

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt von Neubukow, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V, S. 102), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V, S. 205), nach Beschlußfassung der Stadtvertretung der Stadt Neubukow vom 08.12.2010 folgende Gestaltungssatzung erlassen. Die Gestaltungssatzung vom 10.09.1996, nach Beitrittsbeschluß der Stadtvertretung vom 04.03.1998 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12.01.1998 wird hiermit aufgehoben.

## **Inhaltsübersicht**

---

### **Teil I      Allgemeine Vorschriften**

- § 1   Räumlicher Geltungsbereich
- § 2   Allgemeine Anforderungen
- § 3   Gebäudetypen

### **Teil II     Gestaltungsvorschriften**

- § 4   Baukörper
- § 5   Bauflucht
- § 6   Breite von Fassadenabschnitten
- § 7   Trauf- und Firsthöhe
- § 8   Dachdeckung
- § 9   Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- § 9 a Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung
- § 10  Gliederung der Straßenfassaden
- § 11  Öffnungen in der Fassade
- § 12  Fenster, Türen und Tore
- § 13  Schaufenster
- § 14  Oberflächen der Fassaden
- § 15  Farben
- § 16  Zusätzliche Bauteile
- § 17  Bauliche Erweiterungen
- § 18  Garagen

### **Teil III    Werbeanlagen und Warenautomaten**

- § 19  Anbringung
- § 20  Gestaltung
- § 21  Lichtwerbung

### **Teil IV    Schlußbestimmungen**

- § 22  Ordnungswidrigkeiten
- § 23  Inkrafttreten

## **TEIL I      ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **§ 1            Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie umrandete Gebiet. Der Plan im Maßstab 1 : 4000 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Er liegt beim Stadtbauamt der Stadt Neubukow während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

---

### **§ 2            Allgemeine Anforderungen**

(1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für alle sonstigen baulichen oder farblichen Veränderungen, soweit sie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen berühren.

(2) Alle Maßnahmen sind hinsichtlich

- des Gebäudetyps,
- der Art des Baukörpers,
- der Dachausbildung,
- der Gliederung der Straßenfassaden,
- des Verhältnisses von Wandflächen zu Öffnungen,
- der Ausbildung der Öffnungen,
- der Gestaltung der Fassadenoberflächen
- der Farbgebung,
- der zusätzlichen Bauteile und
- der Werbeanlagen und Warenautomaten

nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu gestalten.

### **§ 3            Gebäudetypen**

(1) Der Trauftyp hat ein Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Proportion der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Gebäuden bis zu zwei Geschossen liegend.

Die Dachneigung beträgt mindestens 35°.

(2) Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein traufständiges Gebäude, an dessen Straßenseite im Dachgeschoss ein Zwerchgiebel angeordnet ist. Der Zwerchgiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so daß beiderseits die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Die Breite des Zwerchgiebels ist nicht größer als ein Drittel der Breite der Gesamtfassade.

Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich oder niedriger als die des Hauptdaches. Die Dachneigung liegt zwischen 30° und 60°.

Der Zwerchgiebel hat die gleiche Dacheindeckung und Fassadenoberfläche wie die Hauptfassade. Seine Fassade ist symmetrisch aufgebaut und nicht durch eine Traufe von der Hauptfassade getrennt.

(3) Der Giebeltyp ist ein Gebäude mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße.

Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist stehend.

Die Dachflächen müssen gleich geneigt sein.

Die Dachneigung beträgt 35° bis 60°.

(4) Der Attikotyp hat ein geneigtes Dach (22° bis 70°) zur öffentlichen Verkehrsfläche und ein geneigtes Dach (15° bis 20°) zur Rückseite. Die Firstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassade ist geschoßweise gegliedert.

Der Attikotyp hat keinen Dachüberstand.

Der Attikaabschluss ist als deutliches horizontales Band (Gesimsband) ausgebildet.

(5) Der Drempeltyp stellt einen Gebäudetyp dar, bei dem die Traufe durch Mauer-scheiben von 20 cm bis 1 m über der Geschosdecke liegt.

