



Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen, Nr: SI/12BA/2014/26

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.01.2014, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Beratungsraum Haus 1 EG, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 14.11.2013
- 5 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen
- 6 Anfragen und Mitteilungen
- 7 Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen **VO/12SV/2014-389**
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Gast: Architekt Herr Bürger
- 8 Vorstellung: Potenzielle Entwicklung des Sparkassenplatzes mit einem Lebensmittelmarkt
Gäste: Projektentwickler Baukontor Lange (Herr Lange)

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Vorstellung: Mögliche Ansiedlung eines Recyclingunternehmens im Gewerbepark Nordwest
Gast: Planungsbüro Keese & Hahne GmbH (Herr Keese)
- 10 Vergabe eines Geschäftsbesorgungs- und Dienstvertrages zur Waldbestattung **VO/12SV/2013-343**
- 11 Bauanträge und Bauvoranfragen
- 12 Informationen und Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 13 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2014-389				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
Federführender Geschäftsbereich:	Datum: 06.01.2014				
Bauamt	Verfasser: Steffen, Marleen				
Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen					
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
16.01.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
16.01.2014	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
21.01.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
03.02.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich soll die 1. Änderung der Gestaltungssatzung aufgestellt werden.
2. Der vorliegende Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Grevesmühlen sowie der Entwurf der Begründung dazu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Grevesmühlen sowie der Entwurf der Begründung werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die seit dem 21.07.1993 geltende Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen war und ist ein wichtiges Instrument zur Verbesserung des Ortsbildes.

Nach nunmehr 20 Jahren Satzungsbestand sollen die Festsetzungen überprüft werden - ohne grundlegend den Inhalt zu ändern (abgesehen vom erweiterten Geltungsbereich). Vielmehr sollen redaktionelle Änderungen sowie Klarstellungen vorgenommen werden. Aber auch neue Gesichtspunkte, die zur Zeit der Aufstellung der Gestaltungssatzung unbekannt bzw. unbedeutend waren, sollen einfließen. So werden Regelungen bzgl. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen, Einfriedungen und Grünflächen sowie Garagen und Carports neu mit aufgenommen.

Die Änderungen im Einzelnen sind dem unter Anlage 1 beiliegenden Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen zu entnehmen. Neben der Begründung im Entwurf (Anlage 2) sind ebenfalls eine Synopse sowie eine Lesefassung der Gestaltungssatzung Grevesmühlen in der Fassung der 1. Änderung beigelegt.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen
- Anlage 2: Entwurf der dazugehörigen Begründung
- Anlage 3: Synopse
- Anlage 4: Lesefassung der Gestaltungssatzung Grevesmühlen in der Fassung der 1. Änderung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen

Stand: Entwurf

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 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) 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), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom2014 folgende Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen erlassen:

Artikel 1 – Satzungsänderung –

Die Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen vom 20.04.1993 wird wie folgt geändert:

1. § 1 (Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich) wird wie folgt geändert:
 - a. In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „Karte im M 1 : 1.000“ ergänzt.
Nach Absatz 1 Satz 2 wird Satz 3 ergänzt: „Für den in dieser Karte gekennzeichneten Bereich A, Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, Rathausblock, gelten die Festsetzungen dieser Satzung, entsprechend Absatz 3.“
 - b. Der Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:
„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.“
 - c. Die Absätze 3 und 4 werden wie folgt hinzugefügt:
„Absatz 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.

Absatz (4)
Abweichungen zu den Festsetzungen dieser Satzung können entsprechend § 67 LBauO M-V in begründeten Fällen zugelassen werden.
Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.“
2. § 2 (Allgemeine Anforderungen) wird wie folgt ergänzt:
 - a. Nach dem 5. Anstrich wird ein Anstrich 6 wie folgt ergänzt:
„- der Gestaltung von Einfriedungen und Grünflächen“
 - b. In der Aufzählung der maßgeblichen Paragraphen wird geändert: anstatt „§§ 3 - 9“, neu „§§ 3 - 11“.

