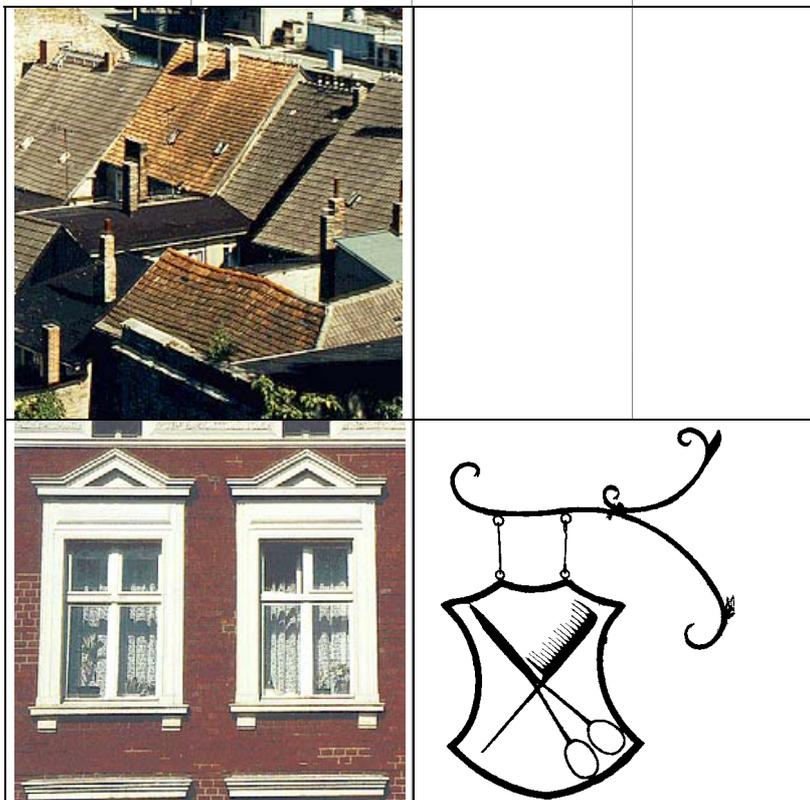


# STADT UECKERMÜNDE



## Begründung zur Gestaltungssatzung „Altstadt am Haff“

## Inhaltsverzeichnis

### Einleitung

	Allgemeine Zielsetzungen	3
Zu § 1	Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	4
Zu § 2	Allgemeine Anforderungen	6
zu § 3	Bauflucht	7
zu § 4	Baukörper	8
zu § 5	Fassadengliederung	9
zu § 6	Oberflächen von Fassaden	10
zu § 7	Fenster, Türen und Tore	11
zu § 8	Schaufenster	12
zu § 9	Dächer	13
zu § 10	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	14
zu § 11	Vordächer, Markisen und Rollläden	15
zu § 12	Balkone, Loggien	16
zu § 13	Antennen	16
zu § 14	Art und Anbringungsort von Werbeanlagen	17
zu § 15	Art der Werbeanlagen	18
zu § 16	Beleuchtung von Werbeanlagen	19
zu § 17	Warenautomaten und Schaukästen	19

Bearbeitungsstand: 21.05.2001

Redaktionell überarbeitet: 05.01.2007

## Allgemeine Zielsetzungen

Die Gestaltungsqualität einer Stadt bestimmt in einem hohen Maße die städtische Attraktivität als

- Zentrum für Handel und Dienstleistungen,
- als Identifikationspunkt für die Bürger der Gemeinde,
- als touristischer Zielpunkt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, und auch
- als Wohn- und Arbeitsplatz für die im Zentrum ansässige Bevölkerung.

Zur Beurteilung der Gestaltungsqualität in bebauten Gebieten ist immer die Auseinandersetzung mit der sich aus der Gesamtsituation ergebenden städtebaulichen Problematik erforderlich. Verkehr, Nutzung und die Art der Bebauung spielen hierbei ebenso eine Rolle, wie die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld.

Es gab Zeiten, in denen die Vorstellungen über Gestaltung relativ gleichartig beurteilt wurden. Die Gestaltung der Gebäude unterlag zwar auch früher schon immer langfristigen Veränderungsprozessen, doch Brüche zwischen den einzelnen Gestaltungsauffassungen konnten zumeist vermieden werden und vor allen Dingen konnte in der Regel immer gesichert werden, dass die Qualität der Bebauungen der unterschiedlichen Zeiten einander entsprach.

Dieses kann heute nicht immer und überall vorausgesetzt werden. Materialvielfalt, geänderte Interessenlagen, gravierende Veränderungen von Nutzungsanforderungen und Aufgabenspezialisierung von einzelnen Gebäuden führen dazu, dass gerade in den inneren Bereichen der Städte, in denen die wirtschaftliche Dynamik am größten ist, sehr starke Eingriffe in den Bestand stattfanden.

Wurden diese Entwicklungen in der Vergangenheit noch als Fortschritt begrüßt, so kann man heute einen geänderten Gestaltungswillen aller am Baugeschehen beteiligten sowie breiter Kreise der Bevölkerung feststellen. Es besteht ein allgemeiner Konsens und ein öffentliches Interesse darüber, dass jede bauliche Maßnahme sich in den Gestaltungsrahmen der Umgebung einfügen sollte.

Die Umsetzung dieser Zielsetzung erfordert einerseits die Ermittlung der Gestaltungswerte und die Fixierung von Kenngrößen, die sichern, dass

eine weitere Entwicklung sich im Rahmen dieser Gestaltungswerte bewegt. Hierbei werden, wie bei jeder Regelung, nicht alle Interessen gleichermaßen Berücksichtigung finden können. Daher ist es erforderlich, dass nicht nur die Reglementierung sondern vor allem die Erläuterung der Regeln erfolgt.

Das Aufzeigen der Ziele sichert, dass gemeinsam neue Gestaltungswerte geschaffen werden, die sich der Gesamtheit anpassen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die bedeutsame und uns auch heute noch ansprechende Gestaltung alter Gebäude nicht das Ergebnis einer vollständigen Baufreiheit war, sondern dass Gebäude früher aus einer Bindung an die Bautradition, Beschränkung der verfügbaren Baustoffe, Einengung konstruktiver Möglichkeiten, Maßstabsgebung durch die Umgebung und gegenseitigen Rücksichtnahme entstanden sind.

Gerade in Bereichen, in denen durch den Einsatz öffentlicher Mittel die Qualität des städtischen Raumes verbessert wird, ist es wichtig, dass sich auch die Maßnahmen im privaten Bereich an diese Qualität anpassen. Hierzu soll die Gestaltungssatzung für die Altstadt Ueckermündes die Grundlage bilden. Es werden Regelungen getroffen, nach denen Gestaltungselemente, die für das Erscheinungsbild der Gebäude oder der Straßenzüge von besonderer Bedeutung sind, zu entwickeln sind. Die so aufgezeigten Grenzen engen zwar zum einen die Spielräume gestalterischer Entwicklungen ein, zum anderen sind sie jedoch notwendig, um Fehlentwicklungen, die sich negativ auf das historisch gewachsene Erscheinungsbild auswirken können, zu vermeiden.

