

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2022-1765

öffentlich

2. Änderung der Gestaltungssatzung Grevesmühlen Beschluss über die inhaltlichen Festsetzungen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 09.09.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Entscheidung)	22.09.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss beschließt folgende Inhalte der Satzung anzupassen:

-
-
-

Sachverhalt

Mit dem 05.09.2022 wurde in der Stadtvertretung die grundsätzliche Anpassung der 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen in Hinblick auf die Öffnung der Gestaltung bezüglich Photovoltaikanlagen beschlossen.

Bei der Vorbereitung zur Beschlussfassung wurde deutlich, dass die Satzung weiteren Diskussionsbedarf vorweist. So sind aus Sicht der Verwaltung einige Vorschriften veraltet.

Es wird um Diskussion und Vorschläge gebeten, welche Vorschriften zu aktualisieren sind.

In der Anlage befindet sich ein Entwurf der 2. Änderung der Gestaltungssatzung.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Anlage/n

1	Gestaltungssatzung Grevesmühlen 2. Änderung (1) (öffentlich)
---	--

Satzung über die Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen i.d.F. der 2. Änderung

veröffentlicht am:

rechtskräftig seit:

Änderungen gegenüber der Satzung aus 2015 sind gekennzeichnet.

Präambel

Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des historischen Stadtgebietes der Stadt Grevesmühlen wird aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) wird nach Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Grevesmühlen vom **XX.XX.XXXX** folgende 2. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen erlassen:

Inhalt

- § 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen
- § 3 Bauflicht
- § 4 Dachform und Dacheindeckung
- § 5 Dachaufbauten**
- § 6 Fensteröffnungen und Fassadengliederung
- § 7 Fassadenoberfläche und Fassadenfarben
- § 8 Sonstige Bauteile
- § 9 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 10 Einfriedung und Grünflächen
- § 11 Garagen und Carports
- § 12 Ordnungswidrigkeiten
- § 13 Inkrafttreten

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet.

Die Anlage 1, **Karte im M 1 : 1.000**, ist Bestandteil der Satzung.

Für den in dieser Karte gekennzeichneten Bereich A, Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, Rathausblock, gelten die Festsetzungen dieser Satzung, entsprechend Abs. 3.

(2) Die Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen, verfahrensfreien und von einer Genehmigung frei gestellten baulichen Maßnahmen, Instandhaltungen und Instandsetzungen, und die Beseitigung von baulichen Anlagen, von Teilen baulicher Anlagen sowie die Gestaltung von Freiflächen, soweit dadurch das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden, Bauteilen und Grünflächen verändert wird und diese Veränderungen vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

Der öffentliche Verkehrsraum i. S. dieser Satzung umfasst Straßen, Wege und Plätze und öffentliche Grünflächen.

(3) Im in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich A finden die Festsetzungen

- § 3 – Baufluchten
- § 4 – Dachformen und Dacheindeckungen
- § 6 – Fensteröffnungen und Fenstergliederung
- § 7 – Fassadenoberflächen und Fassadenfarben
- § 8 – Sonstige Bauteile

keine Anwendung.

(4) Abweichungen zu den Festsetzungen dieser Satzung können entsprechend § 67 LBauO MV in begründeten Fällen zugelassen werden.

Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Alle Maßnahmen sollen hinsichtlich

- der Dachausbildung
- der Fassadengliederung und des Verhältnisses von geschlossenen Wandflächen zu Öffnungen
- des Materials der Oberflächen
- der Farbgebung
- der zusätzlichen Bauteile und Werbeanlagen
- der Gestaltung von Einfriedungen und Grünflächen

nach Maßgabe der §§ 3 – 11 so ausgeführt werden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

§ 3 Bauflucht

(1) Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei an derselben Straßenseite in der Reihe aufeinanderfolgender Gebäude ergibt, wenn deren Vorderfront gradlinig entweder parallel oder schräg zur öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden wird oder wenn die vordere Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.

(2) Baufluchten sind über die gesamte Fassadenbreite und Fassadenhöhe einzuhalten.

§ 4 Dachform und Dacheindeckung

(1) Flachdächer sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

(2) Geneigte Dächer, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, müssen Neigungen von 38° bis 55° haben.

(3) Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten Farbtönen, in einem Farbspektrum in Anlehnung an

- RAL 2001 Rotorange
- RAL 2004 Reinorange
- RAL 3011 Braunrot
- RAL 3013 Tomatenrot

zulässig.

Dachziegel oder Dachsteine mit glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig.

(4) Abweichend von Abs. 2 und Abs. 3 ist bei Bestandsgebäuden, die eine Dacheindeckung aus Bitumen- oder Kunststoffbahnen haben, auch deren Erneuerung zulässig.

§ 5 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind nur zulässig als Satteldachgaube, Schleppgaube, Ochsenauge oder Zwerchgiebel.

(2) Die Breite einer Gaube darf höchstens 1,50 m betragen, die eines Zwerchgiebels darf höchstens 3,50 m betragen.

(3) Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens

1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m betragen.

(4) Dachfenster sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte, Dachbalkone u. ä. sind nicht zulässig.

(5) ~~Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.~~ Dachaufbauten hierzu sind entgegen Absatz 1 zulässig.

§ 6 Fensteröffnungen und Fassadengliederung

(1) Es sind nur Lochfassaden mit höchstens 35% Öffnungsfläche, axial übereinanderstehen, zulässig.

(2) Als Proportion für Fensteröffnungen sind nur stehende Formate zulässig.

(3) Fensteröffnungen, die höher als 1,50 m sind, müssen im oberen Drittel durch einen waagerechten feststehenden Kämpfer unterteilt sein.