3. § 4 (Dachform und Dacheindeckung) wird wie folgt geändert und ergänzt:
 - a. Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:
 „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.“
 - b. nach Absatz 3 wird Absatz 4 angefügt:
 „Abweichend von Abs. 2 und Abs. 3 ist bei Bestandsgebäuden, die eine Dacheindeckung aus Bitumen- oder Kunststoffbahnen haben, auch deren Erneuerung zulässig.“
4. § 5 (Dachaufbauten) wird wie folgt ergänzt:
 - a. Nach Absatz 4 wird Absatz 5 angefügt:
 „Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.“
5. § 6 (Fensteröffnungen und Fassadengliederung) wird wie folgt geändert:
 - a. In Absatz 4 wird nach dem Wort „Pfosten“ eingefügt: „oder einen Stulp zweier Fensterflügel“.
6. § 7 (Fassadenoberfläche und Fassadenfarben) wird wie folgt geändert:
 - a. In Absatz 2 werden die Worte „mit einem Hellbezugswert von mind. 30%“ gestrichen.
7. § 8 (Sonstige Bauteile) wird wie folgt geändert:
 - a. In Absatz 3 wird das Wort „Rolladenkästen“ durch das Wort „Rollladerkästen“ ersetzt.
8. § 9 (Werbeanlagen und Warenautomaten) wird wie folgt geändert:
 - a. In Absatz 6 wird nach dem Wort „Einzelbuchstaben“ ergänzt: „oder in den Straßenraum hineinragende Werbeanlagen, entsprechend Abs. 7,“
 - b. Absatz 7 wird wie folgt neu gefasst:
 „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.“
9. § 10 (Einfriedungen und Grünflächen) wird wie folgt neu hinzugefügt:
 „(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 zu 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.“

10. § 11 (Garagen und Carports) wird wie folgt neu hinzugefügt

„(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.“

11. § 12 (Ordnungswidrigkeiten) wird wie folgt neu hinzugefügt:

„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.“

12. Die Anlage 1, Darstellung des Geltungsbereiches, wird durch eine aktuelle Karte ersetzt, in der der erweiterte Geltungsbereich entsprechend § 1 Absatz 1 festgesetzt ist.

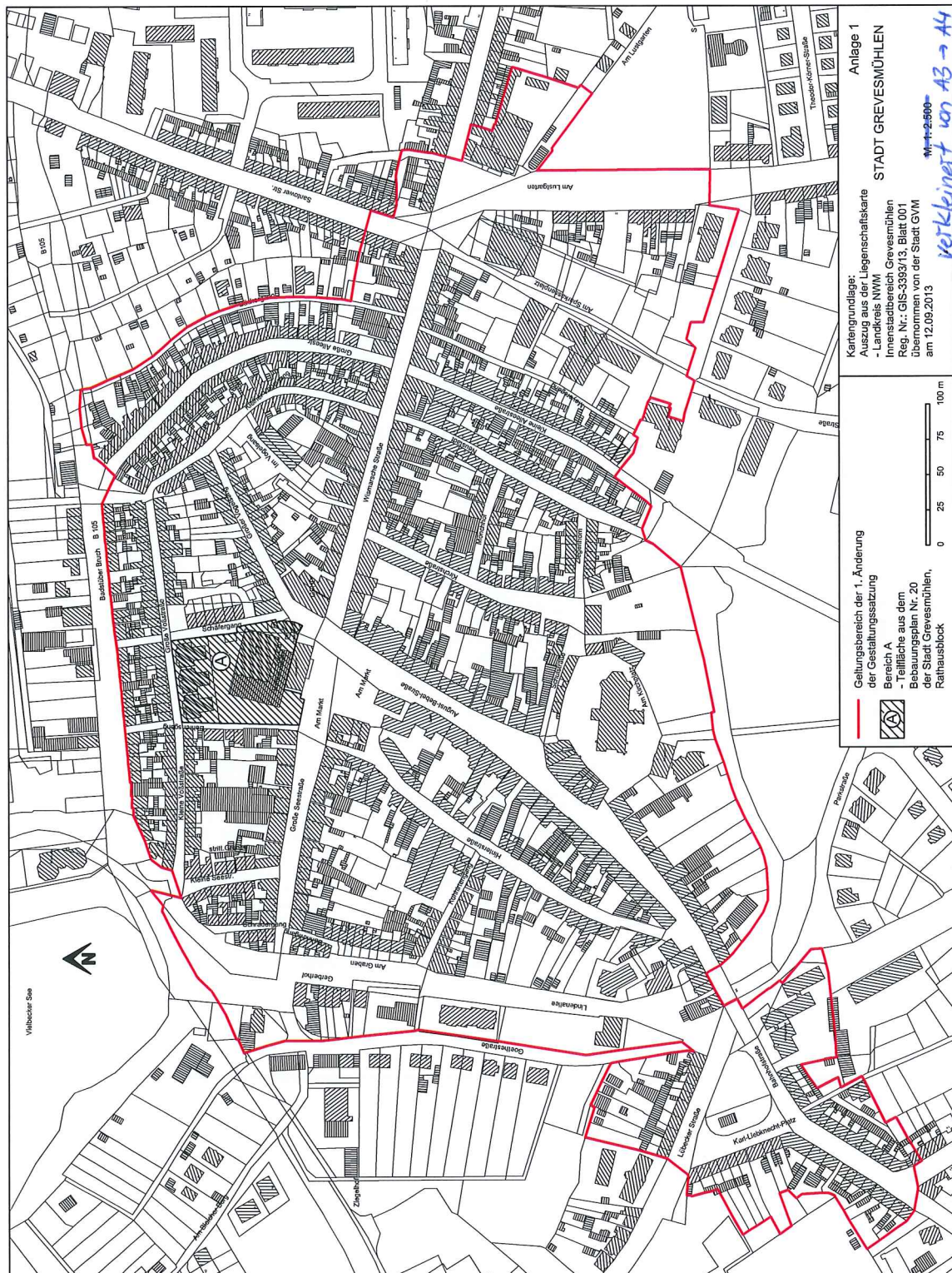
Artikel 2 – Inkrafttreten –

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grevesmühlen, den

J. Ditz
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen

(- Siegel -)



Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen

Stand: Entwurf

Begründung

Einleitung

Mit der seit 1993 wirksamen Gestaltungssatzung hatte sich die Stadt Grevesmühlen sehr frühzeitig ein Handlungsinstrument gegeben, um den in den frühen 90-er Jahren entstehenden Handlungsdruck bei der Umsetzung der sehr notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der stadtgestalterischen Aufwertung des Ortsbildes zu lenken.

Auf Grundlage der Gestaltungssatzung wurden von der Bauverwaltung der Stadt Grevesmühlen zahlreiche Beratungsgespräche mit Bauherren, deren Planern und bauausführenden Betrieben geführt, um mit den geplanten Baumaßnahmen die gesetzten stadtgestalterischen Prämissen für den Innenstadtbereich umsetzen zu können.

Mit dem Instrument der Gestaltungssatzung besitzt die Stadt Grevesmühlen ein gutes diesbezügliches Beratungsinstrument und ein Instrument zur Wahrung der Gerechtigkeit bei der Ausreichung von Städtebaufördermitteln für ortsbildverbessernde Maßnahmen.

Die Ergebnisse dieses Bemühens sind heute im Ortsbild sichtbar. In vielen Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung und den angrenzenden Bereichen am Karl-Liebknecht-Platz und im Bereich Am Lustgarten, in denen die Satzung bisher im Rahmen von Fördermaßnahmen ebenfalls sinngemäß Anwendung gefunden hat, hat sich das Ortsbild entscheidend verbessert.

Nach 20 Jahren Bestandes der Satzung ist es notwendig, die Festsetzungen der Satzung bzgl. veränderter Rahmenbedingungen zu überprüfen, ohne den grundlegenden Inhalt der Satzung zu verändern.

Neben redaktionellen Änderungen bzgl. der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Veränderungen der Rechtschreibregeln, sind in die Satzungsänderungen auch die Erfahrungen bei der Umsetzung der Satzung eingeflossen, die zu diesbezüglichen Klarstellungen oder Umformulierungen geführt haben.

Neue Aspekte der Stadtgestaltung, die in 1993 noch nicht auf der Tagesordnung standen bzw. aus damaliger Sicht keiner gesonderter Regelung bedurften, sind in diese 1. Änderung der Gestaltungssatzung eingeflossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wurde auf die städtebaulich sehr wichtigen Bereiche um den Karl-Liebknecht-Platz, dem Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes, und den Bereich Am Lustgarten erweitert.

Die Gestaltungssatzung ist auch in den kommenden Jahren ein wichtiges Instrument zur Steuerung der stadtgestalterischen Maßnahmen im Innenstadtbereich von Grevesmühlen, nicht zuletzt, um die erreichten Erfolge in der Aufwertung der städtebaulichen Räume und der Einzelgebäude zu sichern.

Begründung zu den Änderungen:

Präambel

In der Präambel sind die heutigen gesetzlichen Grundlagen der Satzung benannt. Dies ist notwendig, um den gesetzlichen Rahmen der Satzungsänderung nachvollziehbar darzustellen.

§ 1 Abs. 1 bis 4

Der Geltungsbereich der Satzung wurde um die stadtgestalterisch wichtigen Bereiche am Karl-Liebnecht-Platz und Am Lustgarten erweitert. Diese Erweiterung des Satzungsgebietes ist konsequent, da diese beiden Bereiche jeweils die unmittelbare Auftaktsituation für den Altstadtbereich darstellen. Diese Empfangsfunktion dieser städtebaulichen Räume mit ihren Freiflächenanteilen und den Gebäuden in nahezu unveränderter städtebaulicher Struktur ist wichtig für das Gesamtensemble Altstadt von Grevesmühlen.

Für diese Bereiche fand die Gestaltungssatzung bisher bereits sinngemäß Anwendung.

Der sachliche Inhalt der Satzung wird im Abs. 2 entsprechend der Bezugnahme auf die Formulierungen in der Landesbauordnung M-V präzisiert und ausführlicher formuliert.

