

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ALTSTADT VON GADEBUSCH

Gestaltungssatzung
für die Altstadt von Gadebusch

PRÄAMBEL

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbilds der historischen Altstadt von Gadebusch wird aufgrund des § 83 Abs. 1 Nr. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, GBL. DDR I, S. 929, nach Beschlußfassung durch das Stadtparlament der Stadt Gadebusch vom 30.11.1992 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. August 1993 folgende Gestaltungssatzung erlassen.

Inhalt

§ 1
Geltungsbereich

§ 2
Straßenräume, Baufuchten, Grundstücke

§ 3
Gebäudetypen, Gebäudeformen

§ 4
Höhe der Baukörper

§ 5
Fassaden

§ 6
Dächer

§ 7
Wandöffnungen

§ 8
Außentreppen, Einfriedungen

§ 9
Werbeanlagen

§ 10
Inkrafttreten

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift schließt die historische Altstadt von Gadebusch ein.
Zum Geltungsbereich gehören weiterhin der Schloßberg und seine nördliche und östliche Umbauung sowie der Burgsee und der zwischen Burgsee und Altstadtbebauung liegende Uferbereich.

(2) Der Geltungsbereich umfaßt im einzelnen die Straßen

Marktplatz
Enger Berg
Amtsstraße
Hinter der Wehr
Am Prull
Krähenort
Färberstraße
Mühlenstraße
Schweriner Straße 1 - 41; 2-42
Wollbrügger Straße
Lübsche Straße
Johann-Stelling-Straße
Jarmstorfer Straße 4-16
Schäferstraße
Steinstraße
Platz der Freiheit
Schulstraße
Wismarsche Straße (bis Reichsbahngelände) 2-20; 1-7; 11; 13

Der Geltungsbereich ist als Kartenskizze in der Anlage dargestellt, die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

(3) Die Belange des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2 Straßenräume, Baufluchten, Grundstücke

(1) Die vorhandenen, in historischer Entwicklung entstandenen Straßenräume sind in ihrem Verlauf (Bauflucht) zu erhalten.

(2) Bei lückenschließenden Neubauten ist der Verlauf der vormals existierenden Bauflucht aufzunehmen.

(3) Bei der Neubebauung mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke muß die Parzellenstruktur erhalten bleiben. Die Bauwerke sind erkennbar grundstücksweise zu gestalten, um die städtebauliche Wirkung der historischen Parzellierung und räumliche Rhythmisierung zu erhalten.

§ 3 Gebäudetypen, Gebäudeformen

(1) Bei Neubaumaßnahmen und Umbauten sind nur Bauwerkstypen gemäß Abs. 2 zulässig.

(2) Gebäudetypen:

A Bauwerk in Traufstellung

Die in Traufstellung stehenden Bauwerke haben ein Satteldach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur Straße

B Bauwerk in Giebelstellung

Die in Giebelstellung stehenden Bauwerke haben ein Satteldach oder ein Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße

C Zwerchgiebelhaus

Das Zwerchgiebelhaus besitzt ein Satteldach mit der Firstrichtung parallel zur Straße und einen mittig angeordneten Giebel, der etwa ein Drittel der Breite des Baukörpers erreicht. Die Fassade des Zwerchgiebels liegt ohne Teilung durch Gesimse, Traufen und Gerinne in einer Ebene mit der darunter liegenden Fassade. Das Material des Zwerchdachs ist mit dem Hauptdach identisch. Der Zwerchgiebel besitzt zwei Fensterachsen.

(3) Das parzellenbezogene Einzelgebäude muß in der Baugestalt und Bauform erkennbar gemacht werden bzw. erkennbar bleiben. Das Zusammenfassen der Fassaden oder Fassadenteile benachbarter Bauwerke ist nicht zulässig.

§ 4 Höhe der Baukörper

(1) Die Höhe der Baukörper (First- und Traufhöhe) muß sich bei Neubebauung und Umbauten nach den vorherrschenden First- und Traufhöhen im überschaubaren umgebenden Bereich richten.