## Zu § 1 - Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die Altstadt Ueckermündes stellt einen relativ abgeschlossenen Bereich innerhalb des gesamten Stadtgefüges dar. Die Ausdehnung des Altstadtbereiches wird eingegrenzt durch die Uecker im Osten und sehr flache und damit unbebaubare Bereiche im Norden und Süden. Verknüpfungsbereiche mit angrenzende Gebieten ergaben sich lediglich im Verlauf des wichtigsten Straßenzuges, der Ueckerstraße, so dass der Altstadtbereich auch heute noch weitestgehend in seiner mittelalterlichen Ausdehnung erkennbar ist.

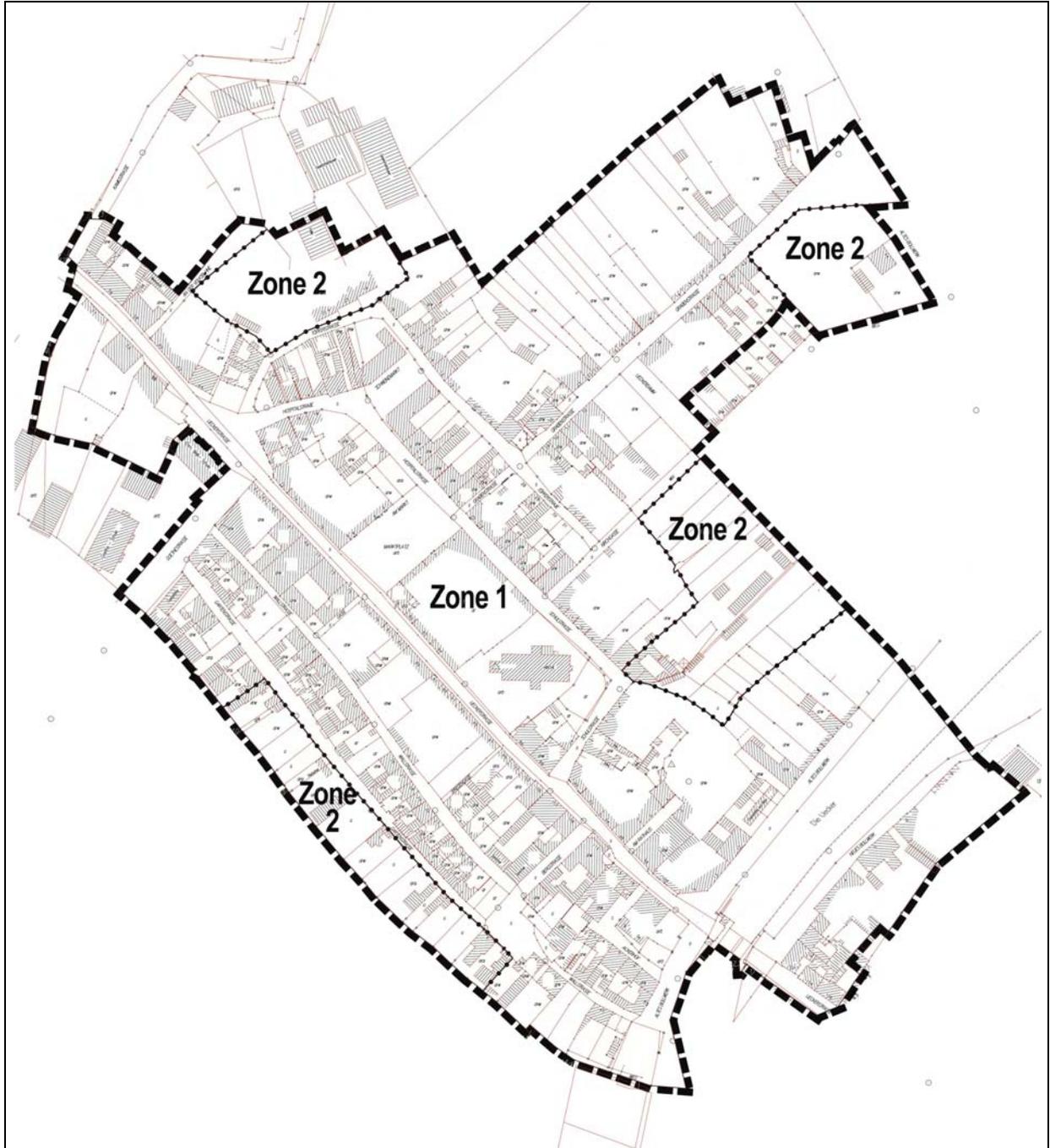
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung folgt in weiten Teilen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen dieses historischen Siedlungsansatzes, in dem sich Markt- und Kirchplatz, das ehemalige Schloss sowie die Straßenzüge mit hohen stadträumlichen Qualitäten befinden. Dieses ist auch der Bereich, in dem sich denkmalgeschützte Bausubstanz und eine Vielzahl von erhaltenswerten Gebäude konzentrieren.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches befinden sich einige Bereiche, die in der Randlage zum gewachsenen Stadtkern städtebauliche Entwicklungen ermöglichen. Auch in diesen Bereichen, die im Plan mit Zone 2 gekennzeichnet sind, werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt, da die hier vorgesehene Bebauung den Altstadtgrundriss ergänzt und im direktem Kontakt zur histori-

schen Bebauung steht. Gegenüber dem als Zone 1 bezeichnetem Hauptbereich der Satzung ergeben sich jedoch für einige Merkmale unterschiedliche Forderungen, so dass die getroffene bereichsweise Aufteilung notwendig wird.

Entscheidend für den Stadtbildeindruck sind vorrangig die von öffentlich zugänglichen Flächen sichtbaren baulichen Anlagen und Anlagenteile, also die straßenseitigen Fassaden und Dächer. Alle Anforderungen der Satzung gelten daher nur für diese einsehbaren Bereiche, wobei insgesamt darauf geachtet werden sollte, dass die Gestaltung von Bauwerken nicht in zwei völlig verschiedene Hälften zerfällt, sondern auch in dieser Hinsicht eine Einheit bilden.

Eine Vielzahl der Gebäude in der Ueckermünder Altstadt sind in der Denkmalliste des Landkreises als Einzelbaudenkmal oder als denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen aufgeführt. Zum Teil betrifft die Denkmaleigenschaft auch nur einzelne Bauteile wie z.B. Türen oder Tore. Für alle baulichen Maßnahmen an Baudenkmalen sind gesonderte Genehmigungen nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern erforderlich, die auch von den Anforderungen dieser Gestaltungssatzung abweichen können. In solchen Fällen gilt immer das Recht des höherrangigen Gesetzes, welches in diesem Fall das Landesrecht wäre.



*Geltungsbereich der Gestaltungssatzung*

## Zu § 2 - Allgemeine Anforderungen

Die Gestaltungsqualität eines Stadtbildes wird vorrangig durch eine Vielzahl von einzelnen Gestaltungsmerkmalen der Bausubstanz bestimmt. Diese sichtbaren Merkmale prägen die architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes, so dass sie bei der Entwicklung von Gestaltungsrichtlinien die Basis für alle baulichen Maßnahmen an der äußeren Gestalt bilden können. Diese, für das Erscheinungsbild besonders wichtigen Gestaltungselemente sind:

- Gebäudestellung,
- Fassadenbreite,
- Fassadengliederung,
- Fassadenoberflächen,
- Dachform und Dachaufbauten,
- Ausbildung der Öffnungen sowie
- Werbeanlagen.

In der Gestaltungssatzung werden daher zur Erhaltung und Förderung der architektonischen und städtebaulichen Eigenart des Stadtbildes in Ueckermünde zu diesen Einzelmerkmalen Anforderungen bezüglich ihrer Ausbildung gestellt.