Im Abs. 3 wird dargelegt, dass für den in der Anlage 1 dargestellte Bereich A, den Bereich des Rathausblockes, die Festsetzungen in den

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

keine Anwendung finden, da dieser Bereich grundlegend von der städtebaulichen Struktur des übrigen Altstadtbereiches abweicht. In dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 20 werden gesonderte gestalterische Festsetzungen getroffen, die die stadtgestalterische Qualität dieses Bereiches sichern.

In Abs. 4 wird gesondert darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Denkmalschutzes von dieser Satzung unberührt bleiben. Denkmalrecht ist gegenüber dieser Satzung ein „höheres“ Recht.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass in begründeten Fällen Abweichungen von der Satzung zugelassen werden können.

§ 2

Im § 2 wird ergänzend aufgeführt, dass sich die Festsetzungen der Gestaltungssatzung nunmehr auch auf Einfriedungen und Grünflächen beziehen, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

Durch den erweiterten Umfang der Satzung musste die Aufzählung der einzuhaltenden Paragraphen erweitert werden.

§ 4 Abs. 3

In der bisherigen Umsetzung des Satzungsinhalts ist deutlich geworden, dass bzgl. der Definition von Farben für Dachsteine Unsicherheiten bestanden. Es verbleibt beim angegebenen Farbspektrum. Es wird aber explizit benannt, dass Dachsteine nur in diesem angegebenen roten Farbspektrum zulässig sind. Eine konkretere Festlegung ist wegen der unterschiedlichen Farbdefinitionen der Hersteller von Dachsteinen nicht möglich.

Dachsteine oder Dachziegel mit glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig, da die ansonsten möglichen Spiegelwirkungen das Ortsbild negativ beeinflussen und das Ziel der einheitlich in gleichmäßig roten Tönen aufheben würden.

§ 4 Abs. 4

Im hinzutretenden Abs. 4 wird festgesetzt, dass an Bestandsgebäuden auch weiterhin Dacheindeckungen aus Bitumen- und Kunststoffbahnen zulässig sind. Damit sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden, da ansonsten vielfach Verstärkungen des Dachtragwerkes dieser Gebäude notwendig wären.

Da diese Art der Dacheindeckungen zumeist Gebäude mit geringer Dachneigung betreffen, deren Dachflächen kaum einsehbar und im Ortsbild damit wenig wirksam sind, ist diese Festsetzung für die Ortsbildentwicklung verträglich.

§ 5 Abs. 5

Mit diesem hinzutretenden Absatz wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen nur zulässig sind, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Eine Auseinandersetzung mit der gestalterischen Wirkung dieser Anlagen erfolgte mit der Satzung aus 1993 nicht, da diese Anlagen am Markt nicht vorhanden waren bzw. deren Einsatz aus stadtgestalterischer Sicht keine Bedeutung zugemessen wurde.

Zwischenzeitlich hat sich die Dachlandschaft im Geltungsbereich der Satzung erheblich verbessert. Entsprechend der Gestaltungssatzung sind sehr viele Dächer mit neuen, roten Dacheindeckungen instand gesetzt worden. Die dominierende Farbe von Dacheindeckungen ist im Altstadtbereich die Farbe Rot.

Die betreffenden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind heute handelsüblich in dunklen Farbtönen als aufgeständerte Plattenelemente, z.T. mit silber glänzenden Rahmenelementen, verfügbar. Diese Elemente würden die optische Wirkung der ansonsten einheitlichen Dachlandschaft mit roten Dacheindeckungen stören.

Da die Dachlandschaft des Altstadtbereiches auch eine Fernwirkung erzeugt, vom neuen Aussichtsbereich in der Stadtkirche erlebbar ist und zahlreiche Blickbeziehungen vom öffentlichen Verkehrsraum auf die Dachflächen entstehen, ist die relativ einheitliche Dachlandschaft wichtig für das Ortsbild.

einerseits

Der Altstadtbereich von Grevesmühlen weist viele Denkmale auf, deren nachbarlicher Schutz strahlt auf zahlreiche Gebäude aus. Es sind nur relativ wenige Gebäude mit einer tatsächlichen Südausrichtung der Dachfläche zum öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

andererseits

Die Stadt Grevesmühlen ist sich der Verantwortung bzgl. des Klimaschutzes bewusst. Zahlreiche Maßnahmen im Stadtgebiet sind auf Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. In der Stadt Grevesmühlen ist auch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ein Fernwärmenetz vorhanden bzw. im Aufbau, welches durch die Stadtwerke Grevesmühlen auch mit regenerativen Energien betrieben wird.

Es bestehen damit für die Bauherren im Geltungsbereich der Satzung Möglichkeiten zur Unterstützung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zum effektiven Energieeinsatz am eigenen Bauobjekt.

