

# Gestaltungssatzung – Altstadt Wismar

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wird aufgrund des § 83 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 des Gesetzes über die Bauordnung (Bau O) vom 20. Juli 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 S. 929) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. DDR I. Nr. 28 S. 255) nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 4. Juni 1992 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 3. Juli 1992 folgende örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die historische Altstadt von Wismar, die durch die Ulmenstraße, die Dahlmannstraße, die Dr.-Leber-Straße, die Bauhofstraße, die Bahnhofstraße und die Wasserstraße begrenzt wird und schließt den Bereich des Lindengartens mit ein.
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 5 000 gestrichelt umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

## § 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle baulichen Maßnahmen sollen hinsichtlich
  - Gebäudetyp
  - Dachausbildung
  - Baufluchten und Raumkanten
  - Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen
  - Art und Größe der Baukörper
  - Gliederung der Fassaden
  - Ausbildung der Öffnungen
  - Material und Farbe der Oberflächen
 und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, daß die geschichtliche, städtebauliche und architektonische Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

## § 3 Straßenräume, Baufluchten

- (1) Die vorhandenen, historisch gewachsenen Straßenräume sind zu erhalten.
- (2) Bei Neubauten, Umbauten und Sanierungsmaßnahmen ist der Verlauf der überlieferten Baufluchten und Raumkanten aufzunehmen oder wiederherzustellen. Das gilt auch für Vorsatzfassaden.

## § 4 Gebäudetyp

- (1) Neu zu errichtende Gebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind als
  - Giebeltyp oder – Traufseittyp
 auszuführen.
- (2) Andere Gebäudetypen können
  - beim Zusammentreffen zweier städtebaulicher Richtungen und
  - aus städtebaulichen Erfordernissen
 zur Ausführung kommen.

## § 5 Baukörper

- (1) Die Breite der Baukörper zum Straßen- und Platzraum muß sich nach der vorhandenen, historisch gewachsenen Parzellenstruktur richten.
- (2) Bei Neubauten in Baulücken, für die keine einzelne Parzellenstruktur mehr festzustellen ist, muß sich die Breite der Baukörper nach der durchschnittlichen Grundstücksbreite des betreffenden Straßenzuges richten.
- (3) Die Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden sind zu erhalten, bei Umbauten wiederherzustellen und bei Neubauten den vorhandenen benachbarten Gebäuden anzupassen.

## § 6 Dächer

- (1) Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in Bezug auf Baustil der Gebäude in ihrer Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachformen, maßstäblichen Gliederung und Gestaltung der Dachaufbauten, Material und Farbigkeit der Eindeckung wiederherzustellen.
- (2) Dachneubauten sollen als Satteldach ausgeführt werden. Bei Neubauten sind andere Dachformen nur zulässig, wenn sie den Charakter der vorhandenen Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.
- (3) Bei Neubauten ist im Dachbereich für ein- und zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 45° bis 65°, für dreigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 35° bis 45° vorzusehen. Bei Nebengebäuden, die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, können andere Dachneigungen ausgeführt werden. Als Dacheindeckung bei Dachneigungen entsprechend Satz 1 sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem Farbton oder Schiefer zu verwenden.

- (4) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Gauben und Zwerchgiebel. Gauben sind als liegende oder stehende Gauben auszubilden. Dachaufbauten bei Neubauten müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunter befindlichen Fassade abgestimmt sein.
- (5) Einzelgauben dürfen eine Breite von höchstens 1,20 m haben, die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Als Abstand zwischen Ortgang oder Grat und Gaube ist mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Firsthöhe der Gauben muß mindestens 1,50 m unter Firsthöhen des Daches liegen.
- (6) Ein Gebäude oder ein Fassadenabschnitt darf nur einen Zwerchgiebel haben. Die Breite des Zwerchgiebels darf jedoch nicht mehr als 40 Prozent der Trauflänge des Gebäudes oder Fassadenabschnittes betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen.
- (7) Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig.
- (8) Dacheinschnitte sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche zulässig.
- (9) Pro Gebäude oder Fassadenabschnitt sind höchstens zwei liegende Dachfenster bis zu 0,80 m<sup>2</sup> Fläche je Fenster einzuordnen. Die Dachfenster sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche zulässig.

## § 7 Fassadengestaltung

- (1) Die für die Altstadt von Wismar typische Fassadengrundform der vertikal gegliederten Lochfassade mit Einzelfenstern im stehenden Format ist bei Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, wiederherzustellen und bei Neubauten der Fassadengestaltung zugrunde zu legen.
- (2) Die sichtbaren Wandbauteile sind im steinsichtigen Ziegelmauerwerk, als Putzfassade oder in konstruktivem Holzfachwerk herzustellen.
- (3) Ziegelmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun herzustellen.
- (4) Als Oberfläche verputzter Außenwände einschließlich Sockel sind nur Putze mit glatt verriebener, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.
- (5) Fachwerkbauten sind mit Ausfachungen in rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, geschlammtem Mauerwerk oder geputzten Gefachen auszuführen. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen soll ursprüngliches Sichtfachwerk freigelegt werden.
- (6) Die bei Gebäuden vorhandenen plastischen Gliederungen der Fassade, wie Gesimse, Fenster- oder Türgewände, Erker usw., sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

