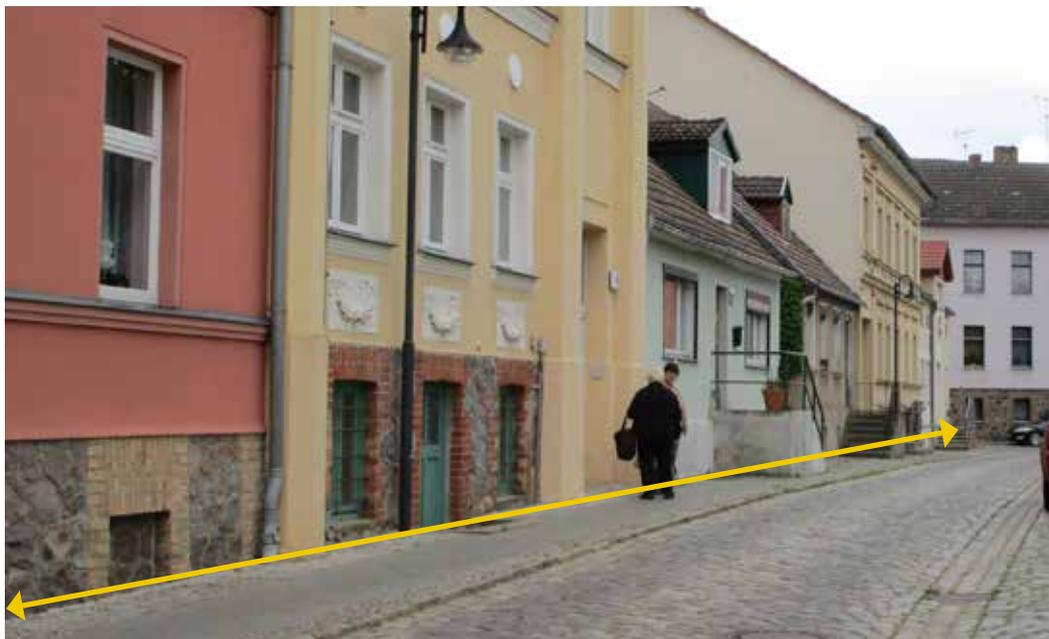
Dies stellt ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Bildes im Geltungsbereich dar. Die Gemeinsamkeit der Bauflucht soll daher erhalten bleiben. Sie definiert die Stellung des Gebäudes zum öffentlichen Raum wie auch diesen selbst. Die Gebäude selbst zeigen, in Ab-

hängigkeit zu ihrem Baualter, ähnliche und unterschiedliche Ausprägungen in Höhe, Gliederung und Gestaltung, sind dabei aber immer deutlich voneinander unterscheidbar. Trauf- und Firsthöhen wie auch Zwerchhäuser, -giebel, Balkone, Loggien und Erker stellen Unterscheidungsmerkmale dar, die als ursprüngliche Identität erhalten bleiben sollen. Daher ist z. B. der nachträgliche Anbau von Zwerchhäusern, Erkern etc. nicht gestattet. Ausnahmen gelten hier für straßenabgewandte Seiten, um Erweiterungen oder auch den Anbau von Balkonen als Anpassung an gewandelte Wohnbedürfnisse zu ermöglichen.

3
Bei Errichtung von Neubauten sind
1. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel zulässig, wenn deren Breite 1/3 der Traufenlänge nicht überschreitet,
2. Balkone, Loggien und Erker an straßenzugewandten Seiten ab dem 1. Obergeschoss bis zur Trauflinie zulässig.

4
Bei Inkrafttreten dieser Satzung bestehende seitliche Zwischenräume in der Bauflucht von Gebäuden als Traufgassen oder für Grundstückserschließungen sind charak-

Gemeinsame Bauflucht, auch bei Gebäuden unterschiedlicher Epochen, Beispiel Havelstraße



teristisch für den Straßenraum der Altstadt und sind in ihrer Breite beizubehalten. Sie dürfen nur durch min. 1,00 m von der straßenseitigen Bauflicht zurückgesetzte Bauteile überbaut werden.

Unbebaute, mit geschlossenen Toren versehene Zwischenräume von Gebäuden dienen als Zufahrten von wirtschaftlich genutzten Höfen. Sie sind Beispiele einer Bauungs-epoche und prägen einzeln oder im Zusammenhang die räumliche Wirkung des Straßenraumes. Um diese historischen Nutzungshinweise von Grundstücken und den Charakter des öffentlichen Raumes zu erhalten, sollen diese Zwischenräume nicht durch Gebäude oder Anbauten in der Bauflicht geschlossen werden.

5

Bei Errichtung von Neubauten zwischen Gebäuden darf die Traufhöhe maximal 0,40 m von der höheren benachbarten Traufhöhe abweichen.

Neubauten sollen sich in die städtebauliche Struktur einfügen. Um dies leisten zu können, soll auch bei Zusammenlegung von Grundstücken die ursprüngliche Breite der einzelnen Parzellen ablesbar bleiben, indem grundstückswise unterscheidbare Gestaltungsmerkmale, z. B. Farbe, Fensteröffnungen, ausgebildet werden. Das differenzierte Erscheinungsbild der Bebauung auf benachbarten Grundstücken bleibt so erhalten.

Maßgeblich für das Einfügen von Neubauten ist die Höhe der Dachtraufe als Übergang von Fassade zum Dach. Zwischen benachbarten Gebäuden soll sich diese harmonisch einfügen und nicht deutlich überragen. Daher ist auf bebaubaren Grundstücken in unterschiedlich vorgefundenen Situationen die Höhenentwicklung der Traufen geregelt.

Neubauten dürfen Balkone, Erker, Zwerchhäuser u. ä. aufweisen, da dies zeitgemäßen Wohnformen und Baukörpergliederungen entspricht.



Beispiel eines Zwerchgiebels in der Bahnhofstraße



Beispiel eines Zwerchhauses am ehemaligen Schulgebäude am Markt



Zwischenraum und Gartenzugang



Benachbarte Gebäude mit unterschiedlichen Höhen und aufeinander abgestimmten Traufhöhen

3

Fassaden

1
Wandöffnungen von Fenstern, Schaufenstern, Türen und Toren müssen vertikale Achsbezüge über alle Geschosse aufweisen.

Fassaden sind das Gesicht des Gebäudes auf seiner Parzelle. Sie stellen im Idealfall ein abgestimmtes Gesamtbild unter Einbeziehung aller Geschosse einschließlich des Erdgeschosses dar. Dieses Gesamtbild wird durch eine gestalterische Einheit erreicht, die sowohl die Anordnung und Proportionen der

Fassadenöffnungen, die Farbgebung, die Materialwahl berücksichtigt und in Beziehung zueinander setzt.

Die Anordnung der Fassadenöffnungen bildet die Grundlage der Fassadengestalt, in der sich die Öffnungen über alle Geschosse aufeinander beziehen. Eine gestalterische Einfügung in das Stadtbild kann bei Umbauten, Erweiterungen und Neubauten über eine Ausrichtung der Öffnungen an ihren Mittelachsen erreicht werden.

Beispiele axialer Anordnung der Fassadenöffnungen und Bezüge der Öffnungen über alle Geschosse



2

Wandöffnungen von Fenstern, Türen und Toren müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen. Dabei muss die Breite der Öffnung zwischen $1/2$ und $2/3$ der Höhe betragen. Mauerpfeiler zwischen zwei Fensteröffnungen müssen min. $0,49\text{ m}$ betragen. Die Sturzhöhen der Wandöffnungen sind geschossweise einheitlich zu wählen.

Fenster- und Türöffnungen in einem stehenden Rechteckformat sind ein typisches Merkmal der historischen Bebauungsepochen. Sie sollen deshalb als gemeinsames gestalterisches Merkmal des Stadtbildes beibehalten werden. Begründet sind diese Öffnungsproportionen in den früher eingeschränkten bautechnischen Möglichkeiten. Erst in der Moderne und überwiegend erst nach den 1920er Jahren wurden weit spannende Fensterstürze möglich, die dann auch teilweise bei Umbauten eingesetzt wurden. Die Regelungen dieses Absatzes dienen dazu, bei fehlenden und nicht nachweisbaren ursprünglichen Fenster- und Türöffnungen und bei Neubauten diese stadtbildverträglich herstellen zu können.



Stehendes Rechteckformat von Fensteröffnungen;

Breite $2/3$ der Höhe



Breite $1/2$ der Höhe

3

Fassaden

3
Wandöffnungen für Schaufenster sind

- 1. nur im Erdgeschoss zulässig und*
- 2. über die gesamte Breite eines Gebäudes nicht zulässig.*

Seit Ende des 19. Jahrhunderts werden Schaufenster zum sichtbaren Zeichen für Ladengeschäfte und Dienstleistungen. Zunehmend wurden nach 1945 die Öffnungen der Schaufenster verbreitert, so dass sich die Erdgeschosse gegenüber den Obergeschossen verselbständigen haben und das Fassadenbild in zwei Zonen geteilt wurde.