Das Dach ist ein flachgeneigtes Satteldach.

Die Dachneigung beträgt 10° bis 30°.

(6) Der Mansardtyp ist ein Gebäudetyp, bei dem die Dachneigung im unteren Bereich 65° bis 70° und im oberen Bereich 30° bis 50° beträgt. Im Übergangsbereich weist das Mansarddach ein Gesimsbrett auf.

Die Dachform ist symmetrisch.

(7) Die Dachneigungen für Gebäudetypen mit den Gestaltmerkmalen gemäß den Ab-sätzen 1 bis 6 gelten nicht für Nebengebäude im Hofbereich.

## **TEIL II      GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **§ 4            Baukörper**

(1) Baukörper sind nach den Gestaltmerkmalen der Gebäudetypen des § 3 zu errichten.

(2) Sofern drei oder mehr Gebäude gleichen Typs nebeneinander stehen, gilt diese Gruppe als Ensemble, und die Gebäude müssen mit den Merkmalen dieses Gebäudetyps gestaltet werden.

(3) Anbauten und Nebengebäude müssen sich vom Hauptgebäude durch Rücksprünge, farblich oder durch einen höhenmäßigen Versatz absetzen.

### **§ 5            Bauflucht**

(1) Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei an einer Straßenseite aufeinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn die benachbarten Gebäudeecken geradlinig in Höhe Straßenoberkante verbunden werden oder wenn die Fassadenflucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.

(2) Bei allen Um- und Neubauten ist die vorhandene Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe einzuhalten. Abweichend hiervon sind Auskragungen, die je Geschoss bis zu 20 cm, insgesamt aber nicht mehr als 60 cm betragen dürfen, und plastische Gliederungselemente gemäß § 10 Abs. 4 zulässig.

### **§ 6            Breite von Fassadenabschnitten**

Die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbaren Fassadenabschnitte sollen unterschiedlich sein.

Baukörper, die sich über mehrere Parzellen erstrecken, müssen in Fassadenabschnitte gegliedert werden. Die Breite dieser Abschnitte hat zwischen 5,50 m und 10 m zu betragen. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie ist durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge, durch Farbgebung oder unterschiedliche Fassadenoberflächen vorzunehmen, um dadurch eine durchgehende optische Trennung zu erzielen.

### **§ 7            Trauf- und Firsthöhe**

Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude bzw. Fassadenabschnitte mit gleicher Geschoszahl müssen um mindestens 0,2 m bis höchstens 1,00 m voneinander abweichen.

Die Traufhöhe eines Gebäudes bei Eingeschossigkeit darf 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

## **§ 8 Dachdeckung**

- (1) Die geneigten Dachflächen sind mit Biberschwänzen oder Pfannen in den Farben rot bis rotbraun bzw. grau einzudecken. Ausgenommen sind die Dächer von Nebengebäuden im Hofbereich, wenn deren Dachneigung weniger als 25° beträgt.
- (2) Abweichend von § 8 Abs. 1 sind bei Gebäuden des Drempel-, Attika- und Zwerchgiebeltyps auch Schiefer und bei Gebäuden des Drempeltyps auch graue oder schwarze Bahnendeckung zulässig.
- (3) Gaubendächer und Gaubenwände sind dem Hauptdach anzugleichen.