(2) Die First- und Traufhöhen eines Neubaus oder Umbaus sollen die größte First- bzw. Traufhöhe eines Bereichs im Sinne Abs. 1 nicht überschreiten und dürfen zugleich nicht mehr als 0,80 m über der durchschnittlichen Firsthöhe der vier benachbarten und fünf gegenüberliegenden Baukörper derselben Geschößzahl liegen.

§ 5 Fassaden

(1) Jede Fassade muß eine selbständige individuelle Einheit bilden und sich in den Proportionen nach den Größenverhältnissen des Bauwerks richten. Fassaden dürfen nicht spiegelbildlich oder alternierend aufeinanderfolgen.

(2) Fassaden sind in Erdgeschoßzone, Obergeschoß- und/ oder Dachgeschoßzone zu gliedern. Die Einheitlichkeit der Gesamtfassade darf dabei jedoch nicht aufgelöst werden.

- (3) Die Fassade ist in Fensterachsen zu gliedern, die Fenster einer Achse müssen symmetrisch an einer vertikalen Achsline liegen. Im Erdgeschoß dürfen bei Neubauten Schaufenster über zwei Fensterachsen reichen, wobei die Außenkanten der Schaufenster nicht über die der darüberliegenden Fenster reichen dürfen. Die Gesamtproportionen der Fassade müssen gewahrt werden.
- (4) Fassaden sind in Sichtmauerwerk zu gestalten. Gefache sind mit Sichtmauerwerk auszubilden.
Es sind nur gelbrote, rote und rotbraune Mauerziegel zulässig.
- (5) Sichtmauerwerksfassaden, Fachwerksfassaden und ausgemauerte Gefache dürfen nicht verputzt werden.
Fassaden und Fassadenteile im Straßenbereich dürfen nicht verkleidet werden. Giebelfassaden (außer Straßenfassaden) dürfen nur mit Dachziegeln verkleidet werden; bei über der Dachlinie der angrenzenden Gebäude liegenden Giebelflächen ist es zulässig, die Giebel mit Naturschieferplatten zu verkleiden.
- (6) Mauerwerkssimulationen oder -ersatzstoffe, polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Rauhputz, Kratzputz, oberflächengeprägte Putze sowie Verkleidungen aus Beton, Betonmaterialien, Asbest, Metall, Glas, Holz oder Kunststoffen sind nicht zulässig.
- (7) Es sind nur gemauerte Stürze zulässig. Fensterbänke aus Naturstein, Beton oder Werkstein sind nicht zulässig.
- (8) Erker, Balkone, Vorbauten, Vordächer, ausragende Bauwerksteile, Außentreppen, geschoßweise Vor- und Rücksprünge sowie Vor- und Rücksprünge von einzelnen Bauwerkssachen sind nicht zulässig.

§ 6 Dächer

- (1) Als Dachform ist das steile Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung über 44 Grad vorgeschrieben. Walmdächer oder Attikadächer sind nur zulässig, wenn diese Dachform am Bauwerk vorhanden war und dem Baustil entspricht.
- (2) Giebelständige Gebäude müssen symmetrische Dachflächen besitzen.
- (3) Die Dachdeckung muß mit S-förmigen Pfannen aus gebrannten Materialien in roter bis rotbrauner Farbe ausgeführt werden.
Dachüberstände dürfen traufseitig 0,30 m nicht überschreiten, sichtbare Sparrenköpfe sind nicht zulässig.
- (4) Als Dachaufbauten für traufständige Gebäude sind je Hauptfläche bis zu drei gleiche Gaupen als Giebel- oder SchlepPGAUPEN zulässig.
- (5) Die Breite der Gaupen darf zwei Sparrenfelder nicht überschreiten. Der Abstand der Gaupen untereinander, zu Zwerchgiebeln und den Ortgängen darf nicht geringer als die Breite eines Sparrenfeldes sein. Wandgestaltung und Eindeckung müssen denen des Bauwerks entsprechen.

(6) Liegende Dachfenster sind im Bereich des Straßenraums oder in Bereichen, die in den Straßenraum, den öffentlichen Umgebungsbereich des Schloßbergs und des Burgsees wirken, nicht zulässig.