Ziel der Satzung ist es, bei Neubauten, Umbauten und Neueinbau von Schaufenstern sicher zu stellen, dass das Erdgeschoss in das Gesamtbild der Fassade eingegliedert wird. Durch die Beschränkung der Schaufensterbreiten und Bezug ihrer äußeren Öffnungskanten auf die Fenster im Geschoss darüber kann die Einheitlichkeit des Fassadenbildes gewahrt werden.

4
Gliederungselemente an Gebäuden laut Anlage 2, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bestehen, wie Ge-

Aufeinander abgestimmte Wandöffnungen von Schaufenstern und Ladentüren als einheitliche Gestaltung der Fassade durch axiale Bezüge der Öffnungen in Erd- und Obergeschossen



simse einschließlich Fensterumrahmungen und andere Schmuck- und Gliederungselemente dürfen nicht überdeckt oder entfernt werden. Zu erneuernde Teile dieser Gliederungselemente sind in gleicher Gestaltung wie die vorhandenen Fassadendetails herzustellen.

Gliederungs- und Schmuckelemente sind unverwechselbare Merkmale von historischen Gebäuden und charakterisieren deren Zugehörigkeit zu einer Epoche. In Ausformung, Plastizität und Art stellen sie zeittypische Gestaltungsauffassungen dar. Der Verlust dieser Gliederungselemente

ist zu vermeiden. Ihre Erhaltung und Ergänzung in gestaltgerechter Sanierung bei der Erneuerung von Fassaden ist daher Ziel dieser Satzung.

Handwerkliche Gliederungselemente wurden bei früheren Sanierungen oft entfernt. Die Satzung verzichtet bewusst auf Regeln für eine Wiederherstellung verlorener Gliederungen, wenn nachweisbare Belege des Originalzustandes nicht verfügbar sind, da dies als Vereinfachung oder Neuinterpretation erfolgen müsste und fragwürdig wäre.



Beispiele von Schmuck- und Gliederungselementen der Fassaden

3

Fassaden

5
Durchgehende Gebäudesockel sind prägende Gliederungsmerkmale von Gebäuden. Das Überputzen oder Verkleiden von in Feldstein gemauerten Gebäudesockeln ist nicht gestattet. Alle anderen Sockel sind verputzt auszuführen. Sockelzonen sind mit einer Höhe von min. 0,45 m auszubilden. Dabei sind hinter der Fassadenoberfläche zurückgesetzte Sockelzonen nicht gestattet.

Das Gesamtbild eines Gebäudes besteht aus den drei Elementen Dach, Fassade und Sockel. Sockelzonen bilden die Basis des Gebäudes, sie sind überwiegend vorstehend, teils

auch bündig und entweder wie die Fassadenoberfläche geputzt oder, ortstypisch und als traditioneller Feuchtigkeitsschutz, ganz oder teilweise in Feldsteinen errichtet.

Die Sichtbarkeit dieser Sockel ist ein typisches Element der Stadt und der Region und wurde bei Gebäuden des frühen 20. Jahrhunderts auch als formales Zitat verwendet. Dieses bauliche Element gilt es zu wahren und im Stadtbild zu stärken. Auch Neubauten sollen daher Sockelzonen in einer Mindesthöhe aufweisen, um ihre konfliktfreie Einfügung in das Stadtbild zu gewährleisten.

Gebäudesockel als Feldsteinmauerwerk



Dreiteilige Gebäudegliederung in Dach, Fassade, Sockel



6

Die Oberflächen der Außenwände sind, außer bei Sichtfachwerkskonstruktionen und Sichtmauerwerk, mit einem glatt ausgeriebenen Putz zu versehen. Das Verkleiden von Fassaden, auch in Teilbereichen, ist nicht zulässig. Brand- und Giebelwände sind im gleichen Farbton nach § 3, Abs. 11 wie die straßenzugewandte Fassade zu behandeln.

Der Fassadenputz in glatter feinkörniger Ausführung, der nachträglich farbig einheitlich gestrichen wurde, ist in der Altstadt die dominierende Materialerscheinung von Fassadenseiten wie auch von Brand- und Giebelwänden. Verkleidungen von Fassaden, gleich welcher Materialart, sind untypisch. Ergänzung und Erneuerung dieser Materialerscheinung sind ein wesentliches Ziel bei der Erhaltung des Ortsbildes.

Neubauten dürfen, zeitgemäßen Baukonstruktionen folgend, Verkleidungen aufweisen. Diese werden aber auf einen Materialkanon beschränkt, um die typische Materialität und Farbigkeit der Altstadt zu wahren

und orts- und regionaluntypische Erscheinungen zu vermeiden. In Einzelfällen können gelungene Neuinterpretationen aber gestattet werden.

7

Wärmedämmverbundsysteme sind bei Gebäuden laut Anlage 2 nicht zulässig. Bei der Errichtung von Neubauten sind diese zulässig. Die Putzoberflächen sind entsprechend Abs. 6 zu behandeln.

Entsprechend den Anforderungen an einen erhöhten Wärmeschutz können Neubauten mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen werden. Die Oberfläche der Wärmedämmung muss allerdings dem ortstypischen Putz entsprechen.

Wärmedämmverbundsysteme bei historischen Gebäuden sind nicht gestattet, da diese die ursprünglichen Gliederungen verdecken würden und nachgeformte Gliederungen weder in Materialerscheinung noch Ausformung dem ursprünglichen Fassadencharakter entsprechen und die Proportionen der Fassadenöffnungen entscheidend stören würden.



Fassaden mit glattem, ausgeriebenem Putz in einheitlicher Farbgebung, unterschieden vom Nachbargebäude

3

Fassaden

8
Sichtfachwerkskonstruktionen dürfen nicht nachträglich verputzt oder verkleidet werden. Bauliche Maßnahmen an Sichtfachwerkskonstruktionen sind fachwerksgerecht durchzuführen. Gefache aus Sichtmauerwerk sind unverputzt zu belassen.

9
Sichtmauerwerk an Fassaden, Giebeln, Brandwänden, Sockeln oder bei einzelnen Schmuck- oder Gliederungselementen darf nicht nachträglich verputzt oder verkleidet werden.

Sichtbare Fachwerkskonstruktionen sind in Fürstenberg/Havel eher Ausnahmen und wie die Fischerhäuser in der Havelstraße eine zeit- und nutzungstypische Besonderheit. Auch Giebelseiten von Wohnhäusern sind als Sichtfachwerkskonstruktionen ausgeführt worden. Fachwerkskonstruktionen, die als Sichtfachwerk errichtet wurden, sind an der Oberflächenbeschaffenheit der Stile, der Fügung der Holzbauteile sowie der Gefache erkennbar. Sie sind der handwerklichen Absicht ihrer Herstellung folgend sichtbar zu belassen oder bei Sanierungsarbei-

ten freizulegen, wenn sie verkleidet sind. Sanierungen am Fachwerk sind fachwerksgerecht auszuführen, um die sichtbare Konstruktion in seiner Ursprünglichkeit nicht zu verfälschen.

Sichtmauerwerk stellt in Fürstenberg/Havel ebenfalls eine Ausnahme dar. Abgesehen von der Stadtkirche auf dem Marktplatz ist es nur vereinzelt in Verbindung mit Fachwerk an Gebäudesockeln oder Einzelflächen zu finden und ist eher den historischen Neben- und Gewerbegebäuden vorbehalten. Vorhandenes Sichtmauerwerk ist, ebenfalls der handwerklichen Absicht folgend, als Zeitzeugnis sichtbar zu belassen.

10
Abweichend von Abs. 6 Satz 1 und 2 sind bei der Errichtung von Neubauten für Außenwände auch Verkleidungen in Sichtmauerwerk aus Tonziegeln mit natürlichem roten bis hellroten Farbton, Naturstein in matter grauer Erscheinung und Sichtbeton zulässig.

11
Bei Gebäuden muss ein Farbton als Grundfarbe dominieren. Gleiche



Fachwerkgebäude mit Gefachen in Sichtmauerwerk und Giebelseite in Sichtfachwerk mit geputzten Gefachen



Farbtöne von benachbarten Gebäuden und Farbanstriche mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Liegen keine nachweisbaren Farbbefunde vor oder handelt es sich um die Errichtung eines Neubaus, sind die Farbtöne für die Grundfarbe aus der Farbskala laut Anlage 4 zu wählen. Für Gliederungselemente nach Abs. 4 ist ein um bis zu 15 (höherer) hellerer Hellbezugswert (HBW), für Gebäudesockel ein um bis zu 15 (niedrigerer) dunklerer Hellbezugswert der Fassadengrundfarbe zulässig.

12

An Fassaden der straßenzugewandten Seiten und Giebelseiten angebrachte Schornsteine, Kaminabzüge sowie Antennenanlagen und klimatechnische Anlagen sind nicht gestattet.

Eine einheitliche matte Farbgebung von Fassadenoberflächen ist ortstypisch. Glänzende Oberflächen bei Farbanstrichen sind untypisch. Sie stehen zudem überwiegend für luftabschließende Farben, die bauphysikalisch problematisch sind und langfristig zu Bauschäden führen können.