In den nachfolgenden Erläuterungen werden die getroffenen Festsetzungen im einzelnen begründet.



### Zu § 3 - Bauflucht

Von nur sehr wenigen Ausnahmen abgesehen sind sämtliche Hauptgebäude in der Innenstadt Ueckermündes an einer durchgängigen, geschlossenen Bauflucht ausgerichtet. Um den dadurch für die Altstadt charakteristischen Raumeindruck zu erhalten, sollen alle Erweiterungs- und Neubauten wieder in dieser Bauflucht errichtet werden.

Die geforderte Stellung der Gebäude wird durch die Verbindungslinie der vorderen Eckpunkte der beiden benachbarten Gebäude definiert. Kleinere Versprünge bis zu 0,5 m sollen dabei jedoch möglich sein, da zum einen solche Versätze im Ueckermünder Stadtbild recht häufig vorhanden sind und zum anderen so auf besondere Erfordernisse der jeweiligen Gebäude bzw. Grundstücke eingegangen werden kann.

Diese Forderung zur Einhaltung einer Bauflucht gilt jedoch nur für den im Beiplan mit Zone 1 gekennzeichneten Bereich, also den alten Straßenzügen um den Markt- und Kirchplatz sowie am Hafen. In den verschiedenen Bereichen der Zone 2, in denen vorwiegend eine neue städtebauliche Entwicklung angestrebt wird, sind keine eindeutigen Baufluchten vorhanden, so dass hier kein Regelungsbedarf besteht.



*Raumbildung durch dicht aneinandergereihte Gebäude in der Wallstraße...*



*...und am Ackerhof*

#### Zu § 4 - Baukörper

Eines der wichtigsten Merkmale der Bebauung in der Ueckermünder Altstadt ist die Kleinteiligkeit der Baustruktur. Durch das direkte Nebeneinander von Gebäuden, die sich in der Regel hinsichtlich ihrer

- Fassadenbreite,
- Traufhöhe,
- Sockelhöhe,
- Fassadenvor- bzw. -rücksprung,
- Größe der Fensteröffnungen,
- Brüstungshöhe der Fenster und
- Fassadenfarbe

unterscheiden, hat sich über Jahrhunderte eine Charakteristik herausgebildet, die es zu erhalten gilt.

Hierzu sollen alle Maßnahmen, die zu einem gestalterischen Zusammenziehen von benachbarten Fassaden und Dächern führen, verhindert werden.

Von wenigen Ausnahmen abgesehen, weisen die Gebäude in der Altstadt eine Breite zwischen 8 m und 16 m auf. Bis zu dieser Breite sind in der Regel keine abschnittsbildenden Gliederungsmerkmale innerhalb der Fassaden vorhanden, so dass dieses Breitenmaß als Höchstgrenze für flächige Fassadenabschnitte festgelegt wird. Breitere Gebäude als 16 m, die z.B. durch die Neubebauung von zwei nebeneinander liegenden Grundstücken möglich wären, müssen dagegen in einzelne Abschnitte gegliedert werden, die sich vorzugsweise auf die ur-

sprüngliche Parzellenstruktur beziehen sollten. Um solche Abschnitte deutlich voneinander abzuheben, sind sie in mindestens 3 der 7 vorgenannten Gestaltungsmerkmale zu unterscheiden. Welche der Merkmale zur Differenzierung gewählt werden, soll den jeweiligen Entwurfsverfassern überlassen bleiben, um der Gestaltungsvielfalt bei der Fassadengliederung einen individuellen Spielraum zu belassen

Es besteht somit die Möglichkeit die geforderten Unterscheidungen von einzelnen Gebäudeabschnitten durch Farbe und Materialart, durch Lage und Anordnung der Wandöffnungen, durch die Höhe der Geschosse und der Sockelzone, durch die Art der Konstruktion aber auch durch die Anordnung von Elementen wie Zwerchhäuser, Risalite sowie kleinere Vor- und Rücksprünge zu schaffen. Berücksichtigt werden sollte hierbei jedoch immer, dass die ursprünglichen Fassaden der Ueckermünder Altstadt flächig, ruhig und ohne vielfältige Formensprache gestaltet wurden.

Diese Gliederungsanforderungen gelten nicht nur für sehr breit gelagerte Fassaden, sondern auch für getrennt nebeneinanderstehende Einzelgebäude. Die städtebauliche Zielsetzung nach der Erhaltung der historisch gewachsenen Parzellenstruktur mit einem deutlich ablesbaren, kleinteiligen Gebäudebestand, kann so unterstützt und gesichert werden.



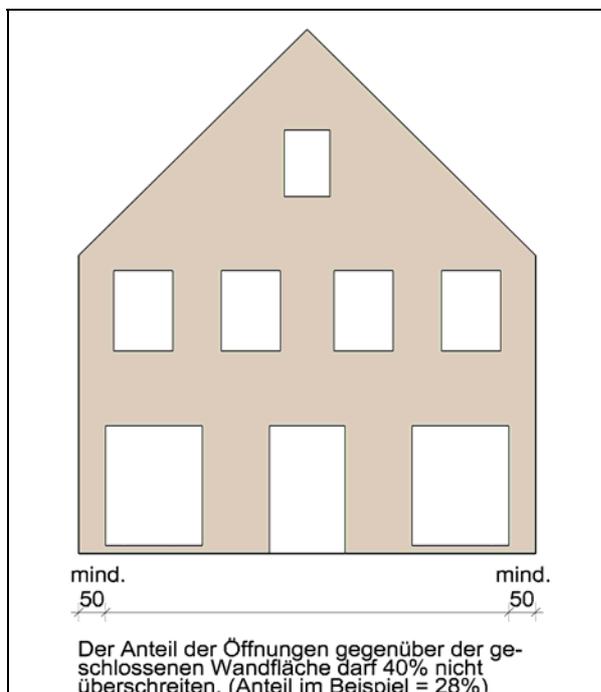
*Vielfältige Differenzierungen prägen die erhaltenswerte kleinteilige Baustruktur*

## Zu § 5 - Fassadengliederung

Die Gestalt der Einzelfassaden wird bestimmt durch die Struktur und Anordnung einzelner Fassadenelemente.

Konstruktionsbedingt besteht ein Zusammenhang von Erd- und Obergeschossen, so dass eine Gebäudefassade immer insgesamt eine architektonische Einheit bilden sollte. Die ursprünglich für Ueckermünde typischen Gebäudefassaden weisen dabei einen relativ hohen Bestandteil von geschlossenen Wandflächen auf, was auf konstruktiv-statische Gründe zurückzuführen ist, da die Lastabtragung früher nur flächig erfolgen konnte. Es entstanden so relativ gleichmäßig gegliederte Lochfassaden. Heutige Baukonstruktionen erlauben dagegen völlig andere Möglichkeiten, so dass zur Wahrung der typischen Fassadencharakteristik, zu der auch in der Regel eine gleichmäßig rhythmische Fensteranordnung gehört, einige Grundsätze einzuhalten sind:

Die Betonung des einzelnen Gebäudes als abgeschlossene Gestaltungseinheit soll mit der Forderung nach einem seitlichen Fassadenabschluss durch geschlossene Wandflächen mit einer Mindestbreite von 0,5 m sichergestellt werden.