## § 8 Fenster, Schaufenster und Türen

- (1) Bei bestehenden Gebäuden muß eine dem Baustil entsprechende Gliederung, Profilierung und Dimensionierung der Fenster mit Pfosten, Kämpfern oder Sprossen erhalten oder wiederhergestellt werden.
- (2) Fensteröffnungen in Neubauten müssen stehende Formate aufweisen, die das Verhältnis der Breite zur Höhe von 1 : 1,2 nicht überschreiten. Fenster ab einer Breite von 0,60 m sind durch Pfosten, ab einer Höhe von 1,20 m durch Kämpfer zu gliedern.
- (3) Historisch wertvolle Schaufensteranlagen sind zu erhalten oder wiederherzustellen.
- (4) Fenster oder Türen mit metallisch glänzender Oberfläche sind nur bei Schaufensterkonstruktionen in Neubauten zulässig.
- (5) Neu zu schaffende Schaufenster sind in ihren Proportionen (Höhe und Breite der Fenster) und ihren gestalterischen Elementen aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln. Die Teilung der Glasfläche, die Höhenlagen von Stürzen und Sockelflächen sind der Gesamtgestaltung der Fassade unterzuordnen. Der seitliche Abstand der Schaufenster zu Nachbargebäuden soll mindestens 50 cm betragen.
- (6) Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben oder durch Platten bzw. Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.
- (7) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.
- (8) Haustüren und Haustore, Eingangsvergitterungen, gußeiserne Säulen, Natursteinblockstufen sowie Balkone, die für das durch diese Satzung geschützte Ortsbild eigentümlich oder handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten.
- (9) Eingangstüren in Neubauten sind aus der Gesamtgestaltung der Fassade zu entwickeln.

## § 9 Markisen, Zusätzliche Bauteile

- (1) Markisen sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.
- (2) Markisen sind beweglich auszubilden.

- (3) Die Auskragungstiefe für Markisen in geöffnetem Zustand darf höchstens 2,5 m betragen.
- (4) Bei Neubauten sind Erker oder andere an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile nur zulässig, wenn sie den Charakter des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht wesentlich beeinträchtigen.

**§ 10 Farbgebung**

- (1) Die Farbgebung an Fassaden ist so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Grelle Farben sowie Farben mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zu verwenden.
- (2) Auf einer Fassade soll ein Farbton als Grundfarbe dominieren. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können mit einem anderen Farbton abgesetzt werden.
- (3) Die Absätze (1) und (2) gelten auch für seitliche Brandwände oder andere Wände zu Nachbargebäuden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Ein Farbwechsel zwischen der Straßenseite und sichtbaren Seitenwänden ist nur bei unterschiedlicher Materialoberfläche zulässig.

**§ 11 Außenanlagen**

- (1) Straßenraumgliederungen (Traufpflaster, Gehwegpflaster, Bordstein und Straßenpflaster) sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Dieses gilt auch für befestigte Hofeinfahrten oder Innenhöfe in direktem Sichtbezug zu Straßen- und Platzräumen.
- (2) Innenhöfe und Freiflächen dürfen nur im funktionell erforderlichen Umfang befestigt werden. Befestigte Flächen sind als Pflasterbeläge, als wassergebundene Decken oder Schotterterrassen auszubilden.
- (3) Im öffentlichen Straßen- und Platzraum sind Abgrenzungen von Geschäfts- und Gastronomiebereichen nur als bewegliches Stadtmobilium zulässig.
- (4) Vorhandene Bäume und Sträucher an Straßen, auf Plätzen und in den Innenhöfen sind zu erhalten.

- (5) Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Hofflächen genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten.
- (6) Antennen sollen unter dem Dach angebracht werden. Ist dies nicht möglich, so müssen sie bei traufseitigen Gebäuden hofseitig, mindestens 2 m hinter dem First und bei giebelseitigen Gebäuden mindestens 4 m hinter der Straßenseite aufgestellt werden. Dieses gilt auch für Satellitenempfangsanlagen.
- (7) Alle Müllbehälter und Müllschränke sind gestalterisch in das Gebäude, die Garagenhöfe oder Einfriedungen zu integrieren.

**§ 12 Einfriedungen**

- (1) Vorhandene Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk, Metallgittern oder Hecken sind zu erhalten oder wiederherzustellen.
- (2) Grundstücksflächen, die zum öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden müssen, sind durch Einfriedungen in ziegelsichtigem oder geputztem Mauerwerk entsprechend der Hauptgebäude auszuführen.
- (3) Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in Form von ziegelsichtigem oder geputztem Mauerwerk, Hecken oder hölzernen Zäunen auszubilden.

**§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 2 bis 12 dieser Satzung können gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 des Gesetzes über die Bauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

**§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wismar, den 18. Juni 1992

Dr. R. Wilcken  
Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar

