

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Warin

hier: Bekanntmachung der Gestaltungssatzung der Innenstadt Warin und der Erteilung der Genehmigung

1. Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Innenstadtbereiches der Stadt Warin wird aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOLB. M-V 1994 S. 518) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Warin vom 27. April 1995 und durch den Beitrittsbeschluß der Stadt Warin vom 06. 09. 1995 und mit Genehmigung des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26. Juli 1995 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich 1 dieser Satzung umfaßt die Innenstadt von Warin, begrenzt durch das Ufer des Großen Wariner Sees im Norden, die beiderseitige Bebauung der Wismarschen Straße bis zur Kreuzung mit der Schweriner Straße einschließlich der Grundstücke Nr. 47 und 60 im Osten, der Burgstraße einschließlich nördlicher Bebauung der Grundstücke Nr. 17, 19, 25 (Flurstücke 4/12, 4/11, 3/3, 3/1), der südlichen Bebauung der Burgstraße und Brüeler Straße im Süden (die Flurstücke 6, 7/1 und 7/2) bis in eine Tiefe von 50 m von der Grundstücksgrenze der Burgstraße in der Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der rückwärtigen Begrenzung des Flurstückes 8 in der Brüeler Straße), und der beiderseitigen Bebauung der Mühlenbruchstraße und den Liegenschaften der Deutschen Bahn AG (Bahntrasse) im Osten.

(2) Der Geltungsbereich 2 umfaßt die Geschwister-Scholl-Straße, Friedensstraße, Brüeler Straße und Mühlenbruchstraße. Im Geltungsbereich 2 werden erweiterte Festsetzungen entsprechend § 5 getroffen.

(3) Die Grenzen des Geltungsbereiches 1 und des Geltungsbereiches 2 sind in beiliegendem Plan im Maßstab 1:1000 gestrichelt umrandet dargestellt. Der Plan ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

(4) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind, und für Werbeanlagen.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

(1) alle baulichen Maßnahmen sind hinsichtlich:

- des Gebäudetyps
 - der Baufluchten
 - der Trauf- und Firstlinien
 - der Gliederung der Fassade
 - der Dachausbildung
 - des Verhältnisses von Wandflächen zu Öffnungen
 - der Fassadenoberflächen
 - der zusätzlichen Bauteile, wie Sonnenschutzanlagen, Markisen, Solaranlagen, Antennen und Satellitenempfangsanlagen
 - der Werbeanlagen und Warenautomaten
 - der Außenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche
- nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, daß die geschichtliche, städtebauliche und architektonische Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

§ 3 Baufluchten

(1) Der Verlauf der vorhandenen, vorderen Baufluchten ist einzuhalten. Die Bauflucht ist über die gesamte Gebäudebreite und -höhe, mit Ausnahme von Gliederungselementen und Erkern, einzuhalten, dieses gilt auch für Vorsatzfassaden.

§ 4 Baukörper

(1) Bei der Schließung von Baulücken ist der neue Baukörper in der vorhandenen Parzellenstruktur zu errichten. Geht die Breite der Baulücke über 16 m hinaus, so ist der Baukörper zu unterteilen. Die Unterteilung muß durch Wechsel der Fassadenoberfläche oder Farbgestaltung erreicht werden.

(2) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m, die zweigeschossiger Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.

(3) Gebäude sind von der öffentlichen Verkehrsfläche durch mindestens eine Stufe mit einer Höhe von 15 cm abzugrenzen.

§ 5 Gebäudetypen

(1) Im Geltungsbereich 1 dieser Satzung sind neu zu errichtende Gebäude nur als Trauf- oder Zwerchgiebeltyp auszuführen.

(2) Im Geltungsbereich 2 dieser Satzung sind neu zu errichtende Gebäude über die Festsetzung des Absatzes 1 hinaus auch als Attikatyp oder Drempeltyp gestattet.

§ 6 Trauf- oder Zwerchgiebeltyp - Begriffsbestimmung

(1) Der Trauf- oder Zwerchgiebeltyp hat ein Satteldach, Mansarddach, Walm- oder Krüppelwalmdach und steht mit First und Traufe parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 7 Zwerchgiebeltyp - Begriffsbestimmung

(1) Der Zwerchgiebeltyp hat ein Satteldach, Mansarddach, Walm- oder Krüppelwalmdach und steht mit First und Traufe parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der Zwerchgiebel ist im Dachgeschoß angeordnet, das Hauptdach bleibt beiderseits des Zwerchdaches sichtbar. Die Traufe ist im Bereich des Zwerchgiebels unterbrochen, die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade des Gebäudes.