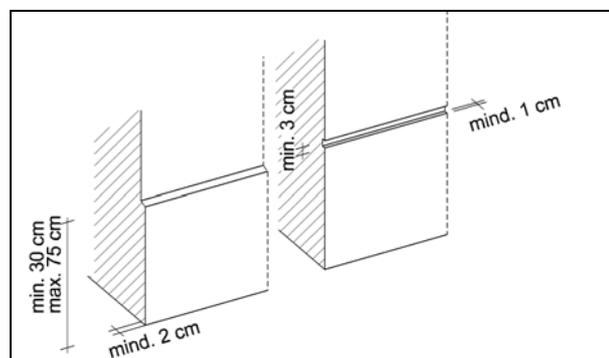


zu § 5 (1) - Fassadengliederung

In allen Geschossen sind Öffnungen vorzusehen, die insgesamt jedoch einen prozentualen Anteil von 40% an der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten sollen.

Die an vielen Gebäuden noch vorhandenen plastischen Elemente wie Gesimse, Risalite und andere Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Fassadenabschnittes, die auch bei Neubauten zu einer Belebung der Fassadengestalt führen können, sollen ein Maß von 25 cm nicht überschreiten, um eine trennende Wirkung innerhalb der Gesamtfassade, zu verhindern.

Typisch für die Fassadengliederung sind von der Hauptfassade abgesetzte Sockelbereiche, die vielfach auch stärker ausgebildet sind und so um einige Zentimeter vor die eigentliche Fassadenfläche vorspringen. Dieses prägende Gestaltungsmerkmal soll vom Grundsatz her bei allen Gebäuden beibehalten werden, wobei für die Ausführung zwei Alternativen bestehen. Zum einen kann zur Stärkung der abgesetzten Sockelzone eine Auskrägung vorgesehen werden und zum anderen kann die Wirkung auch durch einen trennenden Einschnitt erfolgen.



zu § 5 (4) Sockelausbildung

## Zu § 6 - Oberflächen von Fassaden

Der weitaus größte Teil der Gebäude in der Ueckermünder Innenstadt weist eine verputzte Fassade auf. Nur wenige Hauptgebäude wurden im zentralen Altstadtbereich in Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt und wenn, dann handelt es sich zumeist um signifikante Einzelgebäude mit besonderen Nutzungen, wie z.B. die Kirche und die Ehm. Welk-Schule. In einigen angrenzenden Straßenzügen treten rote und teilweise auch gelbliche Ziegelfassaden jedoch auch an Privathäusern und Nebengebäuden auf.

Obwohl viele der verputzten Gebäude eine Fachwerkkonstruktion aufweisen, ist diese Konstruktionsart sichtbar nur untergeordnet im Stadtbild vorhanden. Die wenigen Fachwerkfassaden weisen dann zumeist verputzte Gefache auf. Teilweise beschränkt sich diese Konstruktionsart auch nur auf das Obergeschoss.



*Putz - typische Fassadenoberflächen...*

Zur Erhaltung des eindeutig von Putzfassaden geprägten Stadtbildes sollen in der Zone 1 des Geltungsbereiches auch weiterhin nur geputzte Oberflächen von Fassaden zulässig sein. Daneben sollen jedoch auch die bestehenden Fachwerkkonstruktionen sichtbar erhalten bleiben können, wobei eine zu starke Häufung durch Freilegungen vermieden werden sollte. Bei der Oberflächenausbildung des Putzes sind grob strukturierte, glänzende oder gemusterte Putze untypisch und daher nicht zulässig. Typisch sind dagegen Fenster und Türfaschen, die zusammen mit den Laibungen in Glattputz aus-

geführt, fast an jedem Gebäude vorhanden sind, so dass dieses Gestaltungsmerkmal auch zukünftig erhalten bleiben soll.



*...mit Putzfaschen*

Erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund der Bestandssituation in einigen Straßenzügen wie der Gartenstraße, der Töpferstraße und der Wallstraße sowie in den verschiedenen Zonen 2 des Geltungsbereiches, in denen auch Ziegelfassaden in roter oder gelber Ausführung verstärkt anzutreffen und daher zulässig sind.

Neben diesen das Stadtbild bestimmenden Fassadenmaterialien können andere Baustoffe in erster Linie zur Betonung von einzelnen Bauteilen in einem untergeordneten Maß verwendet werden, wobei aufgrund der Begrenzung des Anteils auf 5% von diesen Materialien keine störende Wirkung ausgehen kann. Da Natursteinsockel ein positives Gestaltungselement darstellen, werden diese von der Anteilsbeschränkung ausgenommen.

Einige andere Materialien, wie solche mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen, bituminöse Baustoffe sowie Kunststoffmaterialien und Waschbeton würden im Altstadtbereich jedoch die Gestaltung beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen.

## Zu § 7 - Fenster, Türen und Tore

Die gestalterische Wirkung einer Gebäudefassade wird in einem hohen Maße durch das Verhältnis von Öffnungen und Wandfläche geprägt.

Bei der Analyse des Bestandes ergibt sich, dass Fensteröffnungen in der Regel höher als breit angelegt sind. Innerhalb dieses stehenden Rechteckformates weisen ältere Fenster je nach Größe eine Teilung durch Kämpfer-, Flügel- oder Sprossenelemente auf. Diese kleinteilige Gliederung der Fenster ist jedoch vielfach verloren gegangen. Sie mussten großflächigen Verglasungen weichen, die sich auf das Gesamtbild der Fassaden jedoch zumeist negativ auswirken.

Diese ursprünglich vorhandene Kleinteiligkeit sollte wieder angestrebt werden. Dabei sind Kunststoffprofilsprossen innerhalb des Luftraumes der Isolierverglasung alleine jedoch ungeeignet, da sie nicht zur Profilierung der Glasfläche beitragen. Sollte eine glasteilende Gliederung nicht möglich sein, ist neben der innenliegenden Sprosse deshalb zusätzlich ein außen aufliegender Sprossenrahmen anzuordnen.



Mit Kämpfer und Sprossen gegliederte Fenster

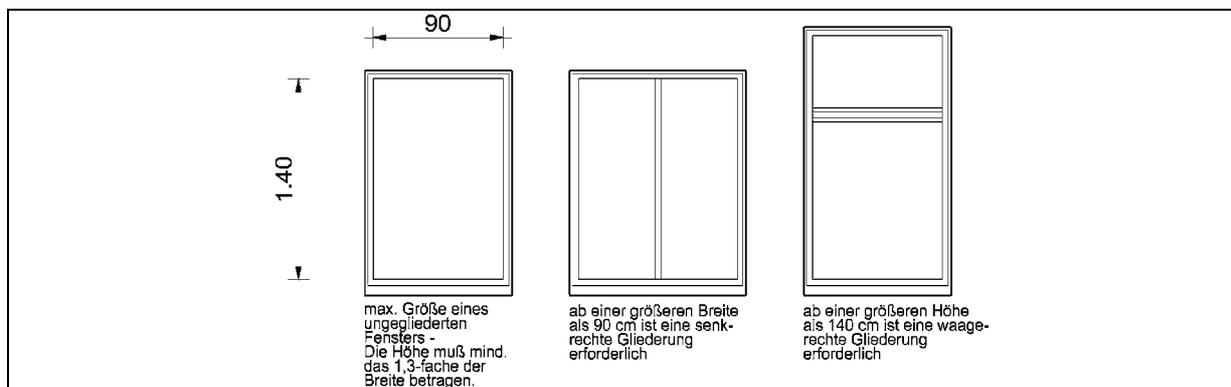
Da bei Türen, insbesondere bei Zugängen zu Geschäften die Tendenz festzustellen ist, dass diese immer größere Glasanteile haben und sich

somit von den in Ueckermünde ursprünglich weitestgehend geschlossen Türgestaltungen entfernen, wird gefordert, dass Türfüllungen höchstens zu 45% verglast werden. Dieses stellt sicher, dass in der Regel der untere Bereich der Türen bis zur Klinke geschlossen ausgeführt werden muss und so gestalterisch eine Differenzierung zwischen den grundlegend verschiedenen Funktionselementen wie Schaufenstern und Türen erfolgt.