Mit der Festsetzung zu den Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen stellt die Stadt das mit hohem finanziellen Einsatz geschaffene Gut der einheitlichen Dachlandschaft über die Möglichkeit der Einordnung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, da z.B. mit dem Fernwärmenetz ein alternatives Angebot besteht und dem gegenüber nur relativ wenige

tatsächlich prädestinierte Standorte für den effektiven Einsatz von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen im Satzungsgebiet vorhanden sind.

§ 6 Abs. 4

Mit der geänderten Festsetzung ist als senkrechte Gliederung von Fensteröffnung auch die Gliederung durch den Stulp von zwei Fensterflügeln zulässig.

Dies ist die aus heutiger Sicht sinnvollere Lösung, auch wegen notwendiger Rettungsöffnungen, die den gestellten gestalterischen Ansprüchen gerecht wird.

§ 7 Abs. 2

Auf die Festlegung eines Hellbezugswertes von mindestens 30% bei den zulässigen Farbtönen wird verzichtet, weil sich dies in der praktischen Anwendung als zu kompliziert und kaum anwendbar herausgestellt hat.

In der Praxis erfolgt zumeist eine Bemusterung der Fassadenfarbtöne am Bauobjekt selbst, so dass auf diesbezügliche ggf. negative Wirkungen direkt eingewirkt werden kann.

§ 9 Abs. 6 und 7

Die Festsetzungen betreffen Leuchtwerbbeanlagen und die Form von in den Straßenraum hinein ragenden Werbeanlagen.

Mit der neuen Definition von zulässigen Leuchtwerbbeanlagen, unverändert als Einzelbuchstaben und neu als in den Straßenraum hineinragende Werbeanlagen, wird ein stadtgestalterisch vertretbarer Rahmen geschaffen, der nicht zur Überfrachtung des öffentlichen Raumes führt.

Durch die Größenbeschränkung der in den Straßenraum hinein ragenden Werbeanlagen bleibt die Proportion von der untergeordneten Werbeanlage und zum dominierenden Gebäude erhalten.

Ein Festhalten an ausschließlich handwerklich gestalteten Berufsschilder als in den Straßenraum hineinragende Werbeanlagen (sog. „Nasenschilder“) ist nicht mehr zeitgemäß.

§ 10

Mit dem § 10 werden Festsetzungen bzgl. der Art von Grundstückseinfriedungen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, getroffen.

Die Aufnahme von diesbezüglichen Festsetzungen ist notwendig, da bisher städtebaulich untergeordnete Bereiche von Grundstückseinfriedungen, die nicht an städtebauliche Haupträume angrenzen, stärker in das öffentliche Interesse treten, da auch diese Bereiche bereits heute durch eine höhere Nutzungsintensität geprägt sind.

Mit den dargestellten Möglichkeiten wird ein breites Gestaltungsangebot zulässig sein, welches den individuellen Ansprüchen gerecht werden wird, in der Gesamtheit aber dann auch zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen wird.

§ 11

Garagen und Carports sind im Innenstadtbereich sehr nachgefragte Nutzungen, die aber besonders in den städtebaulichen Haupträumen bei mangelnden gestalterischen Vorgaben negativ in den ansonsten von Gebäudehauptnutzungen geprägten Bereichen wirken können. Garagen werden daher bzgl. der Ansprüche an ihre Gestaltung uneingeschränkt den Hauptgebäuden gleichgestellt.

Für Carports wird festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Garagen und Carports sind wichtige Elemente für die Funktion Wohnen im Altstadtbereich, sie müssen sich aber den gestalterischen Anforderungen einer Innenstadt unterordnen.

§ 12

Es wird verdeutlicht, dass Verstöße gegen die Festsetzungen dieser Satzung Ordnungswidrigkeiten i.S. der Landesbauordnung darstellen und mit Geldbußen geahndet werden können.

Mit dieser „Androhung“ einer Geldbuße soll verdeutlicht werden, dass Verstöße gegen die Festsetzungen dieser Satzung auch entsprechend geahndet werden können.

Grevesmühlen, den

J. Ditz
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen

(- Siegel -)

Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Grevesmühlen

Stand: Entwurf

Synopsis

Gestaltungssatzung, Stand 1993

1. Änderung der Gestaltungssatzung, Stand 2013

Präambel Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des historischen Stadtgebietes der Stadt Grevesmühlen wird aufgrund des § 83, Abs. 1, Nr. 1 des Gesetzes über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I der DDR Nr. 50, S. 929) sowie § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 17.05.1990 (Kommunalverfassung, GBl. I, Nr. 28, S. 255) nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grevesmühlen vom 14.04.1992 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 29.06.1993 folgende Gestaltungssatzung erlassen:	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 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) 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), wird nach Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Grevesmühlen vom2014 folgende 1. Änderung der Gestaltungssatzung erlassen:
Inhalt § 1 <u>Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich</u> § 2 <u>Allgemeine Anforderungen</u> § 3 <u>Bauflucht</u> § 4 <u>Dachform und Dacheindeckung</u> § 5 <u>Dachaufbauten</u> § 6 <u>Fensteröffnungen und Fassadengliederung</u> § 7 <u>Fassadenoberfläche und Fassadenfarben</u> § 8 <u>Sonstige Bauteile</u> § 9 <u>Werbeanlagen und Warenautomaten</u> § 10 <u>Inkrafttreten</u>	Inhalt § 1 <u>Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich</u> § 2 <u>Allgemeine Anforderungen</u> § 3 <u>Bauflucht</u> § 4 <u>Dachform und Dacheindeckung</u> § 5 <u>Dachaufbauten</u> § 6 <u>Fensteröffnungen und Fassadengliederung</u> § 7 <u>Fassadenoberfläche und Fassadenfarben</u> § 8 <u>Sonstige Bauteile</u> § 9 <u>Werbeanlagen und Warenautomaten</u> § 10 <u>Einfriedungen und Grünflächen</u> § 11 <u>Garagen und Carports</u> § 12 <u>Ordnungswidrigkeiten</u> § 13 <u>Inkrafttreten</u>

Gestaltungssatzung, Stand 1993

1. Änderung der Gestaltungssatzung, Stand 2013

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich (1) Die Satzung gilt für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.		§ 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 <u>Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden und Bauteilen berühren.</u>		(2) Die Satzung gilt für <u>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.</u>
		(3) <u>Im in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich A finden die Festsetzungen</u> - § 3 – Baufuchten, - § 4 - Dachformen und Dacheindeckungen - § 6 – Fensteröffnungen und Fenstergliederung - § 7 – Fassadenoberflächen und Fassadenfarben - § 8 – Sonstige Bauteile <u>keine Anwendung.</u>
		(4) <u>Abweichungen zu den Festsetzungen dieser Satzung können entsprechend § 67 LBAUO M-V in begründeten Fällen zugelassen werden.</u> <u>Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.</u>

§ 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 nach Maßgabe der §§ 3 – 9 so ausgeführt werden, <u>daß</u> die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.		§ 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, <u>dass</u> 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 Gebäuden 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.		§ 3 Bauflucht (1) Die Bauflucht ist die Linie, die sich zwischen zwei an derselben Straßenseite in der Reihe aufeinanderfolgender Gebäuden 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.		(2) Baufluchten sind über die gesamte Fassadenbreite und Fassadenhöhe einzuhalten.

§ 4 Dachform und Dacheindeckung (1) Flachdächer sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.		§ 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.		(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 <u>mit folgenden Farbtönen zulässig</u> : RAL 2001 Rotorange RAL 2004 Reinorange RAL 3011 Braunrot RAL 3013 Tomatenrot		(3) Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur Dachziegel <u>und</u> Dachsteine in roten Farbtönen, in einem Farbspektrum in Anlehnung an RAL 2001 Rotorange RAL 2004 Reinorange RAL 3011 Braunrot RAL 3013 Tomatenrot zulässig. <u>Dachziegel oder Dachsteine mit glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig.</u>
		(4) Abweichend von Abs. 2 und Abs. 3 ist bei Bestandsgebäuden, die eine <u>Dacheindeckung aus Bitumen- oder Kunststoffbahnen haben, auch deren Erneuerung zulässig.</u>

§ 5 Dachaufbauten (1) Dachaufbauten sind nur zulässig als Satteldachgaube, Schleppgaube, Ochsenauge oder Zwerchgiebel.		§ 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.		(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 Organg <u>muß</u> mindestens 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Dachaufbauten <u>muß</u> mindestens 0,80 m betragen.		(3) Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Organg <u>muss</u> mindestens 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Dachaufbauten <u>muss</u> mindestens 0,80 m betragen.
(4) Dachflächenfenster sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte, Dachbalkone u.ä. sind nicht zulässig.		(4) Dachflächenfenster sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte, Dachbalkone u.ä. sind nicht zulässig.
		5) <u>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.</u>