§ 7 Wandöffnungen

(1) Fensteröffnungen und Fenster müssen als stehendes Rechteck ausgeführt werden.

Durchgehende Fensterbänder und Fensterbänke sind nicht zulässig.

(2) Die Gesamtsumme aller Wandöffnungen je Fassade darf 50 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

(3) Fenster sind deutlich mit Mittelpfosten und Kämpfer oder Mittelpfosten mit geteiltem Oberlicht zu gliedern.

(4) Ganzscheibige Fenster ohne Sprossenteilung sind nur in Öffnungen bis 0,7 m² zulässig.

Bei Sanierungsmaßnahmen der Fenster sind diese entsprechend des Typus des historischen Bauwerks zu erneuern.

Dabei ist die dem Baualter und Bautyp entsprechende Teilung in sechs oder acht Feldern wiederherzustellen.

(5) Fenster mit metallischen Oberflächen sind nicht zulässig.

(6) Bei den Außenanstrichen der Fenster sind diese in den Farbtönen Weiß oder Weiß und Grün als Kombination zu gestalten.

(7) Der Einbau von Glasbausteinen in Teilen der Straßenfassaden bzw. in Fassadenteilen, die in den öffentlichen Straßenraum wirken, ist nicht zulässig.

(8) Die Türblätter von Außentüren sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden. Oberlichte sind durch Sprossen zu gliedern.

Türen und Tore mit Oberflächen aus Metall oder Kunststoff sowie Vollglastüren sind nicht zulässig.

(9) Rolläden mit außen an der Fassade angebrachten Rolladenkästen sind nicht zulässig.

(10) Markisen sind nur jeweils direkt über den Türen und Schaufenstern zulässig; Markisen dürfen nicht über mehrere Wandöffnungen geführt werden.

§ 8 Außentreppen, Einfriedungen

(1) In den Straßenraum hineinreichende Außentreppen mit mehr als drei Stufen sind nicht zulässig.

Sie müssen in Ziegelmauerwerk oder Naturstein ausgeführt werden.

(2) Als Einfriedungen, die den öffentlichen Straßenraum abgrenzen, sind nur Mauern, Lattenzäune, Bretterzäune und Hecken zulässig. Schmiedeeiserne Zäune sind zulässig, sofern sie schon früher vorhanden waren. Bei Zäunen vor Gebäuden mit Sichtmauerwerksfassaden sind gemauerte Pfeiler und Sockel vorgeschrieben.

(3) Bei an die Straße angrenzenden Hoffflächen können Mauern und dichte Bretterzäune bis zur Höhe von max. 2,30 m errichtet werden. Bei an die Straße angrenzenden Gärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen den architektonischen Charakter von Bauwerken und städtebaulichen Räumen nicht verändern; durch Werbeanlagen dürfen Bauwerksteile und Geschobzonen in ihrer gestalterischen Wirkung nicht aus der Gesamterscheinung des Bauwerks bzw. der baulichen Anlage herausgelöst werden.

(2) Werbeanlagen dürfen Gliederungs- und Schmuckelemente der Bauwerksfassaden wie Gesimse, Fensterrahmungen, gestaltete Balkenlagen von Fachwerkbauten wie auch sichtbar tragende Bauteile wie Wandpfeiler, gemauerte Stürze oder Fensteröffnungen nicht verdecken, überschneiden oder ummanteln.

(3) Werbeanlagen dürfen nicht auf Grün- und Freiflächen, in Vorgärten, auf oder an Einfriedungen installiert werden. Hinweisschilder auf Arbeitsstätten freiberuflich Tätiger sind von dieser Festlegung ausgenommen.

(4) Werbefahnen sowie über die Straße oder zwischen Bauwerken gespannte Werbetransparente oder andere Werbeträger dürfen nicht angebracht werden.

(5) Werbeanlagen sind nur unmittelbar neben oder über Türen, Einfahrten oder Schaufenstern anzubringen. Werbeanlagen dürfen nicht seitlich über die Außenkante der darunterliegenden Schaufenster, Türen oder Einfahrten hinausreichen. Sofern Eingangstüren in stumpfen Gebäudeecken liegen, dürfen die Werbeanlagen nicht seitlich über den Fassadenbereich der betreffenden Wandfläche hinausreichen.

(6) Werbeanlagen in oder an Schaufenstern dürfen in ihrer Gesamtheit 1/5 der Schaufensterfläche (Glasfläche) nicht überschreiten.

(7) Werbeanlagen dürfen nicht über den Bereich des Erdgeschosses und seine Gliederungselemente (z.B. Gesimse) hinausreichen; das gilt auch dann, wenn entsprechende Einrichtungen in den Obergeschossen liegen. Fensterflächen der Obergeschosse dürfen nicht für Werbezwecke genutzt werden. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern ist nicht zulässig.

(8) Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeträger (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Gebäudefront herausragen; ihre Ansichtsfläche darf einseitig gemessen 0,50 m² nicht überschreiten.

(9) Werbekästen sind nur bei Gaststätten zulässig. Ihre Fläche darf 0,25 m² nicht überschreiten; sie dürfen nicht mehr als 0,20 m über der Fassadenfläche herausragen.

(10) Werbeanlagen mit Laufschrift und Lichtwerbung mit Wechsellicht sind nicht zulässig.

(11) Als selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur Ausleger zulässig. Alle anderen Werbeanlagen dürfen nur angeleuchtet werden.

(12) Beschriftungen auf Markisen sind unzulässig.

§ 10 Inkrafttreten

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

Gadebusch, den 30.08.1993



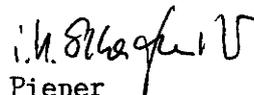
Pieper
Bürgermeister



Verfahrensvermerk:

Diese Bekanntmachung ist am 23.10.93 in der Schweriner Volkszeitung veröffentlicht worden.

Gadebusch, den 26.10.93



Pieper
Bürgermeister

(Siegel)

Die Bekanntmachung wies redaktionelle Fehler auf.
Die Bekanntmachung ist am 30.10.93 in der Schweriner Volkszeitung nochmals veröffentlicht worden.

Gadebusch, den 5.11.93



Pieper
Bürgermeister

(Siegel)

Stadt Gadebusch
Amtliche Bekanntmachung

Die Stadtvertretung der Stadt Gadebusch hat in ihrer Sitzung am 24. Juli 1995 die 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Gadebusch beschlossen.

Gemäß § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994 (KV M-V) kann ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der KV M-V enthalten oder auf Grund der KV M-V erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden.

Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Satz 2 stets geltend gemacht werden.

1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Gadebusch

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBL M-V, 1994, Nr. 5, S. 250-290) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBL M-V, 1994, Nr. 11, S. 518-550) wird nach Beschluß der Stadtvertretung Gadebusch vom 24. Juli 1995 und mit Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg als Untere Bauaufsichtsbehörde nachfolgende 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Gadebusch vom 30. August 1993 erlassen.

Artikel 1

§ 10 erhält folgende Fassung:

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
1. die Gebäudeabfolge entsprechend § 2 Abs. 1-3 nicht einhält;
 2. Fassaden nicht gemäß § 5 Abs. 2-7 gliedert oder herstellt;
 3. Vordächer sowie Vor- und Rücksprünge entgegen § 5 Abs. 8 ausführt;
 4. Fenster und Türen nicht entsprechend § 7 Abs. 1 bis 8 herstellt oder erhält;
 5. Sicherheitseinrichtungen entgegen § 7 Abs. 9 ausführt;
 6. Markisen nicht wie im § 7 Abs. 10 vorgesehen, herstellt;
 7. Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gemäß § 6 Abs. 1-6 herstellt oder erhält;
 8. Außentreppe und Einfriedungen entgegen § 8 Abs. 1-3 errichtet;
 9. Werbeanlagen, Werbefahnen und Schaukästen nicht entsprechend § 9 Abs. 1-12 ausführt oder anbringt;
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.
- (3) Zuständig für die Genehmigung und Einhaltung dieser Satzung gemäß § 61 und § 84 Abs. 5 LBauO M-V ist die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Artikel 2

Inkrafttreten

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

Gadebusch, den 24. 7. 1995



S. V. Hoffmann

Schafranski
Bürgermeisterin