Bei der Verglasung gilt für Fenster wie auch für Türen, dass eingefärbte, reflektierende, gewölbte oder Ornamentgläser nicht typisch und darüber hinaus auch störend im Altstadtbild sind, so dass solche Arten von Gläsern nicht zulässig sein sollen.

Ebenfalls nicht zulässig sind feststehende Vergitterungen vor Fenstern, da durch solche Elemente insbesondere in der Erdgeschosszone immer eine abweisende gestalterische Wirkung erzielt wird. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind jedoch Geländer vor Fenstern, die eine geringe oder gar keine Brüstung aufweisen und somit nach Landesbauordnung als Absturzsicherung notwendig sind. Von solchen Schutzgittern, die in der Regel nur vor Fenstern im Obergeschoss notwendig werden, kann, wenn sie zahlenmäßig zurückhaltend verwendet und gestalterisch in die Gesamtfassadenstruktur eingebunden werden, auch ein belebender Einfluss auf die Fassadengestaltung ausgehen.

Zur Beibehaltung der typischen Wirkung von Lochfassaden ist auch wichtig, dass Fenster und Türelemente hinter die Fassadenfront zurücktreten, so dass durch Licht und Schatten die Struktur der Gliederung erkennbar wird.



zu § 7 ((3) Fensteröffnungen

**Zu § 8 Schaufenster**

Die Konzentration des Einzelhandels im innerstädtischen Bereich und die notwendige „Zur-schaustellung“ der angebotenen Waren haben in vielen Altstädten entscheidende Auswirkungen auf die Gestaltung der Erdgeschosszone gehabt. Die Nutzungsansprüche wie auch die baukonstruktiven Möglichkeiten haben dazu geführt, dass die Schaufenster durch bauliche Veränderungen immer weiter vergrößert wurden, so dass bestehende vertikale Bezüge innerhalb der Fassade vielfach verloren gegangen sind.

Solche baulichen Veränderungen sind teilweise so schwerwiegend, dass die Struktur eines Gebäudes nicht mehr erkennbar ist. Sind mehrerer nebeneinander stehende Einzelgebäude von solchen Veränderungen betroffen, ist die kleinteilige Baustruktur bald nicht mehr erkennbar.

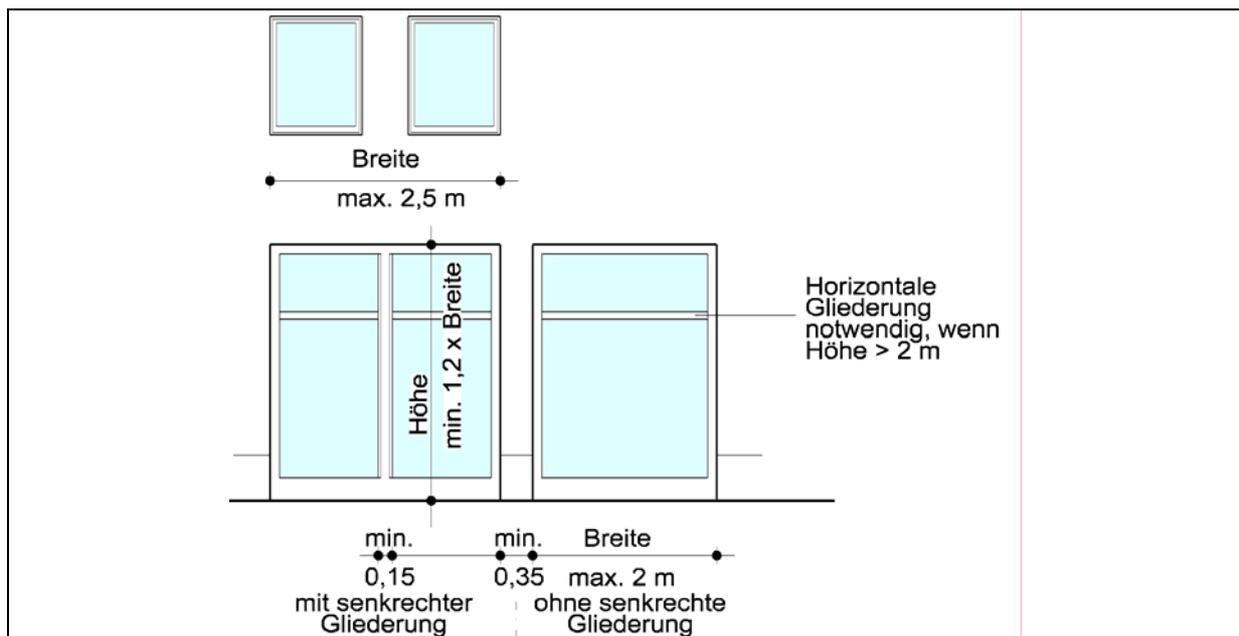
Um solchen schwerwiegenden Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden bezüglich der Größenordnung von Schaufenstern Festlegungen getroffen. Zielsetzung ist es auch, durch die Begrenzung der zulässigen Scheibenmaße den Rhythmus der oberen Fassade auf die untere Geschossebene zu übertragen. Sollen größere Fenster gebildet werden, so ist die Fensterscheibe so zu gliedern, dass einzelne Abschnitte entstehen. Hierbei ist immer ein Bezug zu den

übrigen fassadengliedernden Elementen zu suchen.

Für die Art der Verglasung, die Verwendung von feststehenden Vergitterungen und für das nachträglich Verändern durch zukleben, zustreichen oder zudecken von Fensterscheiben gelten die gleichen Maßstäbe wie bei normalen Fenstern. Solche Arten der Veränderung wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der Städte aus und sollen daher verhindert werden.



*Kleinteilige Schaufenstergliederung*



*zu § 8 - Anforderungen an Schaufenster*

## Zu § 9 - Dächer

Die das Stadtbild bestimmenden Hauptgebäude in Ueckermünde weisen in der Regel Satteldächer auf, wobei insgesamt die Traufständigkeit der Gebäude eindeutig überwiegt. Giebelständige Bauten findet man jedoch immer an Eckgrundstücken, wodurch in vielen Fällen wie z.B. am Marktplatz ein markanter Abschluss einer traufständigen Gebäudezeile erzielt wird.

Die Giebelform als Gliederungs- und Gestaltungsmerkmal ist aber an vielen traufständigen Gebäuden in Form von Zwerchhäusern zu finden. Diese Form der Dachaufbauten ist in den verschiedensten Ausführungen vorhanden und kann aufgrund der Häufung als typisch angesehen werden. Hierbei ist jedoch von Bedeutung, dass Zwerchhäuser nur als Einzelelement auf einer Gebäudeseite verwendet werden und dass sie eine Breite von höchstens 50% der Trauflänge haben, um im Verhältnis zur Gesamtfassade nicht zu übergewichtig zu wirken.

