



Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister <i>Einreicher:</i> Ja!	<i>Datum</i> 07.03.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	21.03.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	12.04.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	24.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt eine Änderung der Gestaltungssatzung zur Vereinfachung der Nutzung von Solarenergie.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Gestaltungssatzung gem. dem angehängten Vorschlag zu ändern bzw. zu aktualisieren und diese zur nächsten Stadtvertreterversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt:

Für die Stadt Bad Doberan wird derzeit ein Klimaschutzkonzept mit dem Ziel erarbeitet, Maßnahmen zur Reduzierung und Verminderung des CO² -Ausstoßes zu ermitteln und durch deren Umsetzung – etwa der Sanierung von Gebäuden oder den Einsatz erneuerbarer Energien - einen aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu leisten.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan (in der derzeit geltenden Fassung) schränkt die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Satzung bei der Nutzung erneuerbarer Energien jedoch stark ein. Die Stadtverwaltung haben in letzter Zeit mehrere Anfragen erreicht, da Bürger Photovoltaikanlagen auf Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung errichten möchten. Durch die strengen Vorgaben ist eine Installation jedoch meist technisch nicht möglich oder nicht wirtschaftlich. Aus demselben Grund scheiden Photovoltaikanlagen z.B. auf der Mehrzweckhalle in der Verbindungsstraße sowie der Sporthalle am ZOB aus.

Zwar besteht gem. § 67 Abs. 3 Landesbauordnung M-V die Möglichkeit, im Einzelfall Abweichungen von der Gestaltungssatzung zuzulassen. Angesichts der absehbaren Zunahme von Anträgen zu Photovoltaikanlagen und im Sinne des Bürokratieabbaus ist es geboten, die Nutzung erneuerbarer Energien zu vereinfachen und gleichzeitig dem bestehenden, hohen gestalterischen Anspruch der Innenstadt zu genügen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	X
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Gestaltungssatzung Bad Doberan final (öffentlich)
---	---

Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan

Präambel

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt der Stadt Bad Doberan, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 206), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.03.2005 (GVOBl. S. 91) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) nach Beschluss durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan vom 20.09.2010 folgende örtliche Bauvorschrift erlassen. Die Gestaltungssatzung vom 21.04.1994 (Beschlussfassung) und 10.06.1994 (Genehmigung des Innenministers des Landes M-V) sowie vom 29.06.1995 und 05.10.1995 (Ergänzungsbeschluss) und 23.11.1995 (Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt) wird damit aufgehoben.

Teil I – Allgemeine Vorschriften

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung. Er kann unter <http://www.bad-doberan.de> sowie im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bad Doberan von jedermann während der öffentlichen Sprechzeiten eingesehen werden.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten und alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie für Werbeanlagen.

(2) Sie gilt für Vorhaben, die baugenehmigungspflichtig/ baugenehmigungsfrei sind.

(3) Die Gestaltungsvorschriften enthalten Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

Alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 4 bis 22 in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes von Bad Doberan gesichert und gefördert wird.

Teil II – Begriffsbestimmungen

§ 4

Öffentliche Verkehrsfläche

(1) Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind alle öffentlich zugänglichen Straßen, Wege und Plätze.

(2) Als der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt wird die Gebäudeseite bezeichnet, die parallel zur Längsachse der öffentlichen Verkehrsfläche steht. Eckgebäude haben zwei, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte, Seiten (Hauptfassade).

(3) Als von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar werden die Gebäudeseiten und Anlagen bezeichnet, welche von der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind (z.B. Giebel).

§ 5

Hausvorbereich

Als Hausvorbereich werden die Außenanlagen zwischen der Bauflucht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet.

§ 6 Gebäudetypen

(1) Der Giebeltyp

Der Giebeltyp hat ein Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Ausrichtung der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend. Der Giebel ist symmetrisch. Die Dachneigung beträgt 45° bis 60°.

(2) Der Trauftyp

Der Trauftyp hat ein Satteldach oder Walmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Ausrichtung der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend. Die Dachneigung beträgt 30° bis 60°.

(3) Der Zwerggiebeltyp

Der Zwerggiebeltyp ist in der Grundform ein traufständiges Haus. Er hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Dachgeschoss ist ein Zwerggiebel angeordnet (zwerch = quer). Der Zwerggiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so dass beidseitig die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Die Fassade des Zwerggiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe getrennt. Die Fassade des Zwerggiebels und die übrige Fassade sind einheitlich gestaltet. Die Breite des Zwerggiebels beträgt höchstens ein Drittel der Fassadenbreite. Die Firsthöhe des Zwergdaches ist gleich oder kleiner als die des Hauptdaches. Die Eindeckung stimmt mit der des Hauptdaches überein. Die Dachneigung beträgt 30° bis 60°.

(4) Der Drempeotyp

Der Drempeotyp stellt ein Gebäude dar, bei dem die Traufe etwa 1,00 m über der Geschossdecke liegt. Das Dach ist ein symmetrisches Satteldach. Die Firstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Dachneigung beträgt 15° bis 30°.

(5) Der Mansarddachtyp

Der Mansarddachtyp ist ein Gebäudetyp, bei dem die Dachfläche im unteren Bereich steiler, im oberen Bereich flacher verläuft. Im Übergangsbereich ist ein deutlicher Absatz (Gesimsbrett) erkennbar. Die Firstrichtung des Mansarddaches kann senkrecht oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. Die Ausrichtung der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend. Die Dachform ist symmetrisch. Die Dachneigung beträgt im unteren Bereich 65° bis 70° und im oberen Bereich 30° bis 50°.