Die farbliche Gestaltung von Fassaden wirkt in den öffentlichen Raum und verdeutlicht die Wahrnehmung der Materialien, der Gliederungen und des Gebäudes als Ganzes. Sie trägt dazu bei, Gebäude von einander zu unterscheiden und sie gleichzeitig innerhalb eines abgestimmten Farbkanons in das Gesamtensemble der Altstadt zu integrieren. Differenzierte, epochenbezogene Nuancen in der Farbgebung sind möglich, ohne diese Wirkung entscheidend zu stören.

Die historisch ursprüngliche Farbgebung sollte zwar Grundlage sein, doch sind Untersuchungen zur Feststellung dieser Farbgebungen nicht bei allen Gebäuden durchzuführen. Die in der Anlage angegebenen möglichen Farbtöne für die Fassadengestaltung sind an einen historischen Farbkanon angelehnt. In der

Vergangenheit stand als Bindemittel nur Kalk in seiner grau-weißen Eigenfarbe zur Verfügung und man war bis Ende des 19. Jahrhunderts auf natürliche, überwiegend erdfarbene Pigmente angewiesen, so dass gedeckte pastellartige und nicht helle, grelle oder dunkle Farbtöne dominierten.

Die in der Anlage 4 angegebenen 67 Farbtöne weisen entsprechende Hellbezugswerte (HBW) von 30 bis 70 auf. Der HBW bestimmt die Helligkeit (Remissionsgrad) einer Oberfläche unabhängig vom Farbton und dessen Sättigung. Dabei entspricht ein HBW von 100 Reinweiß, ein HBW von 0 Schwarz.

Neubauten dürfen um einen gewissen Grad von diesen Hellbezugswerten abweichen, um dem geänderten Farbempfinden der Moderne Rechnung tragen zu können.

Die Farbtöne beziehen sich auf die Farbpalette „Exklusiv“ der Fa. Keim (Stand 2015) oder gleichwertig. Die Farbpalette ist markengebunden, eine Produktbindung wird damit ausdrücklich nicht ausgesprochen. Die Farbpalette wird zur besseren Handhabung gewählt, da hier zu den Farbtönen (Mischungen der Grundfarben) auch jeweils der Hellbezugswert (HBW) angegeben wird. Dies erleichtert es, die jeweiligen Abstufungen zum Fassadengrundton für Gliederungselemente (z. B. Gesimse, Fensterumrahmungen, Sockel etc.) zu wählen.



KEIM Farbpalette „Exklusiv“ mit Angaben der Hellbezugswerte

3

Fassaden

9049	9108	9274	9406
9051	9110	9288	9410
9053	9112	9292	9412
9055	9115	9294	9525
9057	9146	9295	9526
9058	9149	9307	9529
9064	9153	9310	9531
9066	9154	9312	9533
9069	9245	9314	9546
9071	9248	9345	9550
9073	9249	9348	9552
9075	9251	9351	9554
9087	9253	9354	9555
9089	9255	9385	9567
9090	9265	9389	9569
9091	9268	9392	9572
9092	9271	9395	9574
9095			

Anlage 4
Farbskala gem.
§ 3 Abs. 12 nach
„Keim-Exklusiv“
oder gleichwertig

Alle angegebenen
Farbtöne weisen
einen Hellbe-
zugswert (HBW)
zwischen 30 und
70 auf.

Farbabweichung
zum originalen
Farbton sind
drucktechnisch
bedingt.

13

*Eingangsstufen und Eingangstrep-
pen sind rechteckig auszuführen.
Überstände der Trittstufen sind
nicht zulässig. Die äußere Erschei-
nung muss der von matten grauen
Natursteinblockstufen oder Beton-
blockstufen entsprechen. Ausfüh-
rungen mit Fugen sind bei Tritt-
und Setzstufen nicht zulässig.*

Die monolithische Blockstufe aus Naturstein ist, auch im Zusammen-
spiel mit den Feldsteinsockeln, die
traditionelle Konstruktion für Ein-
gangstrepfen in die Gebäude. Kon-
struktionsbedingt folgt ihre Form
einem Rechteck und ist fugenlos.
Diese Erscheinung von mattem grau-
en Naturstein bzw. auch Beton soll
daher als Regel gelten. Beläge mit
Fugen, also jede Art von Fliesen oder
ähnlichen Materialien, würden dieser
Erscheinung nicht entsprechen.



Beispiele von Eingangstrepfen in der Erscheinung von
Naturstein

4

Dächer

1
Bei Änderung, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden laut Anlage 2 sind Veränderungen der bestehenden Trauf- und Drenpelhöhen nur bis zu einer Höhe von 15 cm gestattet. Zusätzliche Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Für das Gesamtbild eines Gebäudes bildet das Dach den oberen Abschluss. Form, Höhe, Material und Aufbauten des Daches sind idealerweise aufeinander, auf die Gliederung des Baukörpers, seine Höhe, seine Stellung im Straßenraum und seine Nachbarbebauung abgestimmt.

Die Dachlandschaft der Altstadt wirkt, insbesondere aufgrund der überwiegend niedriggeschossigen Bebauung bis zu 3 Geschossen und der geneigten Dachformen, deutlich in den Stadtraum hinein und prägt

diesen. Dächer sollen daher auf das Gebäude abgestimmt sein, sich aber auch von der unmittelbaren Nachbarbebauung ablesbar unterscheiden.

Bestehende Dächer sind mit ihren Drenpeln, Traufen, Formen und Aufbauten jeweils gebäudebezogenes Zeitzeugnis und auf die Fassadenproportionen und die Fassadenöffnungen abgestimmt. Diese Proportionen sollen nicht gestört werden.

2
Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad herzustellen. Bei freistehenden Gebäudeseiten sind auch Abwalmungen und Mansarddächer zulässig. Die höhere benachbarte Firsthöhe darf nicht überschritten werden.



Ortstypische Dachlandschaft der Altstadt mit dominierender Tonziegeldeckung, Satteldächern und Abwalmungen in Neigungen zwischen 40 bis 50 Grad

3

Der Übergang von Fassade zum Dach ist als durchgehende und in der Höhe gleich bleibende Traufe auszubilden. Dabei ist die Traufe mit einem Überstand von mindestens 10 bis maximal 30 cm auszubilden. Bei vorhandenen Gliederungen nach § 3 Abs. 6 ist diese als Traufgesims, in anderen Fällen in Holz auszuführen und jeweils mit der Farbgebung der Fassade abzustimmen.

Die dominierenden Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 und 50 Grad. Die Regelungen dieses Absatzes dienen dazu, bei fehlenden, nicht nachweisbaren ursprünglichen Dächern und bei Neubauten Dächer stadtbildverträglich zu integrieren.

Abwalmungen sind Dachneigungen, die auch Giebelseiten von Gebäuden

einschließen. Diese und Mansarddächer sind nur gestalterisch und konstruktiv sinnvoll, wenn zu diesen Seiten keine Grenzbebauung besteht oder möglich ist.

Traufen bilden den Übergang von der Fassade zur geneigten Dachfläche. Dachüberstände an den Traufen schützen die Fassaden, sie sind ortstypisch. Eine Unterscheidung in Abhängigkeit von der Fassadengestalt wird in der Art der Traufausbildung gemacht.

Im Gegensatz zur Holzverschalung, bei der die Traufe gestalterisch zum Dach gehört, ist bei vorhandenen Gesimsen zur Fassadengliederung die Traufe Bestandteil dieser Gliederung und deshalb ebenfalls massiv und verputzt in Fassadenfarbe auszubilden.



Durchlaufendes gemauertes Traufgesims



Durchlaufendes Traufgesims in Holzverschalung

4

Dächer

4

Abweichend von Abs. 2 sind bei der Errichtung von Neubauten mit mindestens drei Vollgeschossen Flachdächer zulässig.

Bei Neubauten sollen Flachdächer erlaubt sein. Diese sind gestalterischer Ausdruck der Architektur-epoche der Moderne. Bereits in den 1920er Jahren wurden vereinzelt Neubauten in der Altstadt mit Flachdächern bzw. mit Dächern ausgebildet, die wie diese wirken. Beispiel hierfür ist das unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 13. Es zeigt auf, dass dies stadtbildverträglich sein kann, wenn es gestalterischer Ausdruck seiner Epoche ist und ein solches Hauptgebäude eine Mindest-

höhe aufweist. Aus diesem Grund sollen Flachdächer erst ab drei Geschossen gestattet werden, niedrigere Gebäude mit Flachdächern würden als Fremdkörper wirken.

5

Die Eindeckung geneigter Dächer hat in Form, Farbe und Oberfläche einheitlich und mit Tonziegeln in naturrot mit matter Oberfläche zu erfolgen. Als Dachziegelformen sind Biberschwanzziegel in Segment-schicht als Kronendeckung und Doppeldeckung sowie flachgeformte kleinformatige Tonziegel, wie z. B. Muldenfalzziegel und Reformpfannen, zulässig.

Wohn- und Geschäftshaus der 1920er Jahre in der Bahnhofstraße mit Flachdach und Dachgesims

rechts:
Ausnahme einer Schieferdeckung als nachweislich ursprüngliche Deckung

Dachdeckung in Tonziegeln mit Biberschwanz in Kronendeckung



Das Material der Dachdeckung prägt die Wirkung der Dachlandschaft. Diese ist in natürlicher Erscheinung des Tonziegels. Ihre Farbigkeit erhält sie ausschließlich durch den roten Farbton des Rohmaterials Ton. Tonziegel zeigen gegenüber Betondachsteinen im gleichen Farbton und gleicher Form eine herstellungsabhängige Varianz im Farbton und eine davon deutlich unterscheidbare lebendigere Farbänderung im Alterungsprozess. Um eine abgestimmte und im Alterungsprozess natürlich lebendige Dachlandschaft zu stärken, sollen geneigte Dächer auch in Tonziegeln gedeckt werden.