Die Dachneigung der Hauptdächer liegt überwiegend zwischen 38 und 50 Grad, wobei diese Grenzwerte bereits als relativ flach bzw. recht steil bezeichnet werden müssen. Die bei Neu- und Umbauten anzustrebende Dachneigung sollte bei ca. 45 Grad liegen. Die Dachneigung ist dabei immer in einem starken Maße von der Parzellenbreite und der beabsichtigten Gebäu-

dehöhe abhängig. Hieraus ergibt sich auch, dass für weite Bereiche der Ueckermünder Altstadt aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreiten eine Giebelstellung der Gebäude zur Straße ungeeignet ist.

Untergeordnete Dachaufbauten wie Zwerchhäuser oder Gauben können abweichend von der Hauptdachfläche auch eine niedrigere Neigung aufweisen, wobei 25° nicht unterschritten werden sollten.

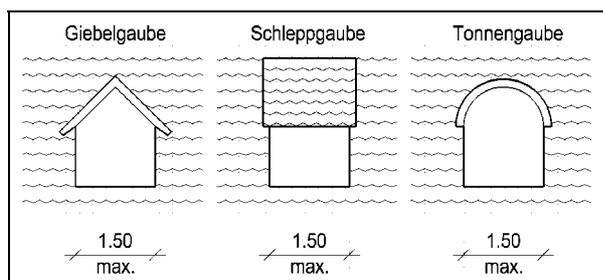
Als Material für die Dacheindeckung ist früher üblicherweise eine rote Ziegeldeckung aus normalen s-förmigen Hohlpfannen und vielfach auch aus Biberschwanzziegeln verwendet worden. Heute zeigt die Dachlandschaft aufgrund der unterschiedlichsten Farben und Materialien, die der Baustoffmarkt bietet, kein einheitliches Bild mehr. Die Forderung nach roten bis rotbraunen Dachpfannen soll dazu führen, dass die Altstadt mittelfristig wieder eine farblich homogene Dachlandschaft aufweist. Wichtig für das Erscheinungsbild ist dabei die Verwendung von kleinteiligen Dachsteinen, die vorzugsweise aufgrund der auch mit zunehmendem Alter bleibenden optischen Qualität aus gebrannten Tonziegeln bestehen sollten. Alternativ sind jedoch auch Pfannen aus Beton denkbar.



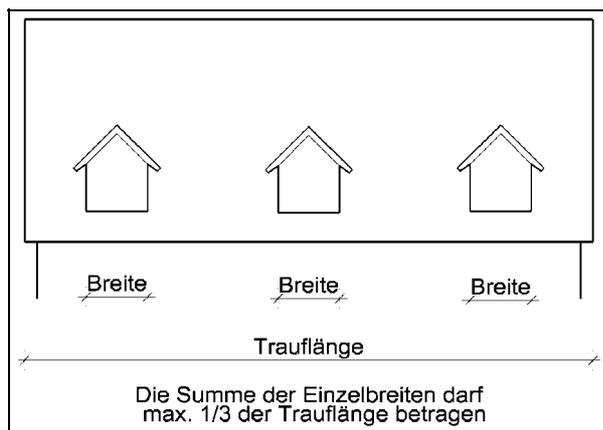
**Zu § 10 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die zunehmende Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken und die damit notwendige Belichtung der Zimmer haben dazu geführt, dass im Bereich der Dachlandschaft vielfältige Elemente vorhanden sind, die sich auf die Gestaltung des Gebäudes auswirken. Hierzu gehören insbesondere Gauben aller Art sowie auch Dachflächenfenster.

Aus gestalterischen Gründen sind jedoch vorzugsweise Gauben zu verwenden, wobei hierbei wichtig ist, dass diese Aufbauten immer einen untergeordneten Anteil an der Dachfläche haben und mit dem gleichen Material des Hauptdaches eingedeckt sind. Ergänzend können auch die heute für kleinere Dachaufbauten üblichen Materialien Kupfer- und Zinkblech verwendet werden.



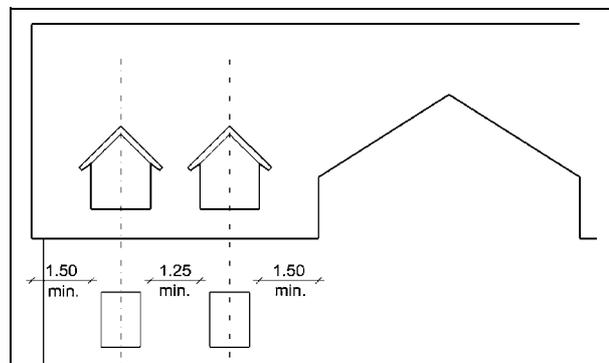
zu § 10 (1) - Dachgaubenformen und -größe



zu § 10 (3) - Gesamtbreite von Einzelgauben

Neben einer Beschränkung der Breite einer einzelnen Gaube ist auch eine Begrenzung des Gesamtmaßes aller Gauben einer Dachseite notwendig. Bei dem festgelegten maximalen

Maß von einem Drittel der Trauflänge wird dieses sichergestellt. Für die Wirkung von Gauben, die als Schleppgauben und als Giebelgauben und hierbei als Sonderform auch mit einem Tonnendach ausgebildet werden können, ist auch entscheidend, welche Maßbeziehungen zu anderen Teilen des Daches bestehen. Sind diese zu eng bemessen, wirken Gauben oft zu massiv und sie lösen die Geschlossenheit der Dachflächen auf. Dieses soll verhindert werden, indem zu den Dachrändern, zu anderen Gauben und zu Graten und Kehlen Mindestabstände einzuhalten sind.



zu § 10 (4) - Abstände von Dachgauben

Ergänzend zu den Dachaufbauten werden für die Zone I der Gestaltungssatzung auch Regelungen zur Größe und zur Anzahl von Dachflächenfenstern getroffen. Die Lichtfläche der Dachflächenfenster soll nur bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig sein, was üblichen Regelmaßen der Baustoffindustrie entspricht (wie z.B. 94x145 cm). Da auch eine unverhältnismäßige Häufung das Erscheinungsbild der Dachflächen stark verändert, wird auch eine Gesamtgröße festgelegt. Direkt nebeneinander dürfen höchstens 2 Einzelfenster angeordnet werden, um zu große reflektierende Glasflächen auf dem Dach zu vermeiden.

Um den historischen Gesamteindruck im Altstadtbereich zu bewahren sind untypische Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren unzulässig. Dieses gilt jedoch nur für die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dachflächen, um diese Form der Nutzungserweiterung und Energiegewinnung nicht vollständig auszuschließen.

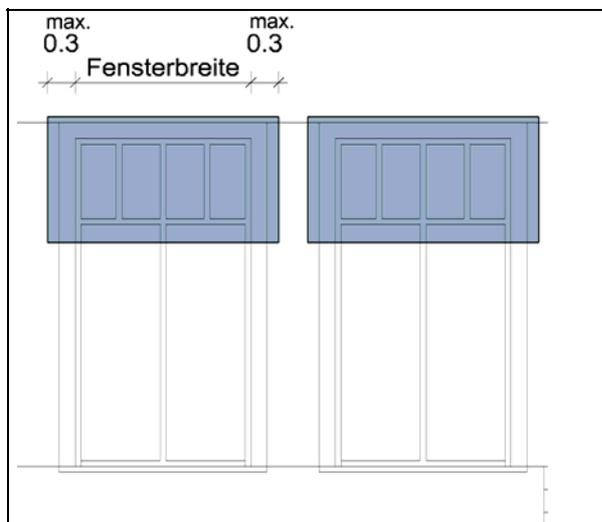
### Zu § 11 - Vordächer, Markisen, Rollläden

Als besonders schwerwiegende Eingriffe in die Baustruktur sind die Zunahme von Schaufenstern und damit verbunden die Schutzeinrichtungen für die ausgelegten Waren vor Sonneneinstrahlung zu sehen.

