

## **Bekanntmachung der Stadt Grabow**

### **Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)**

#### **Präambel**

Aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468) und des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Januar 1998 (GVOBl. M-V S.29), geändert durch Gesetz vom 22.Januar 1998 (GVOBl. S.78) wird nach Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Grabow vom 08.07.1998 und nach Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde folgende Satzung erlassen:

#### **§ 1**

##### **Örtlicher Geltungsbereich**

(1)

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Sanierungsgebiet der Stadt Grabow und ist in der Anlage I durch eine schwarz unterbrochene Linie umrandet.

(2)

Die Anlage I ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen und für Maßnahmen die nach § 65 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern baugenehmigungsfrei sind, soweit dadurch das äußere Erscheinungsbild verändert wird.

#### **§ 3**

##### **Allgemeine Anforderungen**

(1)

Zur Regelung der Gestaltung baulicher Anlagen im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind bei der Durchführung baulicher Maßnahmen folgende Forderungen zu erfüllen:

1. Die Geschoßhöhe,
2. die Traufhöhe,
3. die Ausbildung, Form und Eindeckung des Daches,
4. die Gestalt des Baukörpers,
5. die Verteilung und Form der Fensteröffnungen,
6. die Gliederung und Flächenbehandlung der Fassade einschließlich der Türen und Fenster sowie
7. die Art und Farbe der zu verwendenden Baustoffe

sind so zu wählen, daß sich die äußere Gestaltung der bauliche Anlagen in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügt.

#### **§ 4 Traufhöhen**

(1)  
Die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut an der Traufe (Traufhöhe) darf bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m über Bezugsebene (horizontale Schnittebene zwischen straßenseitiger Außenhaut und Oberfläche Terrain) nicht überschreiten.  
Die ersten beiden Obergeschosse dürfen diese Höhe um jeweils höchstens 3,00 m überschreiten.

#### **§ 5 Dächer**

(1)  
Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung muß 40° bis 60° betragen. Bei giebelständigen Gebäuden ist der Giebel symmetrisch auszubilden.

(2)  
Traufen sind als Dachüberstand von mindestens 0,30 m auszubilden.

(3)  
Die Abschlüsse der Giebelortgänge sind mit einem Ortbrett (Zahnleiste) oder mit Ortgangziegeln auszubilden.

(4)  
Als Dachgauben sind nur als Schlep-, Giebel- oder Fledermausgauben zulässig. Eine Schlep- oder Giebelgaube darf eine Breite von 2,40 und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.  
Der Abstand zwischen Dachgauben und der Abstand der Dachgauben vom Ortgang oder dem Grat muß mindestens 1,25 m betragen.  
Vor Dachgauben muß die Dachfläche mit mindestens 3 Dachpfannenreihen durchlaufen.  
Abweichend von § 5 (1) müssen Giebelgauben eine Dachneigung von 40° bis 50° haben.

(5)  
Alle von der öffentlichen Verkehrsfläche her einsehbaren Dachflächen eines Gebäudes müssen mit Dachpfannen in einheitlicher Form gedeckt werden. Soweit aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht eine andere Dachdeckung notwendig ist, sind nur rote, und nicht glänzende S-Pfannen oder Biber zu verwenden.

(6)  
Dachflächenfenster sind nur dort zulässig, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen her nicht sichtbar sind.

(7)  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur dort zulässig, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen her nicht sichtbar sind.

(8)  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

(9)  
Schornsteine und Entlüftungsrohre sind ab Oberkante Dachfläche im Farbton der Dachdeckung zu halten.

## § 6 Außenwände, Baukörper

(1)

Die Oberflächen von Außenwänden sowie die Gefache von Fachwerkgebäuden müssen aus Putz, Ziegelsichtmauerwerk oder übergeschlemmten Mauerwerk bestehen. Schlemmen ist das Auftragen eines Farb- oder Kalkanstriches auf das Sichtmauerwerk.

(2)

Abweichend vom §6 (1) 1. Absatz müssen in folgenden Bereichen

Canalstraße 3 - 12, 18, 19  
Große Straße 3 -30, 31  
Kirchenstraße 1 - 26, 27 und 27a  
Marktstraße 1 - 25  
Pferdemarkt 1- 7  
Rudolf-Breitscheid-Straße 2 - 20

die Fassadenoberflächen von Außenwänden als Fachwerk hergestellt werden. Das Entfernen vorhandener sichtbarer konstruktiver Elemente des Fachwerkes ist unzulässig.

(3)

Grundsätzlich sind vorgeblendetes Brettfachwerk und das Vortäuschen eines Fachwerkverbandes durch mit Fassadenfarbe aufgemalte "Holzbauteile" nicht zulässig.

Material und Farbe der Fassadenoberflächen dürfen bei einem Gebäude oder einem Fassadenabschnitt nicht wechseln.

(4)

Ausgemauerte Gefache sind in sichtbarem roten bis rotbraunen Mauerwerk herzustellen oder bündig zu verputzen beziehungsweise zu schlemmen. Die Verwendung von genarbten, glasierten oder besandeten Steinen sowie von Dünnformat und 1 1/2 Format und höher ist unzulässig. Putz ist ohne Lehren aufzutragen und freihändig ohne Kellenstruktur zu verreiben. Dies gilt auch für Putzfassaden.