Gestaltungssatzung, Stand 1993

1. Änderung der Gestaltungssatzung, Stand 2013

§ 6 Fensteröffnungen und Fassadengliederung		
(1)	§ 6 Fensteröffnungen und Fassadengliederung (1) Es sind nur Lochfassaden mit höchstens 35% Öffnungsflächen, axial übereinanderstehend, zulässig.	§ 6 Fensteröffnungen und Fassadengliederung (1) Es sind nur Lochfassaden mit höchstens 35% Öffnungsflächen, axial übereinanderstehend, zulässig.
(2)	Als Proportion für Fensteröffnungen sind nur stehende Formate 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.	(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 unterteilt sein.	(4) Fensteröffnungen, die breiter als 1,0 m sind, müssen pro laufenden Meter mindestens einmal durch einen stehenden feststehenden Pfosten <u>oder</u> 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.	(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.	(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) Abweichend 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.	(7) Abweichend 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.	(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.	(9) Die Flucht der Gebäudeaußenwand darf durch Tür- oder Fensterelemente und deren Umrahmung nicht überschritten werden.
(10) Für Öffnungsrahmen sind metallische Oberflächen und metallische Farben nicht zulässig.	(10) Für Öffnungsrahmen sind metallische Oberflächen und metallische Farben nicht zulässig.
(11) Mauervorlagen und Putzgesimse sind zu erhalten.	(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.	(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.

Gestaltungssatzung, Stand 1993

1. Änderung der Gestaltungssatzung, Stand 2013

§ 7 Fassadenoberfläche und Fassadenfarben (1) Die Fassadenoberfläche darf nur als Sichtmauerwerk oder Putz ausgeführt werden.	§ 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 <u>mit einem Hellbezugswert von mind. 30%:</u> - RAL 1000 Grünbeige - RAL 1002 Sandgelb - RAL 1019 Graubeige - RAL 6011 Resedagrün - RAL 7002 Olivgrau - RAL 7030 Steingrau - RAL 7038 Achatgrau - RAL 8023 Orangebraun	(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 1002 Sandgelb - RAL 1019 Graubeige - RAL 6011 Resedagrün - RAL 7002 Olivgrau - RAL 7030 Steingrau - RAL 7038 Achatgrau - RAL 8023 Orangebraun

§ 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.	§ 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.	(2) Markisen sind nur mit einer Auskragung bis zu 1,50 m an oder über Fassadenöffnungen zulässig.
(3) <u>Rollädenkästen</u> dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden.	(3) <u>Rollädenkästen</u> dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden.

Gestaltungssatzung, Stand 1993

1. Änderung der Gestaltungssatzung, Stand 2013

§ 9 Werbeanlagen und Warenautomaten (1) Werbeanlagen dürfen wesentliche Gliederungselemente der Fassade weder überdecken noch überschneiden.	§ 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 Gesamtfäche 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.	(2) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß und im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoß zulässig. Die Gesamtfäche 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 zu Hauskanten mindestens 0,50 m Abstand wahren.	(3) Werbeanlagen müssen zu Hauskanten mindestens 0,50 m Abstand wahren.
(4) Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.	(4) Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.
(5) Blink- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.	(5) Blink- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.
(6) Leuchtwerbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig.	(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, <u>sind nur als handwerklich gestaltete Berufsschilder zulässig.</u>	(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, Ansichtsfäche von 0,50 m² nicht überschreiten.

(8) Fensterflächen dürfen höchstens zu einem Drittel für Werbezwecke beklebt werden.		(8) Fensterflächen dürfen höchstens zu einem Drittel für Werbezwecke beklebt werden.
(9) An den Fassaden dürfen Warenautomaten nur so angebracht werden, <u>daß</u> ihre Vorderkante bündig mit der Fassadenoberfläche ist. Sie sind in der gleichen Farbe wie die unmittelbar angrenzenden Fassadenflächen zu gestalten.		(9) An den Fassaden dürfen Warenautomaten nur so angebracht werden, <u>dass</u> 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 zu 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) <u>Maschendraht- und Stabgitterzäune sind, sofern sie direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.</u>