Zeigten frühere Bilder noch, dass dieses in erster Linie Stoffmarkisen waren, die je nach Sonnenstand und nach Wetterlage ausgefahren wurden, so sind die Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit durch feststehenden Markisen, Kragdächer und sonstige Vordachkonstruktionen bestimmt worden.

Durch diese baulichen Anlagen werden bei einer zu großen Ausdehnung die vertikalen Zusammenhänge einer Fassade sehr stark gestört, so dass hier ein Regelungsbedürfnis besteht.

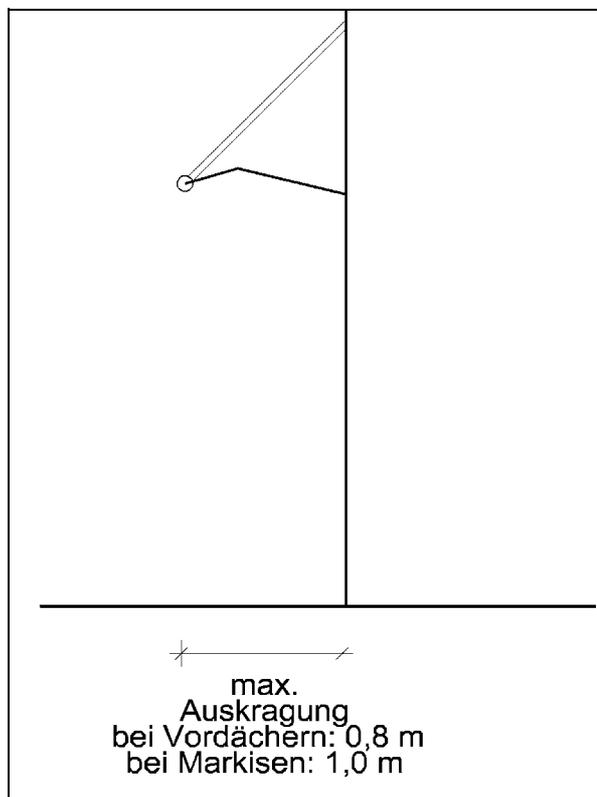
Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß bestimmte Nutzungsanforderungen sehr wohl die Anordnung eines Vordaches erfordern. Dies ist zweifellos bei allen Ausstellungsgegenständen, die keine Sonne vertragen, der Fall. Hierzu gehören Kleidungsstücke ebenso wie Frischwaren.



zu § 11 (1) - Markisen und Vordächer

Zielsetzung ist, das sich Vordächer und Markisen auf jeweils nur eine Fassadenöffnung beziehen und nur eine beschränkte Auskrägung in den Straßenraum aufweisen, da die geringen Fußwegbreiten in Ueckermünde in der Regel keine stark auskragenden Bauelemente zulassen. Als Höchstmaß werden 80 cm für Vordächer und 1,0 m für Markisen festgelegt. Gemes-

sen wird dabei das waagerechte Ausmaß der Auskrägung, so dass die Neigung variabel bleibt.



zu § 11 (2) - Auskrägung von Markisen und Vordächer

Damit feststehende Vordächer nicht als störende, massive Bauteile in Erscheinung treten, sind ihre geneigten Dachflächen nur aus durchsichtige Materialien herzustellen. Für Markisen sind nur nicht glänzende textile Bespannungen zulässig. Bei beiden Varianten müssen jeweils die Seite geöffnet bleiben, um eine kastenförmige Wirkung auszuschließen.

Rollläden können grundsätzlich zur Sicherheit und zum Wärmeschutz sinnvoll beitragen. Negativ für die Stadtgestalt ist jedoch zu bewerten, wenn sie nachträglich von außen an der Fassade angebracht werden. Rolllädenkästen sind daher nur zulässig, wenn sie in die Baukonstruktion so integriert werden, dass sie in geöffnetem Zustand von außen nicht sichtbar sind.

### Zu § 12 - Balkone, Loggien

Vor- und zurückspringende Bauteile wie Balkone und Loggien sind in Ueckermünde insgesamt nur sehr vereinzelt und als Fassadengliederndes Einzelbauteil anzutreffen.

Da bei der Anordnung von Balkonen und Loggien sich die entstehende Fassadenarchitektur erheblich von den flächigen, ruhig gestalteten Fassaden der Altbausubstanz unterscheiden würde, sollen sie in den von einer älteren Bebauung geprägten Bereichen straßenseitig nicht zulässig sein. Nicht von dieser Einschränkung betroffen sind dagegen die Fassaden, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen direkt angrenzen.



*straßenseitig angeordnete Balkone sind nicht typisch und nur als gestaltetes Sonderbauteil an sehr wenigen Gebäuden vorhanden.*

### Zu § 13 - Antennen

Antennen, insbesondere sogenannte „Satellitenschüsseln“ sind an den Straßenfassaden und Giebelseiten häufig montierte, weithin sichtbare und Gebäudeelemente überdeckende Störfaktoren des historischen Stadtbildes.

Für jedes Baugrundstück ist deshalb nach Möglichkeit nur eine Antennenanlage vorzusehen. Diese ist immer so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Antennenanschlussleitungen sollten innerhalb des Hauses verlegt werden, um störende Verkabelungen auf der Fassade zu vermeiden.



*Antennenanlagen sind auf vom Straßenraum sichtbaren Fassadenflächen nicht zulässig*

## Zu § 14 - Art und Anbringungsort der Werbeanlagen

Die Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal innerhalb einer Gebäudefassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung des Erscheinungsbildes der Innenstädte beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, welche zu immer größeren und auffallenderen Anlagen führen. Gleichzeitig muss es als bedenklich angesehen werden, dass immer mehr Ladenketten, welche überregional tätig sind, den von ihnen genutzten Gebäuden einen gestalterisch einheitlichen Stempel mittels der Gleichartigkeit der Werbung aufdrücken.

Die Störung einer Fassade durch Werbeanlagen hat verschiedene Ursachen, die im nachfolgenden einzeln beschrieben werden.

Einer davon ist der Anbringungsort an der Fassade. Dabei sollen weder die gesamte Fassade noch Vordächer und Markisen als Werbeträger zweckentfremdet werden. Deshalb erfolgt eine Beschränkung auf den Erdgeschossbereich und das Brüstungsband des 1. Obergeschosses, wobei hier Mindestabstände zu den Fenstern und zu den seitlichen Gebäudekanten einzuhalten sind.

Um wichtige Gestaltungselemente von Fassaden nicht zu beeinträchtigen, dürfen diese weder verdeckt noch überschritten werden.