(4) Fensteröffnungen, die breiter als 1,0 m sind, müssen pro laufenden Meter mindestens einmal durch einen stehenden feststehenden Pfosten oder einen Stulp zweier Fensterflügel unterteilt sein.

(5) Die Öffnungsabstände untereinander dürfen 0,35 m nicht unterschreiten und müssen vom Gebäuderand einen Abstand von 0,75 m haben.

(6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss, mit einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig. Sie müssen auf die Ordnungselemente der Gesamtfassade Bezug nehmen und den gestalterischen Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und den oberen Geschossen herstellen.

Abweichend von Abs. 3 sind sie auch ohne waagerechte Unterteilung zulässig.

Abweichend von Abs. 4 sind diese senkrechten Aufteilungen mindestens pro 1,50 laufenden Meter vorzunehmen.

(7) Abweichen von Abs. 1 und Abs. 2 ist im Erdgeschoss eine größere Fassadenöffnung zulässig, wenn in ihrer Symmetrieachse ein oder mehrere Eingänge, von der Bauflucht zurückweichend, liegen.

(8) Bei Fachwerkkonstruktionen dürfen Öffnungen die Breite eines Gefaches nicht überschreiten.

(9) Die Flucht der Gebäudeaußenwand darf durch Tür- oder Fensterelemente und deren Umrahmung nicht überschritten werden.

(10) Für Öffnungsrahmen sind metallische Oberflächen und metallische Rahmen nicht zulässig.

(11) Mauervorlagen und Putzgesimse sind zu erhalten.

(12) Bei Neubauten ist im Erdgeschossdeckenbereich an der straßenseitigen Fassade eine 2 bis 6 cm tiefe und 30 bis 40 cm hohe Mauervorlage oder ein Putzgesims anzubringen.

§ 7 Fassadenoberfläche und Fassadenfarben

(1) Die Fassadenoberfläche darf nur als Sichtmauerwerk oder Putz ausgeführt werden.

(2) Als Farben sind nur zulässig:

Sichtmauerwerk:

- RAL 1011 Braunbeige
- RAL 1017 Safrangelb
- RAL 2001 Rotorange
- RAL 2004 Reinorange
- RAL 3011 Braunrot
- RAL 3013 Tomatenrot

Putz: 16 Basisfarbtöne mit entsprechenden Aufhellungsreihen:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| - RAL 1000 Grünbeige | - RAL 1001 Beige |
| - RAL 1002 Sandgelb | - RAL 1014 Elfenbein |
| - RAL 1019 Graubeige | - RAL 1024 Ockergelb |
| - RAL 6011 Resedagrün | - RAL 6013 Schilfgrün |
| - RAL 7002 Olivgrau | - RAL 7008 Khakigräu |
| - RAL 7030 Steingrau | - RAL 7034 Gelbgräu |
| - RAL 7038 Achatgräu | - RAL 8000 Grünbraun |
| - RAL 8023 Orangebraun | - RAL 9001 Cremeweiß |

§ 8 Sonstige Bauteile

(1) Folgende Bauteile sind an den Gebäuden unzulässig, wenn sie an die straßenseitigen Fassaden oder an den straßenseitigen Dachflächen angebracht werden: Vordächer und feststehende Sonnenschutzanlagen, Balkone und Loggien, Vergitterungen der Fassadenöffnungen und Antennen.

(2) Markisen sind nur mit einer Auskragung bis zu 1,50 m an oder über Fassadenöffnungen zulässig.

(3) Rollladenkästen dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden.

§ 9 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen dürfen wesentliche Gliederungselemente der Fassade weder überdecken noch überschneiden.

(2) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss zulässig. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 10% der Erdgeschosszone, gemessen zwischen den Oberkanten von Erdboden und Erdgeschossdecke und der Fassadenbreite, nicht überschreiten. Als Fläche der Werbeanlagen gilt das sie umschreibende Rechteck.

(3) Werbeanlagen müssen Hauskanten mindestens 0,50 m Abstand wahren.

(4) Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

(5) Blink- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.

(6) Leuchtwerbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder in den Straßenraum hineinragende Werbeanlagen, entsprechend Abs. 7, zulässig.

(7) In den Straßenraum hineinragende Werbeanlagen, wie Nasenschilder, dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m, eine maximale Breite von 0,80 m und eine maximale, einseitige, Ansichtsfläche von 0,50 m² nicht überschreiten.

(8) Fensterflächen dürfen höchstens zu einem Drittel für Werbezwecke beklebt werden.

(9) An den Fassaden dürfen Warenautomaten nur so angebracht werden, dass ihre Vorderkante bündig mit der Fassadenoberfläche ist. Sie sind in der gleichen Farbe wie die unmittelbar angrenzenden Fassadenflächen zu gestalten.

§ 10 Einfriedungen und Grünflächen

(1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

- 1) lebende Hecken aus Laubgehölzen
- 2) Zäune aus Metallstäben (nicht Maschendraht- oder Stabgitterzäune)
- 3) offene und geschlossene Holzzäune aus senkrecht stehenden Brettern oder Latten
- 4) Mauern aus Sichtmauerwerk oder geputzten Wänden, auch mit Natursteinsockel bis 0,50 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) Maschendraht- und Stabgitterzäune sind, sofern sie direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.

§ 11 Garagen und Carports

(1) Garagen sind, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, nur zulässig, wenn deren Gestaltung den Festsetzungen entsprechend §§ 3-9 dieser Satzung entspricht.

(2) Carports sind nur zulässig, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen nach §§ 2-11 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V.

Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grevesmühlen, den

gez. Lars Prahler

Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen

Anlage 1: Geltungsbereich