§ 8 Attikatyp - Begriffsbestimmung

(1) Der Attikatyp hat ein Dach mit zur öffentlichen Verkehrsfläche parallelem First.

(2) Der Attikaabschluß wird durch ein profiliertes Gesims oder flachgeneigtes Dreieck ausgebildet.

§ 9 Drempeltyp - Begriffsbestimmung

(1) Der Drempeltyp hat ein Dach mit zur öffentlichen Verkehrsfläche parallelem oder senkrechttem First, wobei die Traufe 0,8 m - 1,2 m über der obersten Geschoßdecke liegt.

§ 10 Dächer

(1) Dächer dürfen nur als symmetrisch ausgebildetes Satteldach, Mansarddach oder Krüppelwalmdach ausgeführt werden.

(2) Die Dachneigung des Trauf- und Zwerchgiebeltyps muß mindestens 40° betragen und darf 55° nicht überschreiten.

(3) Die Neigung des Daches des Attikatyps nach § 8 darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 70° betragen. Die Dachrinne ist von außen nicht sichtbar auszubilden.

(4) Die Neigung des Daches des Drempeltyps nach § 9 ist als symmetrisch flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° auszubilden.

(5) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem oder schwarz-anthrazitem Farbton anzuwenden.

(6) Abweichend zu Absatz 5 sind als Dachdeckung des Drempeltyps nach § 9 nur Dachziegel und Dachsteine mit schwarz-anthrazitem Farbton anzuwenden.

(7) Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude sowie an Vordächern in einem einheitlichen Farbton auszuführen.

§ 11 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Gaupen.

(2) Dachgaupen dürfen nur mit Satteldach, abgeschlepptem Hauptdach oder als Fledermausgaupe ausgebildet werden.

(3) Dachgaupen sind als Einzelgaupen auszuführen, die Breite der einzelnen Gaupen darf höchstens 1,60 m betragen. Als Abstand zwischen Ortgang oder Grat und Gaupe ist mindestens 1,00 m einzuhalten. Es müssen mindestens 3 Dachpfannenreihen vor der Dachgaupe an der Traufe durchlaufen.

(4) Die Summe der Breite aller Dachgaupen darf höchstens 4/10 der Trauflänge der Gebäudefront betragen.

(5) Die Dacheindeckung von Gaupen muß sich dem Hauptdach angleichen.

(6) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

(7) Die Seitenflächen der Dachaufbauten dürfen metallisch-glänzend nicht ausgeführt werden.

§ 12 Zwerchgiebel

(1) Die Firsthöhe des Zwerchgiebels darf die des Hauptdaches nicht überschreiten.

(2) Der Neigungswinkel des Daches des Zwerchgiebels darf nicht mehr als 10° Abweichung zum Neigungswinkel des Hauptdaches aufweisen.

(3) Der Zwerchgiebel ist der Fassadengestaltung der übrigen Gebäudefassade anzugleichen.

(4) Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 4/10 der Gebäudebreite betragen.

(5) Die Dachdeckung des Zwerchdaches ist der Dachdeckung des Hauptdaches anzugleichen.

(6) Die Fassade des Zwerchgiebels ist durch Öffnungen symmetrisch zu gliedern.

§ 13 Fassadenflächen

(1) Die straßenseitigen Fassaden sind in jedem Geschöß mit Öffnungen zu untergliedern.

(2) Die Fassade ist als vertikal gegliederte Lochfassade mit Einzelfenstern im stehenden Format auszubilden.

(3) Die sichtbaren Wandbauteile dürfen nur in steinsichtigem Ziegelmauerwerk, als Putz- oder Holzfachwerk ausgeführt werden.

(4) Verputzte Außenwände sind nur mit glatt verriebener Oberfläche auszuführen.

(5) Fachwerkbauten sind nur mit Ausfachung in rotem bis rotbraunem steinsichtigem Ziegelmauerwerk, geschlammtem Mauerwerk oder geputzten Gefachen auszuführen.

§ 14 Fassadenöffnungen

(1) Die Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umschlossen sein. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umschlossen sein.

(2) Für Fensteröffnungen sind nur stehende Formate zulässig. Fenster ab einer Breite von 0,80 m sind durch Pfosten, ab einer Höhe von 1,40 m durch Kämpfer zu gliedern. Von innen aufgesetzte sowie im Luftzwischenraum der Scheibe befindliche Sprossen sind nicht gestattet.

(3) Es sind Mindestabstände von Öffnungen untereinander von 0,24 m und vom Gebäuderand von 0,60 m einzuhalten.

(4) Bei Fachwerkhäusern sind die Fenster ohne Veränderung der sichtbaren Holzstiele und Holzriegel einzuordnen.