(5)

Bei Fachwerkaußenwänden müssen Ständer die Fenster voneinander trennen. Fenster über 1,20 m<sup>2</sup> Fläche sind durch Brüstungs- und Sturzriegel einzufassen. Gebäudeöffnungen sind in der Vertikalen aufeinander abgestimmt anzuordnen.

(6)

Verputzte Gefachfelder sind mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Das Holzfachwerk ist mit einem Anstrich zu versehen; der Farbton darf nicht heller als die Farbe der Ausfachung gemischt und verarbeitet werden. Die Verwendung glänzender Farben ist unzulässig.

(7)

Verputzte Gebäude sind mit einem deckenden Anstrich zu versehen.

(8)

An einem Gebäude oder einem Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Es darf nicht breiter als 1/2 der Breite des Gebäudes oder des Fassadenabschnittes sein. Die Traufe des Hauptdaches muß durch das Zwerchhaus unterbrochen sein.

Die Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern sind in der farbigen Gestaltung den angrenzenden Fassadenflächen anzugleichen.

Ein Fassadenabschnitt ist ein Teil der straßenseitigen Vorderfront eines Gebäudes, welcher sich durch die äußere Gestaltung, die Bauweise oder durch Abweichungen aus der Bauflucht von anderen Teilen des Gebäudes unterscheidet.

(9)

Passagen parallel zur Straßenfront sind unzulässig.

## **§ 7 Fenster**

(1)

Es sind nur Fenster zulässig, deren Flügelrahmenbreite 68 mm und deren Sprossenbreite 28 mm nicht überschreiten.

(2)

Die Fensterrahmen müssen bei Fachwerkgebäuden bündig mit der Gebäudekante eingebaut werden. Bei Fachwerkgebäuden müssen die Fenster die Gefache in der Breite voll ausfüllen.

Bei allen Gebäuden sind nur stehende bis quadratische Fensterformate zulässig. In Dachgauben gemäß § 5 Abs. 4 dieser Satzung sind höchstens zwei Fenster stehenden bis quadratischen Formates je Gaube zulässig.

(3)

Fenster ab einer Höhe von 1,50 m sind horizontal durch einen Kämpfer zu gliedern. Fenster, die breiter sind als 1,00 m sind im Ober- und Unterlicht zweiflügelig auszubilden. Für Fenster im Oberlicht ist eine einflügelige Ausführung zulässig, wenn der Fensterflügel senkrecht entsprechend der Teilung des Unterlichtes durch eine glasteilende Sprosse mit aufgesetzter Schlagleiste ausgebildet wird.

(4)

Zwischen Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig.

(5)

Fensterflügel und Sprossen sind weiß zu streichen.

(6)

Schaufenster sind an von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehenden Fassaden im Erdgeschoß als hochrechteckige Formate mit einer Breite (einschließlich des Rahmenmaterials) von höchstens 2,40 m zulässig. Mehrere Schaufenster sind durch Pfeiler mit einer Mindestbreite von 36,5 cm zu gliedern. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 5 cm hinter die Vorderkante von Wandfläche, Pfeiler und Stützen zurücktreten.

(7)

Schaufenster sind durch Oberlichter zu gliedern. Die Oberlichter müssen hochrechteckigen bis quadratischen Formates sein.

(8)

Bei Fachwerkbauten ist die Entfernung von Ständern zur Herstellung von Schaufenstern unzulässig.

(9)

Rahmen und Flügel von Fenstern müssen sich der Form der Mauerwerksöffnung oder des Gefaches anpassen.

(10)

Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben (Butzenscheiben) und farbigen Gläsern ist unzulässig.

## **§ 8 Türen**

(1)

Einflügelige Türen dürfen in der Breite das lichte Maß von 1,20 m nicht überschreiten oder müssen das Ständerfeld voll ausfüllen.

(2)

In Fachwerkgebäuden sind Haustüren bündig mit der Außenkante des Fachwerkes abschließen oder bis zur Stärke des Fachwerkes zurückgesetzt einzubauen.

Haustüren in übrigen Gebäuden sind maximal 30 cm hinter der Gebäudevorderkante einzubauen.

(3)

Metallische Oberflächen sind bei Türen nicht zulässig. Vorstehende Windfänge und Eingangsüberdachungen sind unzulässig. Türen dürfen nur in den oberen zwei Dritteln verglast werden. Dabei ist die Verwendung von gewölbten Scheiben (Butzenscheiben) und von farbigen Gläsern unzulässig.

## § 9

### Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)

Werbeanlagen dürfen einzeln nicht größer als 0,70 m<sup>2</sup> sein. Als selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur Ausführungen mit warmleuchtendem Licht zulässig. Werbeanlagen mit Blink-oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

(2)

Die Summe der Anlagen an einem Gebäude dürfen eine Fläche von 2,80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Markisen zählen dazu.