Eine Deckung in Biberschwanzziegeln ist die historische Deckung von geneigten Dächern bis zum ausge-

henden 19. Jahrhundert. Orts- und regionaltypisch sind daher Ziegeldeckungen in flachen Formen und kleinteiligen Formaten. Neben Biberschwanzdeckungen sind daher im Sinne einer möglichst harmonischen Dachlandschaft auch nur Deckungen in dieser Ziegelart, wie es z. B. Muldenfalzziegel und Reformpfannen sind, gestattet.

Die charakteristische Wirkung von Tonziegeln entfaltet sich nur in ihrer matten Oberfläche. Glänzende Oberflächen unterscheiden sich dagegen deutlich davon und sind daher nicht gestattet.



Dachdeckung in Tonziegeln mit Biberschwanz in Doppeldeckung

rechts:
Farbspiel einer älteren Tonziegeldeckung



Dachdeckung in Tonziegeln in Doppelmuldenfalzziegel

4

Dächer

6

Die Eindeckung von Dachflächen von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern haben wie das Hauptdach zu erfolgen. Die Seitenflächen der Gauben sind als Putzflächen wie die Fassadenfläche, in Zinkblech, Schiefer oder senkrechter Holzverschalung auszuführen.

Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind Bestandteile der Dächer. Sie sollen sich in diese integrieren. Eine einheitliche Dachdeckung von Dachfläche und Dachbauteilen vermeidet Materialwechsel und ist Bedingung für ein abgestimmtes Erscheinungsbild des Daches und der Dachlandschaft.

7

Bei Nebengebäuden mit flach geneigten Dächern unter 25 Grad Neigung sind Deckungen aus Zinkblech, grauen Dachschindeln oder grau-schwarzen besandeten Dichtungsbahnen zulässig.

Nebengebäude grenzen vereinzelt an öffentliche Straßen. Ihre Dächer sind überwiegend flach geneigte Pultdächer. Um hier eine Einheitlichkeit zu erreichen, werden die möglichen Deckungsarten vorgegeben.

8

Für Ortgänge ist die Verwendung von Ortgangziegeln nicht zulässig. Die Abdeckung von Ortgängen ist mit vermauerten Dachziegeln, als Ortgangblech oder Ortgangbrett mit einem Überstand von jeweils maximal 4 cm zulässig.

Ortgänge bilden die Abschlüsse des Daches im Übergang zur Fassade an Giebeln. Die Ausführung dieses Überganges bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild von Dach und Fassade. Die Festsetzungen entsprechen den ortsüblichen handwerklichen Ausführungen als bündig ausgeführter Anschluss mit geringem Überhang. Andere Ausführung, wie z. B. Ortgangziegel, würden das ortstypische Erscheinungsbild stören.

Gauben mit identischer Dachdeckung wie das Hauptdach; Gaubenseiten mit Schiefer-, Holz-, Putz-, Dachziegelverkleidung



9

Abdeckungen, Kehlen und Verwahrungen an den Dachflächen sowie Regenrinnen und Fallrohre sind in Zinkblech auszuführen. Schneefanggitter sind nur als verzinkte Metallgitter zulässig und in einem Abstand von minimal 40 cm von der Traufe entfernt anzubringen.

Zinkblech ist für die Bauteile Regenrinnen, Anschlüsse von Dachabdeckungen (z.B. Kehlen) u. a. das ortsübliche Material. Andere Materialien, wie z.B. Kunststoffe, würden das ortstypische Erscheinungsbild stören. Die einheitliche Materialvorgabe dient dazu, Materialwechsel so gering wie möglich zu halten.

10

Antennenanlagen, solartechnische und klimatechnische Anlagen sind so auf der Dachfläche anzubringen, dass sie von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind.

Dächer sind Bauteile, die für technische Aufbauten, Antennen und Geräte häufig genutzt werden. Die bestehende Dachlandschaft aus ziegelgedeckten geneigten Dächern kann diese technischen Aufbauten, z. B. die Anhäufung von Empfangsantennen, ohne erhebliche Störung ihrer ursprünglichen Wirkung nicht aufnehmen. Die Festsetzung regelt die Art und Weise, wie diese Aufbauten stadtbildverträglich angeordnet werden können.

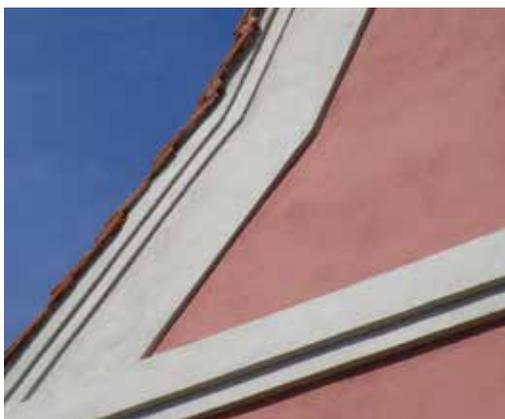
11

Dacheinschnitte sind an den straßenzugewandten Seiten der Dachflächen nicht zulässig.

Dacheinschnitte erscheinen als Aussparungen in der Dachfläche. Sie stören die flächige Wirkung der geneigten Dächer und somit das Stadtbild erheblich.



Kehle, Regenrinnen, Fallrohr und Schneefanggitter in Zinkblech



Ortgangsabschlüsse ohne Formziegel in bündiger Ausführung bzw. mit Ortgangbrett

4

Dächer

12

Der Einbau von Gauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche ist nur in jeweils gleicher Form und Größe zulässig. Sie sind mit gleichen Abständen untereinander, in jeweils gleichem Abstand zur Traufe und mit Bezug auf die Achsen der Fassadenöffnungen oder der Mauerwerkspfeiler zwischen den Fassadenöffnungen anzuordnen. Die Breite der Fensteröffnung von Gauben und Dachflächenfenstern darf die der Fenster des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Bei Abwalmungen darf es keine Überschneidung von Gauben und Dachflächenfenstern zur Falllinie des Walms geben. Gauben und Dachflächenfenster sind in Kombination zulässig, wenn diese achssymmetrisch zur Mittelachse des Gebäudes erfolgt. Die Anzahl von Gauben und Dachflächenfenstern darf die Anzahl der Fassadenachsen nicht überschreiten.

13

Gauben sind bei Gebäuden mit einer Traufhöhe unter 4,00 m nicht zulässig. Gauben sind nur als Einzelgauben zulässig mit

1. einer maximalen Höhe der Traufe über der Dachfläche von 1,60 m,
2. einem Abstand von mindestens 1,00 m zum First,
3. einem Abstand zur Traufe von mindestens 6 Ziegelreihen und
4. einem Abstand zum Ortgang von mindestens 1,25 m.

Die Fensteröffnungen von Gauben müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen.

14

Dachflächenfenster sind nur als Einzelfenster zulässig mit

1. einer Höhe von max. 1,60 m,
2. einem Abstand zur Traufe von mindestens 4 Ziegelreihen und
3. einem Abstand zum Ortgang von mindestens 1,25 m.

Dachflächenfenster sind mit ihrer Verglasung ebenengleich mit der Dacheindeckung einzubauen.

Dachgeschosse mit Gauben in Achsbezügen zu den Fenstern des Obergeschosses



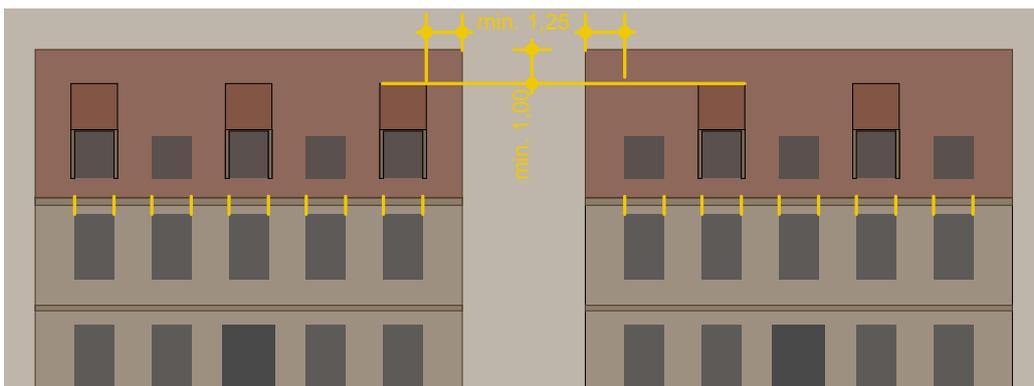
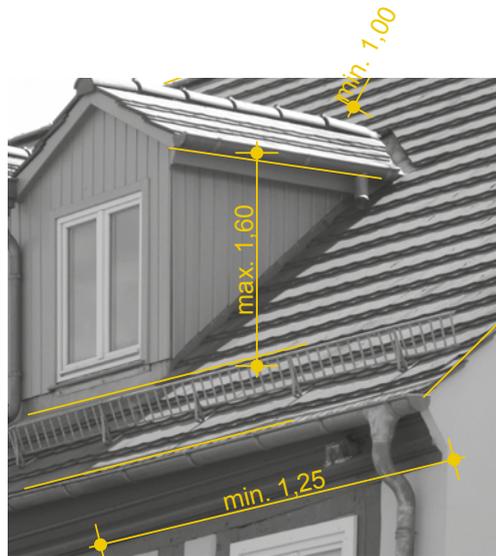
Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen soll ermöglicht werden. In der Satzung ist daher geregelt, wie dies stadtbildverträglich und auf das Gesamtbild des Gebäudes abgestimmt möglich ist.