## **§ 9 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

- (1) Als Dachaufbauten im Rahmen dieser Satzung gelten Dachgauben, Dachflächenfenster, Antennen und Solarenergieanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, und die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind.
- (2) Dachaufbauten dürfen jeweils höchstens 2 m breit sein. Ihr Abstand zum Ortgang hat jeweils mindestens 1/6 der jeweiligen Dachlänge zu betragen. Auf Dachflächen von giebelständigen Gebäuden sind Dachaufbauten, die von der Straße aus sichtbar sind, erst nach 2 m Abstand zum straßenseitigen Ortgang zulässig.
- (3) Dachaufbauten dürfen insgesamt in ihrer Breite 1/3 der Trauflänge des dazugehörigen Daches nicht überschreiten.
- (4) Dachgauben sind als Giebel-, Fledermaus-, Runddach- oder Schleppgauben auszubilden.
- (5) Dachflächenfenster zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Breite von je 90 cm und eine Höhe von je 1,40 m nicht überschreiten.
- (6) Antennen und Parabolantennen sind an der Straßenfassade unzulässig. Bei giebelständigen Häusern sind Antennen erst nach 2 m Abstand zum straßenseitigen Ortgang zulässig.
- (7) Bei traufenständigen Gebäuden sind Dachbalkone, Staffelgeschosse und Dacheinschnitte nur in Dachflächen zulässig, die nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Dachbalkone, Staffelgeschosse und Dacheinschnitte, sind nur in Dachflächen zulässig, die nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Bei giebelständigen Häusern sind sie erst nach 2 m Abstand zum straßenseitigen Ortgang zulässig.
- (8) Die senkrechten, seitlichen Dachaufbauten sind in nichtglänzenden Oberflächen auszubilden.

### **§ 9 a Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung als Dachaufbauten**

- (1) Die Zulässigkeit der Anlagen an denkmalgeschützten Gebäuden unterliegt grundsätzlich der Zustimmung der zuständigen Denkmalpflegebehörde.

- (2) Im Bereich des Marktes sind Solaranlagen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig.
- (3) Sonnenkollektoren, Solarzellen und Fotovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach installiert werden und Bezug zu den Fassadengliederungen aufnehmen.
- (4) Bei Neueindeckung des Daches sind die Anlagen grundsätzlich in die Dachfläche zu integrieren.
- 
- (5) Die Anlagenfläche muss in Summe in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen (max. 1/3 der Gesamtfläche).
- (6) Die Anlagen sind in einer zusammenhängenden Fläche und einer regelmäßigen Form (rechteckig) zu installieren.
- (7) Die Abstände zu den Ortgängen müssen bei Aufdachmontage mind. 1 m betragen. Bei Innendachmontage erfolgt keine Abstandsvorgabe zu den Ortgängen.
- (8) Kombinationen von verschiedenen Anlagenarten sind nicht zulässig.
- (9) Die zu den Anlagen gehörenden Leitungen müssen im Gebäudeinneren geführt werden.

## § 10 Gliederung der Straßenfassade

- (1) Die Straßenfassaden sind geschoßweise zu gliedern durch plastische Gliederungselemente wie Gesimse, Einschnitte, Vorsprünge.
- (2) Die Ober- und Unterkanten gleichhoher Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses einer Fassade sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
- (3) Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen werden.
- (4) Die plastischen Gliederungselemente wie Gesimse, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge dürfen bis zu einer Tiefe von höchstens 30 cm zur Fassadenebene vor- und zurückspringen.
- (5) Geschossweise Auskragungen dürfen nicht mehr als 20 cm betragen.
- (6) Erker an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade dürfen in ihrer Breite 20 % der gesamten Fassadenbreite nicht überschreiten. Erker dürfen höchstens um die Hälfte ihrer Breite über die Fassadenflucht auskragen. Die Fensteröffnungen von Erkern müssen allseitig von Wandfläche umgeben sein. Es sind höchstens 2 Erker an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade zulässig.

## § 11 Öffnungen in der Fassade

- (1) In jeder Straßenfassade sind in allen Geschossen Öffnungen vorzusehen.
- (2) Für Öffnungen sind stehend rechteckige Formate zu verwenden.

(3) Öffnungen in der Fassade müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Wandflächen müssen eine Mindestbreite von 50 cm aufweisen.

(4) In Fachwerkgebäuden sind die Fensteröffnungen durch das Maß der Gefache vorgegeben. Ein Fenster muß das jeweilige Gefach voll ausfüllen.

## **§ 12 Fenster, Türen und Tore**

(1) Glasflächen in Fenstern - ausgenommen in Schaufenstern - und Türen, die breiter als 1 m sind, sind mindestens einmal durch eine senkrechte glasteilende Sprosse oder Pfosten symmetrisch zu untergliedern. Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen mindestens einmal durch eine waagerechte glasteilende Sprosse oder Kämpfer im oberen Drittel geteilt werden.