(5) Glasbausteine dürfen in den zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Fassaden nicht verwendet werden.

(6) Fenster und Türen mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht gestattet.

(7) Bei Fenstern ist die Verwendung von Flachglas vorgeschrieben.

§ 15 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß gestattet.

(2) Die Breite eines Schaufensters darf 2,5 m nicht überschreiten. Es sind Mindestabstände von Öffnungen untereinander von 0,24 m und vom Gebäuderand von 0,60 m einzuhalten.

(3) Die Verglasung des Schaufensters darf nicht aus der Gebäudefront hervortreten.

§ 16 Zusätzliche Bauteile

(1) Sonnenschutzanlagen und Markisen sind nur über den Fenster- und Türöffnungen gestattet.

(2) Sonnenschutzanlagen und Markisen sind nur beweglich und mit einer Auskrugung von höchstens 1,50 m gestattet.

(3) Rolladenkästen dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt oder unter dem Sturz innerhalb der Fensteröffnungen abgebracht werden.

(4) Solaranlagen, Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind nicht an den der öffentlichen Verkehrsfläche, zugewandten Fassadenflächen erlaubt.

§ 17 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten der Gebäude gestattet.

(2) Werbeanlagen müssen von Öffnungen, horizontalen und vertikalen plastischen Gliederungen einen Abstand von mindestens 0,20 m und von der äußeren seitlichen Abgrenzung der jeweiligen Fassade einen Abstand von mindestens 0,40 m wahren.

(3) Werbeanlagen auf der Fassade dürfen nicht höher als 0,45 m sein. Die Werbeanlage darf höchstens 3/4 der Breite der Fassade betragen.

(4) Senkrecht angebrachte Schriften der Werbeanlagen sind nicht gestattet.

(5) Lichtwerbeanlagen sind nur als mit weißem oder gelbem Licht hinterleuchtete Werbung auszuführen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind nicht gestattet.

(6) Fensterflächen dürfen höchstens zu 1/5 des Glasflächenanteils je Fenster für Werbezwecke verdeckt werden.

(7) Auskragende Werbeträger dürfen einseitig gemessen nicht größer als 0,80 m² sein, wobei die Größe des umschlossenen Rechtecks maßgeblich ist. Die Auskrugung darf 1,20 m nicht überschreiten.

(8) Warenautomaten sind an der Fassade und als freistehende Anlagen nicht gestattet.

(9) Werbeanlagen als freistehende Anlagen sind nicht gestattet.

§ 18 Außenanlagen/Einfriedungen

(1) In der öffentlichen Verkehrsfläche sind Abgrenzungen von Geschäfts- und Gastronomiebereichen mittels ortsfester baulicher Anlagen nicht gestattet.

(2) Einfriedungen, die die öffentliche Verkehrsfläche gegen hintere Grundstücksteile abgrenzen, sind nur als ziegelsichtige oder geputzte Mauern, als Holzzäune oder Metallzäune mit einzelnen senkrechten Stäben oder als Hecke auszubilden.

§ 19 Farbgestaltung

(1) Steinsichtiges Ziegelmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun und gelb herzustellen, besandete Ziegeloberflächen sind nicht gestattet.

(2) Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich oder größer 30 zu verwenden. Plastisch hervortretende Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen in dunklerer oder hellerer Tönung der Fassadenfarbe gestrichen werden.

(3) Mehr als 3 Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.

(4) Ausgeschlossen sind Farben mit metallisch-glänzender Oberfläche.

(5) Ein Farbwechsel zwischen Straßenseite und einsehbarer Seitenwänden ist nur bei unterschiedlichen Fassadenoberflächen erlaubt.

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig (gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) handelt, wer,

- entgegen § 3 Abs. 1 die vorhandene Bauflucht nicht einhält,

- entgegen § 10 Abs. 2 die Dachneigung unter 40° oder über 55° ausführt,

- entgegen § 17 Abs. 8 Warenautomaten an Fassaden anbringt oder als freistehende Anlagen aufstellt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 21 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warin, den 06. 09. 1996



Stadt Warin
Gossel
Der Bürgermeister

2. Gemäß § 215 Abs. 2 des BauGB wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb 1 Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Warin geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, darzulegen.

3. Geltungsbereich als Anlage der Gestaltungssatzung.

Warin, den 19. 09. 1996



Stadt Warin
Gossel
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerk: Die Bekanntmachung ist am 26. 9. 1996 in der Schweriner Volkszeitung veröffentlicht worden.

Warin, den 26. 9. 1996

Stadt Warin, Der Bürgermeister