Ein Ausbau von Dachgeschossen erfordert Fensteröffnungen für die Belichtung. Dies können Dachflächenfenster wie auch Dachgauben sein. Die Regeln zu Art, Größe und Anordnung auf der Dachfläche stellen sicher, dass sie sich in die bestehende Fassadenordnung integrieren.

Um eine Dominanz gegenüber der Fassadenordnung und der beanspruchten Dachfläche zu vermeiden, werden die Größen von Dachflächenfenstern und Gauben beschränkt. Sie haben sich auf die Breite der darunter liegenden Fassadenöffnungen zu beziehen. Gauben oder Dachflächenfenster mit größerer Breite als die Fensteröffnungen der Fassade sind daher nicht gestattet. Für die

Höhe gilt eine Beschränkung von max. 1,50 m, so dass auch kleinere Dächer gestaltungsgerecht ausgebaut werden können. Die einheitlich zu wählenden Größen von Dachflächenfenstern und Gauben und ihre Anordnung auf einer einheitlichen Brüstungshöhe tragen dazu bei, dass sie die Dachfläche optisch nicht dominieren. Der vorgeschriebene Achsbezug von Dachflächenfenstern und Gauben zu den Fassadenöffnungen stellt dagegen sicher, dass sie sich in die bestehende Fassadenordnung einordnen.

Eine auf die Mittelachse des Gebäudes bezogene Mischung von Dachflächenfenstern und Gauben ermöglicht auf geringere Gebäudebreiten und -höhen reagieren zu können und mit einem größeren Anteil von Dachflächenfenstern eine mögliche Dominanz von aufragenden Gauben zu vermeiden. Aus diesem Grund sind bei eingeschossigen Gebäuden nur Dachflächenfenster gestattet.



Mögliche Größen und Anordnungen von Gauben

Beispiele möglicher Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern nach Abs. 12 bis 14

5

Fenster, Schaufenster, Türen und Tore

1
Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind bei Gebäuden laut Anlage 2 und bei Neubauten an Fassaden der straßenzugewandten Seiten und an Giebelseiten als Holzkonstruktionen oder Holz-Metall-Fenster, bei Neubauten auch als Metallfenster auszuführen. Sie sind mindestens 12 cm bis maximal 24 cm von der Fassadenvorderkante zurückgesetzt einzubauen. Sprossen sind als echte aufgesetzte Sprossen auszuführen. Bei Holzfenstern sind konstruktiv bedingte andere Materialien durch profilierte Holzleisten abzudecken.

Andere Ausführungen als nachweisbare Wiederherstellungen des ursprünglichen Zustandes haben Vorrang.

Die abgestimmte Gestaltung der Fenster und Türen auf die Fassadenöffnung ist Voraussetzung für ein gestalterisches Gesamtbild der Fassade. Historische Fenster, Schaufenster, Türen und Tore haben überwiegend eine hohe Qualität aufgrund ihrer handwerklichen Herstellung und Materialwahl. Ihre Detailausbildung und Gliederung sind auf das Gebäude und das Fassadenbild

Sanierte bauzeitliche und originale Eingangstüren



abgestimmt. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Altstadt wurden fast ausschließlich in Holz und der materialeigenen Detailausbildung hergestellt. Die Festsetzung, diese weiterhin aus dem Werkstoff Holz herzustellen, trägt zum authentischen und materialgerechten Erhalt des Stadtbildes bei.

Die Erweiterung um Holz-Aluminiumfenster als Verbundprofile folgt der Entwicklung der Bautechnik. Diese müssen allerdings alle genannten Anforderungen erfüllen, die auch an Holzfenster gestellt werden.

Echte aufgesetzte Sprossen folgen der gestalterischen Absicht der Unterteilung. Innenliegende Sprossen erfüllen dies nur unzureichend aufgrund der fehlenden Schattenbildung und der außen spiegelnden Glasfläche.

Fensterkonstruktionen sind gestalterisch ausgewogen, wenn diese in ihrer Materialität einheitlich ausgeführt werden. Die bei Holzfenstern festgesetzte Abdeckung anderer möglicher Materialien, z. B. Wasserschenkel aus Aluminium durch Holzleisten, dient dieser einheitlichen Erscheinung und ermöglicht

dennoch technisch alternative Konstruktionen.

Für Neubauten sind andere Fenstermaterialien und -konstruktionen zulässig. Dies folgt der Entwicklung der Bautechnik und erweitert zeitgemäß das Materialspektrum für die Realisierung moderner Architekturen.

Diese Festsetzung folgt einem Regelwerk für Neubauten, das mit einem erweiterten Spielraum moderne Architekturen ermöglicht.



Mindestens 12 cm bzw. 24 cm von der Fassadenvorderkante in die Laibung zurückgesetzte Fenster in einheitlicher Materialität (Holz)



Fensterflügel mit echter aufgesetzter Sprosse

links:
Wasserschenkel an einem Holzfenster

5

Fenster, Schaufenster, Türen und Tore

2

Abweichend von Abs. 1 Satz 2 sind Fenster, Schaufenster, Türen und Tore bei Sichtfachwerkkonstruktionen bündig zur Fassadenvorderkante einzubauen.

Die Bestimmung regelt den auf die Fassadengestalt abgestimmten konstruktionsgerechten Einbau von Fenstern und Türen in Fachwerkfassaden. Diese sind, auch aus bauphysikalischen Gründen, außen bündig einzubauen. Der Übergang zu den Wandflächen wird dabei mit Leisten abgedeckt.

3

Bei Gebäuden laut Anlage 2 sind Fenster an Fassaden der straßenzugewandten Seiten und Giebelseiten symmetrisch mit zweiflügeligem Oberlicht und zwei unteren Fensterflügeln im stehenden Format konstruktiv und funktional zu gliedern. Ansonsten sind bei Öffnungshöhen unter 1,40 m zweiflügelige Ausführungen zulässig. Kämpfer, Stulp oder Pfosten sind profiliert und der Kämpfer breiter als Stulp oder Pfosten auszuführen. Die von außen sichtbare Breite inkl. Fensterflügel des Kämpfers darf 17 cm, die des

Fenstereinbau in Fachwerkgebäuden; bündig mit Verleistungen

rechts:
Zweiflügelige Fensterausführung bei Öffnungshöhen unter 1,40 m

Vierflügelige Fensterausführung mit zweiflügeligem Oberlicht und unteren zwei Fensterflügeln; rechts als Mittelkreuzstockfenster



Pfostens oder Stulps 14 cm betragen. Quersprossungen der Flügel sind zulässig. Fenster sind mit der Innenkante des Fensterrahmens bündig zum Putz der Laibung und des Sturzes einzubauen.

Fensterteilungen in Kreuzform beeinflussen das Bild der historischen Fassadengliederungen entscheidend und sind grundlegendes Element eines ausgewogenen Gesamteindrucks. Ein Verzicht auf diese Öffnungsteilungen würde den Gesamteindruck der Fassade, insbesondere im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den Fassadenöffnungen als stehende Rechteckformate, eines wesentlichen gestalterischen Elements berauben.

Die Festsetzungen zu den maximalen Breiten von Kämpfer (horizontaler Holm zwischen unteren Fensterflügeln und Oberlichtern) und Stulp bzw. Pfosten (vertikaler Holm

zwischen den Fensterflügeln) folgen den handwerklichen Regeln und sichern ein angemessen proportioniertes Verhältnis zwischen Glasflächen, Fensterbauteilen und Rahmen.

Diesem Ziel folgt auch die Festsetzung des möglichst bündigen Einbaus der Fensterrahmen in die Laibung, so dass diese nicht mehr sichtbar ist. Sichtbare Profil- und Rahmenbauteile werden zugunsten von Glasflächen verringert.

Bei niedrigen Fensteröffnungen würde eine Vierteilung der Fenstergliederung gedrungene Proportionen der Fensterflügel ergeben. Hier sind daher lediglich zweiflügelige Ausführungen möglich. Dies gilt auch für straßenabgewandte Fassadenseiten, um ein Grundprinzip zu wahren und eine Überregulierung zu vermeiden.



Fenster mit aufgesetzten Quersprossen

Mit der Laibung der Fensteröffnung bündig eingebauter Fensterrahmen; vergrößerte Glasfläche und minimierte Profilansicht

5

Fenster, Schaufenster, Türen und Tore

4

Bei Gebäuden laut Anlage 2 sind Schaufenster mit Oberlichtern zu gliedern. Ein Zurücksetzen der Ladeneingangstüren von der Fassadenvorderkante ist bis zu 1,20 m zulässig. Abweichend von Abs. 2 sind Ladeneingangstüren auch als Ganzglaskonstruktionen zulässig.