(2) Im Scheibenzwischenraum liegende Sprossen sind nicht erlaubt.

(3) Fenster in Fachwerkfassaden sind außen bündig mit der Fassade oder mit Rücksprünge bis zu 5 cm anzuordnen.

(4) Die Verwendung von Glasbausteinen in Straßenfassaden ist nicht zulässig.

(5) Fenster und Türen mit metallisch glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind unzulässig.

(6) Garagen- und Hauszufahrtstore sind mehrflügelig auszubilden. Die Flügel sollen seitlich angeschlagen sein. Die Oberfläche muß Brettstruktur aufweisen.

(7) Türen und Tore dürfen nicht mehr als 40 cm hinter der Vorderkante der Fassade im Erdgeschoss zurückversetzt werden. Dies gilt nicht für Eingänge zu Gewerberäumen.

## **§ 13 Schaufenster**

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(2) Schaufenster sind bündig mit den Außenkanten der darüberliegenden Fenster anzuordnen.

(3) Die Breite der Schaufenster darf höchstens 3 m betragen.

(4) Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht hervortreten.

(5) Schaufenster müssen eine Brüstung von mindestens 30 cm aufweisen.

(6) Markisen und andere Sonnenschutzvorrichtungen dürfen die jeweilige Schaufensterbreite nicht überschreiten.

## § 14 Oberflächen der Fassaden

(1) Fassadenoberflächen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, sind als Fachwerk, geputzte Fassaden oder Ziegelsichtmauerwerk mit einer Steinhöhe von unter 10 cm auszuführen. Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig. Sichtmauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfugen. Davon abweichend ist bei Verwendung von Handstrichziegeln eine Fugentiefe bis höchstens 0,5 cm zulässig.

(2) Unzulässig sind metallisch glänzende Oberflächen; ausgenommen sind Türeinfassungen für Gewerbebetriebe.

(3) Aufgesetzte Fachwerkfassaden sind unzulässig.

(4) Fachwerk ist mit Ziegelsichtmauerwerk oder Feinputz oder geschlämmten Mauerwerk auszufachen.

## § 15 Farben

(1) Ziegelsichtmauerwerk ist in gelbbrauner bis rotbrauner/ziegelroter Farbe auszuführen, glasierte Ziegel sind nur als Ziersteine oder im Zierverband zulässig.

(2) Geputzte Fassaden müssen in weiß oder in hellen Farben mit einem Remissionswert von mindestens 30% behandelt werden.

(3) Plastisch hervortretende Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen in dunkler oder hellerer Tönung gestrichen werden.

(4) Die Farbtöne

Schwefelgelb	Kaminrot
Zinkgelb	Erdbeerrot
Kadmiumgelb	Leuchttrot
Leuchtgelb	Leuchthellrot
Melonengelb	Himbeerrot
Gelborange	Erikaviolett
Blutorange	Signalblau
Leuchtorange	Himmelblau
Leuchthellorange	Türkisblau
Hellrotorange	Wasserblau
Signalorange	Gelbgrün und
Feuerrot	Signalgrün
Signalrot	

sind an Fassaden, Fenstern und Türen unzulässig.

## **§ 16      Zusätzliche Bauteile**

(1) Vordächer sind nur im Erdgeschoss und über der zugehörigen Öffnungsbreite zulässig. Der seitliche Überstand darf höchstens 20 cm, die Auskragung höchstens 70 cm betragen.

(2) Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. In folgenden Bereichen sind Rolläden und Außenjalousien nicht zulässig: Markt, Keneser Straße, Brink, Kirchenstraße, Kröpeliner Straße und Wismarsche Straße.

(3) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als

- Hecken,
- Ziegelsichtmauer bis 1,30 m Höhe
- Zaun aus vertikaler Lattung,
- Zaun aus filigranem Metallstab- oder Metallgitterwerk bis 1,30 m Höhe ab Oberkante Bordstein

zulässig.