Gestaltungssatzung, Stand 1993

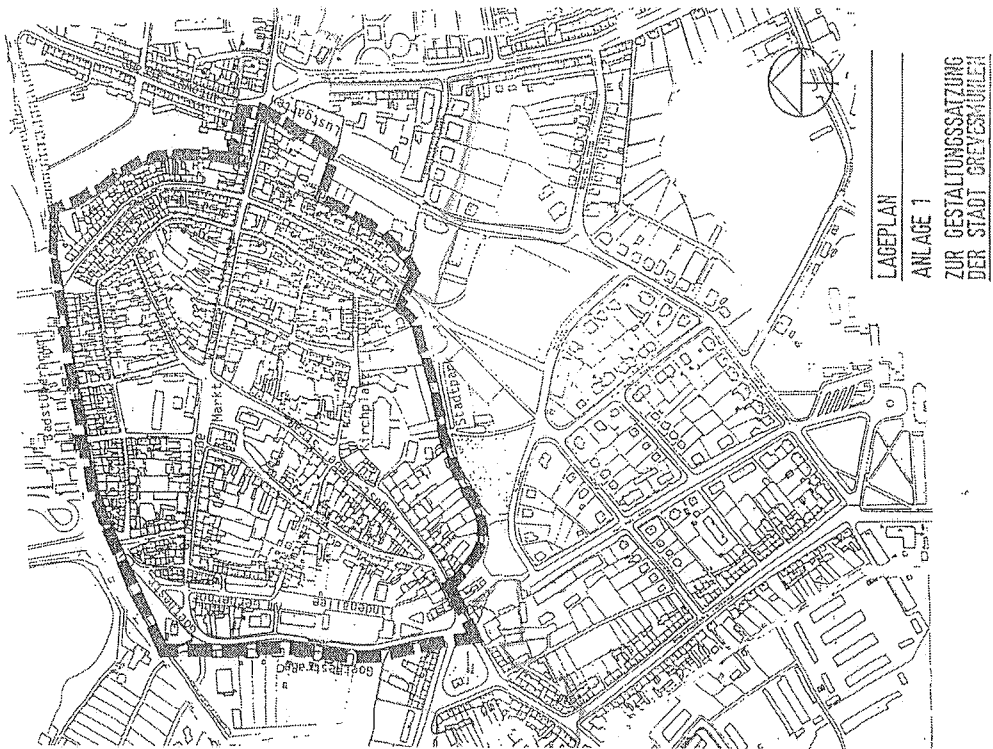
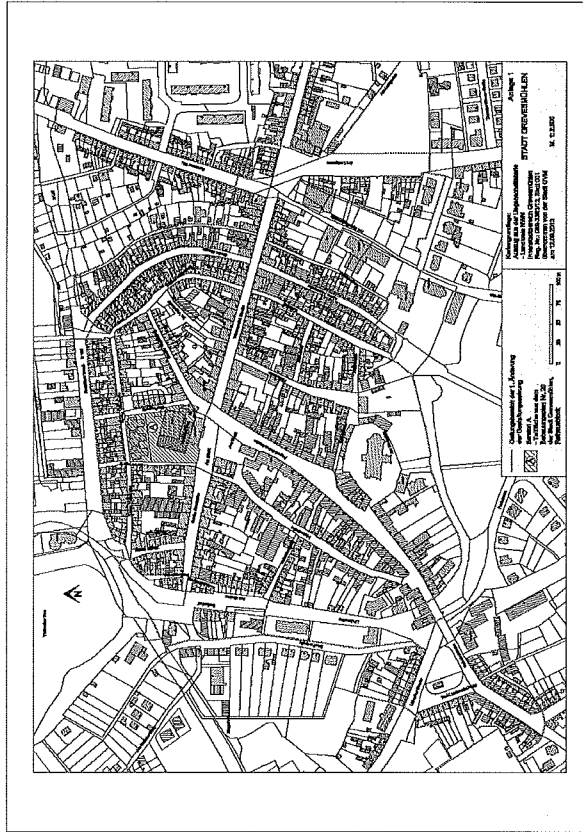
1. Änderung der Gestaltungssatzung, Stand 2013

		§ 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 LBAO M-V. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
		§ 13 Inkrafttreten Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
§ 10 Inkrafttreten Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.		
Grevesmühlen, <u>den 20. April 1993</u> <u>gez. Dr. Anderko</u> Bürgermeister		Grevesmühlen, den J. Ditz Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen (- Siegel -)

Anlage 1

1. Änderung der Gestaltungssatzung, Stand 2013

in A3 Maßstab ca. M 1:2.500



Gestaltungssatzung, Stand 1993

Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Stadt Grevesmühlen

Stand: Entwurf

Änderungen gegenüber der Satzung aus 1993 sind gekennzeichnet.

Lesefassung

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 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) 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), wird nach Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Grevesmühlen vom xx.xx.2014 folgende 1. Änderung der Gestaltungssatzung erlassen:

Inhalt

- § 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen
- § 3 Bauflucht
- § 4 Dachform und Dacheindeckung
- § 5 Dachaufbauten
- § 6 Fensteröffnungen und Fassadengliederung
- § 7 Fassadenoberfläche und Fassadenfarben
- § 8 Sonstige Bauteile
- § 9 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 10 Einfriedungen 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 M-V 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 Gebäuden 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 Zwerggiebel.

(2)

Die Breite einer Gaube darf höchstens 1,50 m betragen, die eines Zwerggiebels 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)
Dachflächenfenster 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.

§ 6 Fensteröffnungen und Fassadengliederung

(1)
Es sind nur Lochfassaden mit höchstens 35% Öffnungsflächen, axial übereinanderstehend, 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 einmaldurch 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)
Abweichend 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 Farben 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 Gelbgrau |
| - RAL 7038 Achatgrau | - 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 zu 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) Leuchtwerbbeanlagen 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 zu 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

J. Ditz
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen

(- Siegel -)

Anlage 1, in A3 ca. M 1:2.500