Schaufenster sollen feststehende Oberlichtgliederungen aufweisen, um sich gestalterisch in das Fassadenbild einzupassen.

Die Möglichkeit des Einrückens der Ladeneingangstür in das Gebäudeinnere wird begrenzt, um diese nicht als Hohlräume erscheinen zu lassen.

5

Bei Gebäuden laut Anlage 2 sind Türen als Holzkonstruktionen auszuführen. Eine Glasfläche im oberen Drittel der Tür und als Oberlicht ist zulässig.

Die Gliederung der Türen in Kassetten, auch in einfacher Form, sichert ebenso wie die Festsetzungen zu Fenstergliederungen den gestalterischen Gesamteindruck der Fassade. Glatte und ungegliederte Türen können keinen Beitrag hierzu leisten.

Schaufensteranlage mit Oberlichtgliederung und eingerückter Ladentüre



Schaufensteranlage mit Oberlichtgliederung



6

Bei Gebäuden lt. Anlage 2 sind Tore auch als geschlossene zweiflügelige Tore in Holz-Brettschalung zulässig.

Tore in Erdgeschossen von Gebäuden sind Zufahrten und Zugänge zu rückseitigen Höfen. Diese wurden grundsätzlich mit geschlossenen zweiflügeligen Toren gesichert, wie auch die seitlich von Gebäuden befindlichen Toranlagen (§ 6, Abs. 1). Sie sind traditionell als Holztore ausgeführt worden. Sie prägen das Straßenbild und tragen zur Nachvollziehbarkeit früherer und auch bestehender Nutzungsarten bei.



Geschlossenes zweiflügeliges Holztor

Neue Holztüren, gegliedert in Kassetten

5

Fenster, Schaufenster, Türen und Tore

7

Die Farbgebung der Fenster ist auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen. Für die Fenster eines Gebäudes ist nur ein einheitlicher Farbton zulässig. Der Farbton Reinweiß (RAL 9010) ist nicht zulässig. Schaufenster und Ladeneingangstüren sowie Eingangstüren und Tore dürfen abweichend von Satz 2 einen anderen Farbton als die Fenster aufweisen, wenn dieser einheitlich ist und keinen höheren (helleren) Hellbezugswert als die Fenster aufweist.

Festsetzungen zur Farbgebung von Fenstern, Türen etc. dienen dem Ziel eines abgestimmten Gesamtbildes von Gebäuden. Neben der farblichen Gestaltung von Fassaden (§ 3, Abs. 11) sind auch die Farbgebungen von Fenstern und Türen Bestandteil dieses Gesamtbildes und daher einheitlich zu wählen. Die Farbgebung von Fenstern und Türen verdeutlicht ebenso die Wahrnehmung der Ma-

terialien, der Gliederungen und des Gebäudes als Ganzes und ist daher mit der Fassadenfarbe abzustimmen. Ein reinweißer Farbton kann dies nicht leisten.

Eine nuancierte Betonung von Schaufenstern, Hoftoren, Türen etc. und somit der Erdgeschosszone war für eine differenzierte Verdeutlichung von Nutzungen und Funktionen historisch üblich und soll auch zukünftig möglich bleiben. Bedingung dabei ist, dass dies jeweils einheitlich, z. B. Schaufenster und Türen, ausgeführt wird und in historischer Tradition dunkler als die Fenster in den Obergeschossen erfolgt.

8

Verspiegelte, strukturierte und gewölbte Verglasungen sowie Glasbausteine sind nicht zulässig.

Verspiegelte, strukturierte und gewölbte Verglasungen, wie auch Glasbausteine, sind nicht orts- und stadtbildtypisch und würden die Wirkung von Fenstern gestalterisch negativ beeinflussen.

Beispiele von Farbfassungen für Fenster; nicht Reinweiß (RAL 9010)



9

Fensterverglasungen dürfen nicht großflächig verklebt oder gestrichen werden.

Glasflächen sollen sichtbar und durchlässig sein. Eine großflächige Abdeckung auf den Gläsern würde den Gesamteindruck der gestalteten Fassade deutlich stören.

10

Abdeckungen der Sohlbänke sind in Zinkblech auszuführen, bei Gebäuden laut Anlage 2 mit Rundwulst als Tropfkante.

Zinkblech ist, wie bei Dachrinnen und Dachanschlüssen, das ortsübliche Material für Abdeckungen. Dies gilt auch für die Abdeckungen der Sohlbänke von Fenstern. Eine einheitliche Materialvorgabe dient auch hier dazu, Materialwechsel so gering wie möglich zu halten. Die Ausführung als Rundwulst sichert, dass die Ansichtsbreite der Abdeckung nicht störend breit wird.

11

An Schaufenstern sind nur Rollgitter zulässig. Ansonsten sind Rollläden, Außenjalousien und Rollgitter nur zulässig wenn

1. im geöffneten Zustand die Fassadenöffnung vollständig sichtbar bleibt und nicht durch Bauteile verdeckt wird und

2. diese nicht auf der Fassadenfläche angebracht sind.

Schaufenster sollen auch außerhalb der Geschäftszeiten Einblick ermöglichen und so zur Lebendigkeit des öffentlichen Raums beitragen. Daher sind für deren Sicherung nur Rollgitter zulässig.

Die Festsetzungen zum Einbau von Rollläden sollen verhindern, dass die notwendigen Rollladenkästen die Fensteröffnungen oder Teile der Fassade abdecken.

12

Markisen sind nur als Rollmarkisen im Erdgeschoss, einfarbig und mit matter Oberfläche zulässig. Sie müssen in ihrer Breite der Breite der Fensteröffnung entsprechen. Sie müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m einhalten.

Markisen sollen im Erdgeschoss gestattet sein. Sie sollen aber in Konstruktion und Material den Gestaltungszielen entsprechen. Rollmarkisen sind in der Konstruktion unauffällig, matte einfarbige Markisenstoffe entsprechen den Regeln der Fassadengestalt. Mit der Einhaltung der Breite der jeweiligen Fensteröffnungen ordnen sie sich in das Fassadenbild ein und stören dieses nicht.



Rollläden mit verdeckt eingebautem Rollladenkasten

Brüstungsabdeckungen in Zinkblech mit Rundwulst als Tropfkante

6

Einfriedungen

1

Einfriedungen bei Zwischenräumen in der Bauflucht von Gebäuden an öffentlichen Straßen sind als geschlossene Einfriedungen auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen muss mindestens 1,60 m und darf höchstens 2,00 m betragen. Sie sind als Mauern mit einem glatt ausgelebten Putz oder als geschlossene Bretterzäune zulässig. Tore und Türen in diesen Einfriedungen sind nur in geschlossener Holz-Brettschalung und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zulässig. Die Farbgebung ist auf die Farbgebung der Fassade und der Türen abzustimmen.

Die unbebauten und nach § 2, Abs. 4 in ihrer räumlichen Wirkung zu erhaltenen Zwischenräume von Gebäuden zum Straßenraum weisen auf historisch wirtschaftlich genutzte Höfe hin. Sie sind durch geschlossene geputzte Mauern und geschlossene Tore eingefriedet, die in Farbe und Materialität der Gebäudefassade entsprechen und diese optisch fortführen. Die gestalterische Einheit von Gebäude und Einfriedung sichert den geschlossenen Charakter des Straßenraumes einer teilweise offenen Bebauung.

2

Flächen vor Gebäuden zu öffentlichen Straßen sowie Gärten an öffentlichen Straßen sind mit offenen Zäunen einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen muss mindestens 0,70 m und darf höchstens 1,20 m betragen. Zulässig sind Holzzäune als Staketenzäune und Metallzäune mit senkrechter Stäbung in einfacher Profilierung. Zäune sind in gleichmäßige Felder zu unterteilen. Türen und Tore sind gestalterisch wie die Einfriedung auszuführen. Sockel mit einer Höhe von bis zu 0,40 m sind mit einem glatt ausgelebten Putz oder als Sichtmauerwerk mit natürlichem roten bis hellroten Farbton zulässig.

In Bereichen mit überwiegend offener Bebauung prägen einsehbare Vorgärten und Gärten den unmittelbaren Anschluss an die Straße. In der Höhe begrenzte offene Holz- oder Metallzäune mit senkrechten Latten oder Stäbungen, Gliederungen in gleiche Felder und gestalterisch angepassten Toren und Türen können sich in den bestehenden Charakter des Straßenraums einfügen und tragen dazu bei, diesen zu erhalten.



Einfriedungen als Mauern, Hoftore, historische und neue Zaunanlagen

3

Die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebenanlagen ist nur hinter der Bauflucht von Gebäuden zulässig.

Carports und Gartenhäuser können eine gebäudeähnliche Wirkung entfalten und insbesondere im Bereich der offenen Bebauungen mit Vorgärten das ursprüngliche städtebauliche Bild stören. Sie sind daher nicht störend hinter die Bauflucht der Hauptgebäude zurückzusetzen.