Die Gestaltungssatzung fordert bei breiteren Gebäuden die Bildung von einzelnen Fassadenabschnitten. Diese Gliederung soll durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

Vielfach werden heute großformatige, kastenförmigen Ausleger als Werbeanlagen genutzt. Diese stören in dieser Ausbildung das Erscheinungsbild der Altstädte erheblich. Ausleger sollen daher lediglich als Schilder, vorzugsweise nach Art der alten Innungs- und Zunftzeichen zulässig sein. Solche Schilder sind auch in Ueckermünde noch teilweise vorhandenen und sind grundsätzlich positiv zu beurteilen. Die hiermit erzielbare Werbewirkung ist ausreichend, wenn verhindert wird, dass durch überproportional ins Auge fallende Einrichtungen, solch dezente Hinweise an ihrem Wert verlieren.

Beeinträchtigungen gehen insbesondere auch von sehr kräftigen Farben bei Werbeanlagen

aus. Besonders grelle und leuchtende Farbtöne sind daher nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Spannbändern und Fahnen sind zwar üblich, sie sollen jedoch nicht als ständige Werbung eingesetzt werden, sondern sich auf zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen begrenzen.



*Individuell gestalteter Ausleger*



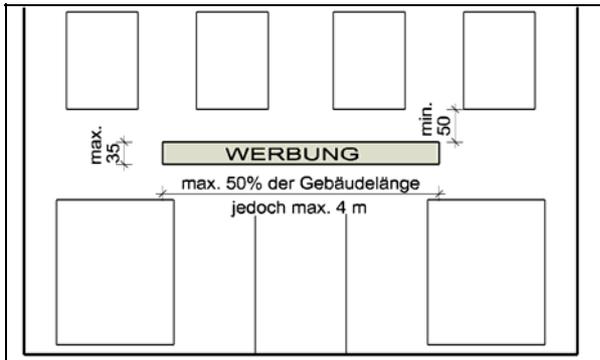
*Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben lassen sich in die Fassadenstruktur zumeist gut einordnen.*

**Zu § 15 - Abmessungen von Werbeanlagen**

Die Einschränkung auf ein zulässiges Längen- und Höhenmaß von Werbeanlagen dient zum einen dazu, die Gebäudefassaden in ihrer Gesamtgestalt vor einer Überfrachtung mit Werbung zu schützen und zum anderen das Stadtbild insgesamt nicht durch zu großformatige Anlagen zu beeinträchtigen. Es soll aber auch dazu beitragen, dass derjenige, der zurückhaltend wirbt keine wirtschaftlichen Nachteile erfährt.

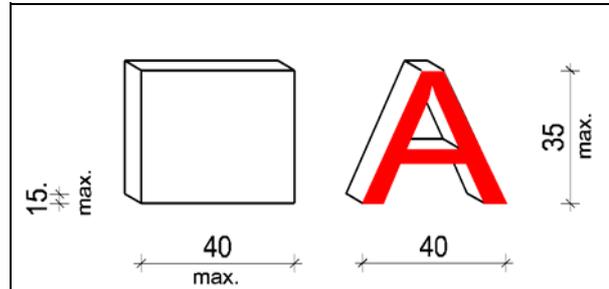
Die größte Längenausdehnung von Werbeanlagen wird deshalb auf 50% der Gebäudelänge, jedoch nicht mehr als 4,0 m begrenzt und die Höhe auf maximal 0,35 m festgelegt. Dieses Höhenmaß berücksichtigt, das eine ca. 20 cm hohe Schrift noch relativ gut aus 30 m Entfernung lesbar ist.

Für Werbeanlagen, die flach auf der Fassade angebracht werden, gilt, dass diese lediglich bis zu einem Maß von 0,10 m vorspringen dürfen.



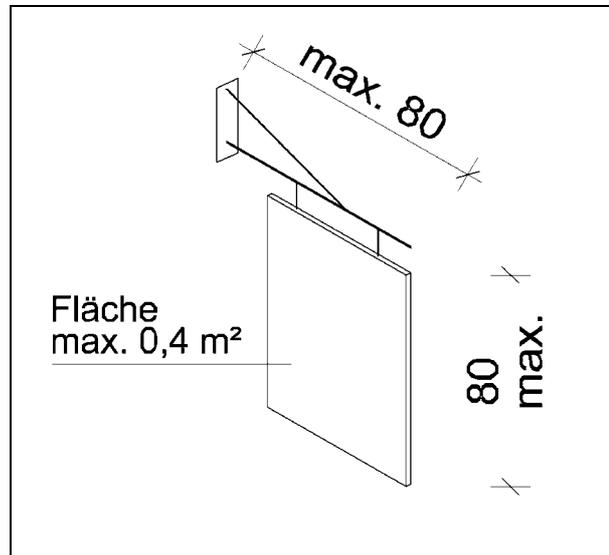
zu § 15 (1) + (2) Abmessungen von Werbeanlagen

Da eine gewünschte untergeordnete Gestalt in der Regel durch großformatige Kästen mit Beschriftungen und Zeichen nicht zu erreichen ist, werden an diese Werbeanlagen erhöhte Anforderungen gestellt. Solche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie als Einzelbuchstabe oder als Zeichen ausgebildet sind. Das Auskragungsmaß darf hierbei 0,15 m betragen, da auch eine Hinterleuchtung der Buchstaben und Zeichen ermöglicht werden soll.



zu § 15 (4) - kastenförmige Werbeanlagen

Eine wichtige Einschränkung gilt jedoch für die innerhalb der Altstadt besonders prägnanten Bereiche des Hafens und des Marktplatzes. Hier sollen zur Unterstützung der Ensemblewirkung dieser Stadträume lediglich Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben an den Fassaden angebracht werden. Zusätzlich sind jedoch auch Auslegerschilder wie in den anderen Bereichen der Stadt möglich, wenn sie hinsichtlich ihrer Größe den festgelegten Maßen von höchstens 0,4 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche und jeweils 0,80 m Höhe und Auskragung entsprechen.



Zu § 15 (6) - Ausleger

In zunehmenden Maße beeinträchtigen Plakatierungen, Bemalungen und Beschriftungen von Schaufensterscheiben das Straßenbild. Damit Schaufenster nicht als Werbeträger zweckentfremdet werden, wird die Anbringung von Werbung auf 5% der Fensterfläche und auf eine Höhe von 0,30 m begrenzt.

---

**Zu § 16 - Beleuchtung von Werbeanlagen**

---

Alle Werbemaßnahmen sind immer darauf ausgerichtet, eine größtmögliche Aufmerksamkeit zu erregen. Dieses lässt sich insbesondere auch durch eine Beleuchtung oder durch besondere Lichteffekte erreichen. Solche mit Lauflichtern oder mit Wechsel- und Blinklichtschaltungen ausgestattete Anlagen stören jedoch die Stadtgestalt erheblich und sind daher nicht zulässig.

Eine zurückhaltende Beleuchtung soll jedoch möglich sein. Diese kann durch eine Anleuch-

tung von Schriften oder Tafeln oder durch eine Hinterleuchtung von Zeichen und Buchstaben erfolgen. Kabelzuführungen sollen dabei jedoch nicht sichtbar verlegt werden.

---

**Zu § 17 - Warenautomaten und Schaukästen**

---

Da größere Warenautomaten und Schaukästen zu erheblichen Beeinträchtigungen an historischen Gebäuden führen können, sind sie ab einer Größe von 0,2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nur in Haus- oder Ladeneingängen sowie in Durchgängen und Passagen zulässig. Die kleineren Anlagen, wie z.B. Speisekartenaushänge an Restaurants werden von dieser Einschränkung nicht betroffen und können somit auch weiterhin an der Vorderfassade angebracht werden.