(3)

Abweichend von § 9 (1) sind Fahnen und Spannbänder nur bei Schlußverkäufen und Stadtfesten zulässig.

(4)

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoß einschließlich der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Fachwerkteile, dekorative Details und gestalterische Fassadenelemente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(5)

Werbung auf oder bis 0,10 m hinter Schaufensterscheiben und Türen dürfen ein Fünftel der jeweiligen Schaufenster- und Türeglasfläche nicht überschreiten.

(6)

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- 1.) Sie dürfen bei Fachwerkgebäuden nur innerhalb der Gefachfelder angebracht werden.
- 2.) Ihre Länge darf in ihrer Gesamtheit höchstens zwei Drittel der Länge der Fassade betragen, die Höhe höchstens 0,40 m.
- 3.) Zwischen mehreren Werbeanlagen ist ein Abstand zwischen den Werbeanlagen von wenigstens der Breite eines Gefaches (bei Fachwerkhäusern), mindestens jedoch von 1,00 m einzuhalten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,50 m einzuhalten; dies gilt nicht für Gebäudekanten an Straßenecken.
- 4.) Der Abstand zwischen allen Teilen von Flachwerbeanlagen zur Fassade darf höchstens 0,20 m betragen.

(7)

Bei rechtwinklig zur Fassade angeordneten Werbeanlagen (Ausleger) darf die Ansichtsfläche des Werbeträgers je Seite nicht größer als 0,35 m<sup>2</sup> sein. Ausleger sind bis zu einer maximalen Auskragung von 1 m zulässig, wenn ein Abstand zur Fahrbahn bzw. Parkbucht von mindestens 0,50 m eingehalten wird.

(8)

Das Anbringen von Warenautomaten ist in den Gebieten die unter Bereichsschutz entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Auflistung des Landeamtes für Denkmalpflege stehen und an Gebäuden die ein Einzeldenkmal darstellen nicht gestattet.

Warenautomaten müssen sich farblich dem Anbringensort unterordnen.

## **§ 10**

### **Parabolantennen und Satellitenanlagen**

(1)  
Parabolantennen und Satellitenanlagen sind zum öffentlichen Straßenraum hin und an und auf Flächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, nicht erlaubt.

## **§ 11**

### **Markisen**

(1)  
Markisen dürfen nur als bewegliche Markisen ausgeführt werden. Korb- und Bogenmarkisen sind unzulässig. Die Bespannung der Markisen muß eine nicht glänzende Oberfläche haben.

(2)  
Markisen dürfen nur einzeln über Schaufenstern und Eingängen angebracht werden.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

(1)  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

- 1.) lebende Hecken einheimischer Laubgehölze
- 2.) Zäune aus Metallstäben und -gittern
- 3.) Lattenzäune aus senkrecht stehenden Latten
- 4.) Natursteinmauern bis zur Höhe von 0,50 m und Mauern aus Sichtmauerwerk oder geputzte Wände von bis zu 2,00 m Höhe
- 5.) oder als Zäune nach Ziffer 2.) und 3.) mit einem Sockel aus Natur- und Ziegelstein mit einer Sockelhöhe von höchstens 0,50 m.

auszubilden.

(2)  
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter diesen Hecken angebracht werden und diese nicht überragen.

(3)  
Zäune sind mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Dies gilt nicht für Zäune im Sinne des §12 (2).

## **§ 13**

### **Garagen und Anbauten**

(1)  
Garagen und Anbauten müssen in der Gestaltung der Dächer und Außenwände dem Hauptgebäude gleichen.

(2)  
Dächer sind geneigt oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Abweichend von § 6 Absatz 1 ist eine Dachneigung unter 45° zulässig.

(3)  
Tore sind als senkrecht geteilte oder senkrecht gegliederte Tore auszubilden.

## § 14

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer

1. entgegen §5 (4) Dachgauben einbaut, die weder Schlepp, Giebel- oder Fledermausgauben sind,
2. entgegen §5 (6) Dachflächenfenster einbaut, die von öffentlichen Verkehrsflächen gesehen werden können,
3. entgegen §5 (8) Dacheinschnitte vornimmt,
4. entgegen §6 (2) Steine verwendet, welche genarbt, glasiert oder besandet sind,
5. entgegen §7 (3) Fenster mit einer Höhe über 1,50 m nicht durch einen Kämpfer horizontal teilt und Fenster mit einer Breite von mehr als 1,00 m nicht im Unterlicht zweiflügelig ausbildet
6. entgegen §11 (2) Markisen anbringt, die sich nicht einzeln über Schaufenster und Eingängen befinden,
7. entgegen §6 (1) vorgeblendetes Brettfachwerk und Fachwerkverband durch mit Fassadenfarbe aufgemalte „Holzbauteile“ einbaut,
8. entgegen §9 (1) Werbeanlagen anbaut, die größer als 0,7 qm sind.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 DM geahndet werden.

## § 15

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grabow, den 10.08.1998

gez. **Schult**  
Bürgermeister

Siegel



Anlage I zur Satzung der Stadt Grabow über die  
äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(Gestaltungssatzung)

— — — — —  
Geltungsbereich