1
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an einem Gebäude sind nur im Erdgeschoss zulässig.

2
Werbeanlagen sind nur als Flachwerbeanlagen, Ausleger und Fensterfolierungen zulässig. Flachwerbeanlagen und Ausleger sind nur nebeneinander und nicht übereinander zulässig und dürfen Gliederungselemente nach § 3 Abs. 4 nicht überdecken, sie müssen zu diesen einen Abstand von mindestens 0,15 m einhalten.

Werbeanlagen sind ein unverzichtbarer Bestandteil für das Anbieten und Verkaufen von Waren und Dienstleistungen. Dies geschieht am häufigsten durch eine in Größe und Ausbildung dominante Form der Außenwerbung. Werbung soll jedoch Rücksicht auf das Gesamtbild der Fassade und eines baulichen Ensembles nehmen und so angeordnet werden, dass die gestalterischen Qualitäten nicht beeinträchtigt werden. Sie soll sich den Gestaltungszielen für die Altstadt anpassen und harmonisch einfügen.

Dies kann gelingen, wenn:

- Bereiche von Werbeanlagen frei gehalten werden, die nicht in räumlichem oder baulichem Zusammenhang mit der Leistung stehen, für die geworben werden soll;
- Werbung sich auf die Stätte der Leistung konzentriert, also auf Erdgeschosse im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen und Ladeneingängen;
- Werbeanlagen in ihrer Art auf Flachwerbeanlagen (horizontal angebrachte Schriftzüge oder Schilder) und Ausleger (senkrecht zur Fassade) beschränkt werden;
- diese nicht übereinander angebracht werden;
- sie auf die Farbigkeit der Fassade abgestimmt sind und
- sie Gliederungselemente einer Fassade nicht überdecken und einen ausreichenden Abstand zu ihnen halten.

3
Flachwerbeanlagen sind parallel zur Gebäudeaußenwand horizontal über den Fassadenöffnungen von Schaufensteröffnungen und Ladeneingangstüren anzubringen. Sie sind zulässig als

1. vor der Wand montierte Schilder,
2. geputzte oder putzähnliche Einzelbuchstaben,
3. auf die Wand gemalte Schriftzüge,
4. Schriftzüge oder Buchstaben aus mattem Metall,
5. hinterleuchtete Schriftzüge vor der Wand und
6. vor der Wand montierte horizontale Leuchtkästen.

Flachwerbeanlagen nach Punkt 1 bis 6 dürfen eine Höhe von 0,60 m und eine Tiefe von 0,10 m nicht überschreiten. Die Länge einer Flachwerbeanlage darf die Breite der Fassadenöffnungen der Schaufensteranlage einer Ladeneinheit nicht überschreiten.

Flachwerbeanlagen fügen sich in das Gesamtbild einer Fassade ein, wenn sie als Schriftzüge, Schriften aus Einzelbuchstaben oder Schildern bestehen, in ihrer Höhe beschränkt sind, um keine störende Dominanz zu entwickeln, und sie sich auf die Länge der Schaufensteranlage beschränken, d. h. sie nicht darüber hinausragen. Flachwerbeanlagen unterstützen so die Öffnungsgliederung der Fassade. Leuchtkästen sind zwar gestattet, werden aber in ihren Größen so beschränkt, dass eine trennende Wirkung zwischen Erd- und Obergeschossen vermieden wird.

4
Ausleger, als senkrecht zur Fassade angebrachte auskragende Werbeanlagen sind zulässig als

1. bemalte oder bedruckte Schilder,
2. Zeichen, Symbole, Schriftzüge oder Buchstaben aus mattem Metall und
3. Leuchtkästen.

Ausleger nach Punkt 1 bis 3 dürfen eine Höhe und Breite von 0,70 m und eine Bautiefe von 0,12 m nicht

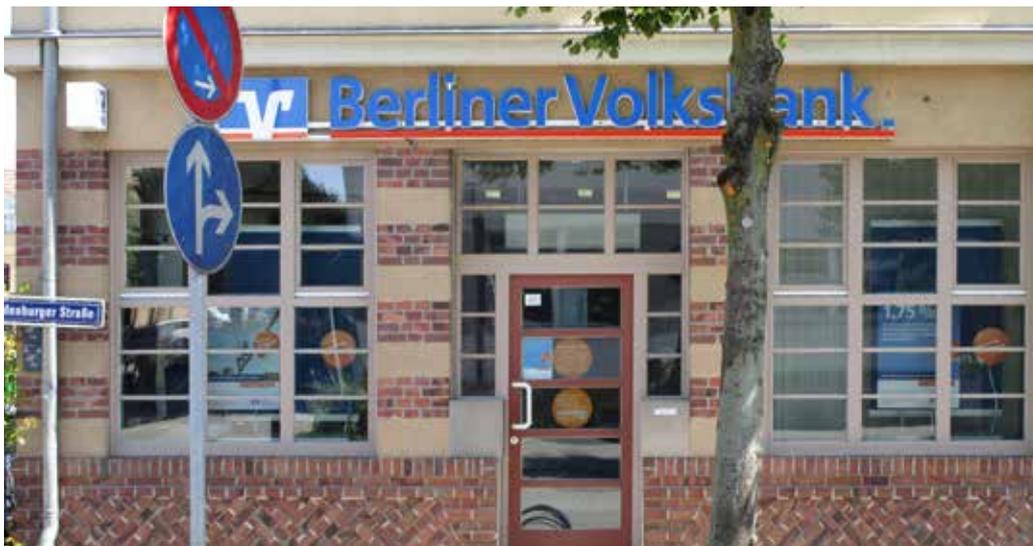
überschreiten. Sie dürfen maximal 0,90 m von der Fassadenvorderkante auskragen. Zulässig sind ein Ausleger je Laden- oder Gewerbeeinheit.

Ausleger fügen sich in das Gesamtbild einer Fassade ein, wenn sie aus Zeichen, Symbolen, Schriftzügen oder Leuchtkästen bestehen und in ihrer Größe beschränkt sind, um keine störende Dominanz zu entwickeln.

Da Ausleger aus der Fassade auskragen und die vertikal flächige Wirkung der Fassaden beeinflussen, sind sie auf jeweils einen Ausleger je Flachwerbeanlage oder je Ladeneinheit beschränkt.



Beispielhafte Flachwerbeanlagen in Einzelbuchstaben und in Einzelbuchstaben als Leuchtkästen



7

Werbeanlagen

5

Werbung an Markisen nach § 5 Abs. 13 ist nur an dem Volant zulässig.

Großflächige Werbung auf Markisen kann deren abgestimmte Integration in das Fassadenbild mit Größenbeschränkung und Einfarbigkeit erheblich stören und ist daher auf den Volant beschränkt.

6

Fensterfolierungen sind nur zulässig, wenn diese nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Glasfläche verdecken.

Fensterfolierungen sind eine Form der Werbung. Um den Blickkon-

takt und die Transparenz zwischen Ladeninnenraum und Außenraum zu gewährleisten, sind sie auf Schriftzüge aus Einzelbuchstaben und in ihrem Anteil zur Glasfläche beschränkt.

7

Bewegliche Werbung und Lichtwerbung, die im Wechsel an- und ausschaltet oder laufende Schrift aufweist, ist nicht zulässig.

Werbung, die mit besonderen Effekten auffallen will, entwickelt eine störende Dominanz und entspricht nicht den Gestaltungszielen für die Altstadt.

Beispielhafte Ausleger als Schilder und als Symbol



Flachwerbeanlagen in Einzelbuchstaben und als Schild



1

Werbeanlagen, die nach § 61 Abs. 12 der BbgBO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind erlaubnispflichtig. Dies gilt nicht für Namens- und Firmenschilder, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,20 m² nicht überschreiten.

2

Die Erlaubnis erteilt das Bauamt der Stadt Fürstenberg/Havel.

1

Abweichungen von Regelungen der §§ 2 bis 7 dieser Satzung können im Einzelfall erteilt werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen vereinbar und mit den Zielen dieser Satzung in Einklang zu bringen ist.

2

Das Verfahren für die Zulassung von Abweichungen richtet sich nach § 67 der Brandenburgischen Bauordnung. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben ist der Antrag auf Erlaubnis schriftlich bei der Stadt Fürstenberg/Havel zu stellen. Über den Antrag entscheidet der Hauptamtliche Bürgermeister nach Anhörung des zuständigen Fachausschusses.

Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung ist schriftlich an die Stadt Fürstenberg/Havel, Bauamt zu richten und zu begründen, sofern dieser nicht in einem Bauantragsverfahren abgehandelt wird. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Der Antrag ist kostenfrei.