(4) Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (Behälter oder Leitungen) sind so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

## **§ 17      Bauliche Erweiterungen**

(1) Anbauten an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht über die Bauflucht der Nachbargebäude hinausreichen und müssen in der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude angeglichen werden.

(2) First und Traufe des Anbaus dürfen nicht höher sein als die des Hauptgebäudes.

## **§ 18      Garagen**

(1) Garagen müssen in der Gestaltung der Fassadenoberfläche und Farbgebung dem Hauptgebäude angeglichen werden.

(2) Für jede Garage ist jeweils ein eigenständiges Tor vorzusehen.

### **Teil III      WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN**

#### **§ 19          Anbringung**

(1) Werbeanlagen sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade anzubringen. Sie sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu beschränken.

(2) Werbeanlagen dürfen plastische Gliederungselemente von Fassaden weder überdecken noch überschneiden.

(3) Auf Hausvorflächen, in Vorgärten und an Einfriedungen dürfen Werbeanlagen und Warenautomaten weder aufgestellt noch angebracht werden. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder für Beruf und Gewerbe bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup>.

(4) Schaukästen mit einer Größe von mehr als 0,25 m<sup>2</sup> dürfen nicht aus der Fassadenflucht hervortreten.

(5) Warenautomaten dürfen nicht an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade angebracht werden.

#### **§ 20          Gestaltung**

(1) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf höchstens 8 % der Fläche der Erdgeschossfassade betragen. Als Fläche der Werbeanlagen gilt das sie umschreibende Rechteck. Die Fläche der Erdgeschoßfassade berechnet sich aus ihrer Länge an der öffentlichen Verkehrsfläche und ihrer Höhe zwischen Oberkante Geländehöhe und Oberkante Erdgeschoßdecke.

(2) Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit verbunden werden.

(3) Werbeanlagen dürfen nicht seitlich über die darunterliegenden Schaufenster hinwegreichen. Zur Hauskante ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. In stumpfen Gebäudeecken sind Werbeanlagen über Fassadenöffnungen mit einem Abstand von mindestens 25 cm zur Gebäudekante zulässig.

(4) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 75 cm aus der Fassadenflucht hervorragen. Dies gilt nicht für filigrane Berufs- und Innungsschilder.

(5) Werbeanlagen oder Hinterklebungen an Schaufenstern sind nur bis zu einer Größe von 20 % der Schaufensterfläche zulässig. Die Flächen dieser Werbeanlagen werden auf die höchstzulässigen Flächen nach Absatz 1 angerechnet.

(6) Beschriftungen sollen waagrecht erfolgen. Die Schrifthöhe darf 40 cm nicht übersteigen.

## **§ 21 Lichtwerbung**

- (1) Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist mit weißem bis gelbweißem Licht vorzunehmen. Ausgenommen sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben.
- (2) Sich bewegendes, wechselndes und reflektiertes Licht durch Spiegel ist unzulässig.
- (3) Kabelzuführungen müssen so verlegt sein, daß sie nicht sichtbar sind.

## **§ 22 Ordnungswidrigkeiten**

Wer

- (1) andere als in § 3 vorgeschriebene Dachneigungen ausführt,
  - (2) andere als in § 8 (1) vorgeschriebene Dacheindeckungen verwendet,
  - (3) entgegen § 9 (1 und 2) Dachaufbauten ausführt,
  - (4) entgegen § 14 (2) Fassaden in unzulässigen Oberflächen ausgeführt,
  - (5) Rolladenkästen entgegen den Festsetzungen in § 16 (2) einbaut
- oder
- (6) Werbeanlagen und Warenautomaten an anderen Orten, in anderer Größe oder in anderer Weise als nach § 19 (1 bis 5) vorgeschrieben anbringt,

handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V mit einer Geldbuße bis zu 255.646,00 Euro geahndet werden.

**TEIL IV      SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**§ 23      Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

---

Neubukow, den 10. Oktober 2011

  
Roland Dethloff  
Bürgermeister