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BbgBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- 1. § 3 Abs. 3 Satz 1 bestehende Gliederungselemente verdeckt;*
- 2. § 3 Abs. 5 Satz 2 Feldsteinsockel überputzt oder verkleidet;*
- 3. § 3 Abs. 6 Satz 1 außer bei Sichtfachwerkskonstruktionen, Sichtmauerwerk und der Errichtung von Neubauten Außenwandflächen nicht mit einem glatt ausgeriebenen Putz versieht oder diese verkleidet;*
- 4. § 3 Abs. 7 Wärmeverbundsysteme an Gebäuden laut Anlage 2 anbringt;*
- 5. § 3 Abs. 8, 9 Sichtmauerwerkskonstruktionen verputzt oder verkleidet;*
- 6. § 3 Abs. 11 Satz 4 für die Farbgebung der Fassade andere Farbtöne verwendet;*
- 7. § 3 Abs. 12 an Fassaden der Straßenzugewandten Seiten und Giebelseiten Schornsteine, Kaminabzüge sowie Antennenanlagen und klimatechnische Anlagen an Außenwänden errichtet;*
- 8. § 4 Abs. 1 Satz 1 Trauf- und Drempehöhen um mehr als 0,15 m erhöht;*
- 9. § 4 Abs. 5 Dachdeckungen in Form, Farbe und Oberfläche nicht einheitlich deckt, glänzende oder farblich abweichende Eindeckungen und großformatige Ziegelformen verwendet;*
- 10. § 4 Abs. 6 Satz 1 Gauben anders als das Hauptdach eindeckt;*
- 11. § 4 Abs. 8 Satz 1 den Ortgang mit Ortgangziegeln ausführt;*
- 12. § 4 Abs. 10 Antennenanlagen, solartechnische, klimatechnische Anlagen so anbringt, dass sie von öffentlichen Straßen einsehbar sind;*
- 13. § 5 Abs. 1 Satz 1 Fenster, Schau- fenster, Türen und Tore nicht als Holzkonstruktionen oder Holz-Metall-*

Fenster und Sprossen nicht als aufgesetzte Sprossen ausführt;

- 14. § 5 Abs. 3 Satz 1, 3 und 4 bei Gebäuden laut Anlage 2 Fenster nicht symmetrisch mit zweiflügeligem Oberlicht und zwei unteren Fensterflügeln im stehenden Format konstruktiv und funktional gliedert und Kämpfer, Stulp oder Pfosten nicht profiliert und der Kämpfer nicht breiter als Stulp oder Pfosten und diese breiter als das angegebene Maximalmaß ausführt;*
- 15. § 5 Abs. 5 Satz 1 bei Gebäuden laut Anlage 2 Türen nicht als Holztüren ausführt;*
- 16. § 5 Abs. 7 Satz 3 Fenster in der Farbgebung Reinweiß (RAL 9010) ausführt;*
- 17. § 5 Abs. 10 die Abdeckungen der Sohlbänke nicht in Zinkblech ausführt;*
- 18. § 5 Abs. 11 Rollläden, Außenjalousien oder Rollgitter anbringt, die im geöffneten Zustand die Fassadenöffnung auch in Teilen verdecken oder auf die Fassade aufbringt;*
- 19. § 6 Abs. 1, Satz 1 und 3 Einfriedungen zwischen Gebäuden zu öffentlichen Straßen nicht als geschlossene Mauern oder Bretterzäune ausführt;*
- 20. § 6 Abs. 2, Satz 1 und 3 Einfriedungen vor Flächen von Gebäuden und von Gärten zu öffentlichen Straßen nicht als offene Holzzäune, als Staketenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Stäbung ausführt;*
- 21. § 6 Abs. 3 Garagen und sonstige Nebenanlagen vor der Bauflucht von Gebäuden errichtet;*
- 22. § 7 entgegen den Regelungen dieser Satzung unzulässige Werbeanlagen anordnet, errichtet, aufstellt, anbringt, gestaltet und unterhält;*
- 23. § 8 erlaubnispflichtige Werbeanlagen ohne Erlaubnis anordnet, errichtet, aufstellt, anbringt, gestaltet und unterhält.*

1

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

2

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung Altstadt Fürstenberg/Havel vom 26.07.1997 außer Kraft.

Abwalmung

Herunterführung der geneigten Dachfläche über die Giebelseiten

Arkaden/Kolonnaden

gedeckter Gang als Abfolge von Pfeilern getragener Bögen/von Pfeilern getragener gerader Stürze

Ausleger

senkrecht zur Fassade angebrachtes Werbeschild

Ausgeriebener Putz

Putzoberfläche, die flächig mit Schwambrett oder Kelle glatt gerieben wird

Bauflucht

gemeinsame lineare Vorderkante von Gebäuden

Brandwand

Abschlusswand zu einem Nachbargebäude mit Brandschutzfunktion (ohne Öffnungen)

Brüstung

Wandstück unterhalb der Fensteröffnung

Brüstungshöhe

Höhe des Wandstücks unterhalb der Fensteröffnung

Dacheinschnitt

großflächige Aussparung in einer geneigten Dachfläche, z.B. für Terrassen

Doppeldeckung

bei Biberschwanzdeckung von Dächern: jede Ziegellage auf einer eigenen Dachlatte eingehängt

Drempel

zwischen der obersten Geschossdecke und unterhalb der Traufe liegende Verlängerung der Außenwand

Fensterumrahmung

plastische umlaufende Hervorhebung um eine Fensteröffnung als Rahmen

First

obere Schnittkante von zwei zueinander geneigten Dachflächen

Firsthöhe

Abstand von der Geländeoberfläche an der Straßenseite bis zur Oberkante des Firstes

Flachwerbeanlage

meist über dem Schaufenster angebrachte Werbeanlage als horizontales Schild oder Schriftzug

Gaube

Dachaufbau im geneigten Dach zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes

Gefach

Teil einer Fachwerkskonstruktion, Ausfachung zwischen den Holzbalcken

Gesims

horizontales plastisch massives Element, das aus einer Wand hervorragt und Fassade/Gebäude gliedert

Giebelwand

abschließende Wandfläche eines Gebäudes im Bereich der Dachflächen

Gliederungselemente

von der Fassadenfondfläche vor- oder zurückspringende Gestaltungselemente der Fassade

Hellbezugswert

Maßzahl für die Helligkeit (Remissionsgrad) einer Farbe unabhängig vom Farbton und dessen Sättigung; HBW von 100 = Reinweiß, HBW von 0 = Schwarz

Kämpfer

Feststehender Querstab zwischen unteren Fensterflügeln und Oberlicht

Kelvin

Maßangabe der Farbtemperatur

Kehle

Bereich in dem zwei unterschiedlich zueinander geneigte Dachflächen

einen Winkel von weniger als 180 Grad bilden

Kronendeckung

bei Biberschwanzdeckung von Dächern: zwei Ziegellagen auf derselben Dachlatte eingehängt

Laubengang

außen an der Fassade liegender offener Gang in Obergeschossen

Laibung

Wandinnenfläche des seitlichen Abschlusses der Wandöffnung

Laibungskante

Kante der Laibung an der Fassadenoberfläche

Mansarddach

im unteren Bereich abgeknickte Dachflächen, untere Dachfläche mit steilerer Neigung als die obere

Monoblock-Kunststoffmöbel

Stühle und Tische aus monolithischem Kunststoffguss

Ornamente

plastische Schmuckelemente einer Fassade oder gestaltete Gliederungselemente

Ortgang

Übergang der Wandfläche des Giebels zur Dachfläche

Pfosten

Feststehende senkrechte Fensterteilung zwischen zwei Fensterflügeln

RAL

normierte Farbpalette der RAL gGmbH

Satteldach

geneigtes Dach aus zwei Dachflächen mit gleicher Neigung

Setzstufe

senkrechte Fläche einer Stufe

Sichtfachwerk

Fachwerkskonstruktion in sichtbar bleibender Erscheinung

Sohlbank

untere überstehende Abdeckung der Fensteröffnung

Sprosse

glasteilende oder aufgesetzte schmale Holzleiste zur horizontalen und vertikalen Fenstergliederung

Staketenzaun

ältere Form des Lattenzauns, oben abgeschrägt

Stulp

nicht feststehende senkrechte Abdeckleiste auf einem der Fensterflügel

Sturz

oberer waagerechter tragender Balken einer Wandöffnung

Sturzhöhe

Höhe der Wandöffnung von Sohlbank bis Sturz

Traufe

Übergang der Fassade in die Dachfläche, oberer Abschluss der Fassade

Traufgasse

schmaler unbebauter Zwischenraum zwischen der Giebelseite eines Gebäudes und der Nachbarbebauung

Traufhöhe

Abstand von der Geländeoberfläche an der Straßenseite bis zur Oberkante der Traufe

Traufgesims

massives vorkragendes Gliederungselement als oberer Abschluss der Fassade zur Dachunterkante

Traufüberstand

Tiefe des Dachüberstandes einer Traufe

Trittstufe

waagerechte Fläche einer Stufe

Wandöffnung

Öffnung bzw. Aussparungen in der Wandfläche für Fenster oder Türen

Glossar

Wärmedämmverbundsystem

System zur Dämmung von Fassaden als außen aufgebrachte Dämmplatten oder -matten mit Oberputz

Wasserschenkel

oder Wetterschenkel, unteres Fensterflügelholz oder aufgesetzte profilierte Holzleiste zur Ableitung des Regenwassers

Zwerchgiebel

ein- oder mehrgeschossiger giebelförmiger Aufbau auf einem geneigten Dach

Zwerchhaus

ein- oder mehrgeschossiger giebelförmiger Aufbau eines geneigten Daches, bündig zur oder vor der Fassadenfläche vorstehend

Gestaltungsfibel für die Altstadt von Fürstenberg/Havel