(6) Der Attikatyp

Der Attikatyp hat ein Dach mit Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Das Dach ist asymmetrisch. Der Attikaabschluss ist als deutliches horizontales Band (Gesimsband) ausgebildet. Die Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in eine Erdgeschosszone, eine oder mehrere Normalgeschosszonen und eine Dachgeschosszone gegliedert. Die Geschosse sind durch horizontale Gliederungselemente getrennt. Die Dachfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche bildet ein horizontales Band über die gesamte Fassadenbreite, welches durch Gauben gegliedert sein kann. Die Dachneigung beträgt im vorderen Bereich 60° bis 70° und im hinteren Bereich 20° bis 30°.

Teil III – Gestaltungsvorschriften

§ 7 Gebäude

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten in der Weise auszuführen, dass sie sich nach Form und Maßstab sowie in ihrer Stellung zum öffentlichen Raum in die städtebaulich-architektonische Eigenart von Bad Doberan einfügen. Eine generelle Vereinheitlichung der Bebauung ist zu vermeiden.

(2) Die Baukörper sind in ihren Grundzügen entsprechend den in § 6 definierten Gebäudetypen auszuführen.

(3) Neubauten sollen sich im Gebäudetyp von den Nachbargebäuden unterscheiden. Bei Neubauten kann von der Gestaltungssatzung abgewichen werden, wenn das Vorhaben mit der Bauverwaltung, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Rahmenplaner oder mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt ist. Dieses Gremium empfiehlt die Weiterleitung an die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB durch Beschluss.

(4) Sofern drei oder mehr gleiche Gebäudetypen nebeneinander stehen, gilt diese Gruppe als Ensemble und ist in der Gestaltung beizubehalten.

(5) Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude proportional untergeordnet sein und sich in der Baukörperform von diesem unterscheiden.

(6) Brandgänge zwischen zwei Gebäuden dürfen mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m aus einer Glas-, Stahl- oder Holzkonstruktion über mehrere Geschosse geschlossen werden. Dabei darf die Konstruktion bei unterschiedlicher Geschossanzahl der angrenzenden Gebäude die niedrigste Trauf- bzw. Firsthöhe nicht überschreiten.

§ 8 Bauflucht

(1) Bauflucht ist die Bezeichnung für die in einer geraden Linie (Baufluchtlinie) verlaufende Stellung von Baukörpern.

(2) Hauptgebäude müssen die vorhandenen straßenseitigen Baufluchten einhalten. Historisch bedingte Besonderheiten durch vor- und rückspringende Baufluchten sind einzuhalten.

(3) Bei allen Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen ist grundsätzlich die Baufluchtlinie der Hauptfassade einzuhalten. Ein Vor- und Zurücktreten im Sinne der Regelung des § 10 Abs. 4 und 5 ist zulässig.

§ 9 Dächer

(1) Die geneigten Dachflächen sind mit Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder mit Biberschwanzziegeln in den Farben rotbraun bis anthrazit einzudecken. Für den Drempe- und den Attikatyp ist dunkelgraue oder schwarze Dachpappe zulässig. Die Ziegel müssen gleichmäßig einfarbig getönt sein. Engobierte Ziegel mit einer seidenmatten Oberfläche sind gestattet. Gewellte Dachplatten sind nicht zulässig. Bedachungen aus Kunststoff sind nicht zulässig. Flach geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 20° sind mit schwarzer oder grauer Bahnendeckung oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken.

(2) Als Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung gelten Dachgauben, Dachflächenfenster, Antennen und Energiegewinnungsanlagen, welche auf der Dachoberfläche angebracht sind.

(3) Auf Dachflächen von giebelständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster, Antennen und Energiegewinnungsanlagen, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, erst nach 4,00 m Abstand zum straßenseitigen Ortgang zulässig. Dachgauben an giebelständigen Gebäuden sind nach einem Abstand von 2,00 m zum straßenseitigen Ortgang zulässig.

(4) Gauben sind als Giebelgauben, Schleppgauben, oder Runddachgauben auszubilden. Bei Neubauten sind auch Flachdachgauben zulässig. Auf einer Dachfläche ist nur eine Art von Gaube zulässig.

(5) Dachaufbauten, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, dürfen jeweils nur 2,50 m breit sein. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite bis zu 40% der Trauflänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen. Die Länge der Dachfläche zwischen Traufpunkt und unterer Kante der Dachaufbauten darf drei Ziegelreihen nicht unterschreiten.

(6) Dachaufbauten müssen sich auf die Achsen der Fenster im Erd- beziehungsweise im Obergeschoss beziehen.

(7) Gaubendächer, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind in Materialart und Farbe des Hauptdaches auszuführen. Bei Schleppgauben mit einer Neigung von <10% ist die Eindeckung mit Pappe möglich. Zinkblech- oder Kupfereindeckungen sind zulässig.

(8) Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien in farblicher Anlehnung an die Dacheindeckung auszubilden.

Kupfer und Zink sind zulässig.

(9) Liegende Dachfenster in Dachflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, dürfen bis zu 0,90 m breit und bis zu 1,40 m hoch sein. In folgenden Straßenabschnitten sind liegende Dachfenster, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, unzulässig:

Alexandrinenviertel	1 – 7
Am Kamp	1 – 13
Am Markt	1 – 16

Baumstraße	1 – 49
Goethestraße	1 – 40
In der Höm	1 – 3
Kastanienstraße	1 – 25
Küstergang	1 – 12
Lettowsberg	1 – 24
Marktstraße	1 – 20
Neue Reihe	1 – 67
Querstraße	1 – 11
Severinstraße	3 – 14, 16, 18, 20
Ziegenmarkt	1 – 10

(10) Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nur in den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

(11) Oberhalb des ersten Dachgeschosses sind Dacheinschnitte unzulässig. Dachaufbauten oberhalb des ersten Dachgeschosses müssen in ihren Proportionen kleiner als diejenigen im ersten Dachgeschoss sein.

(12) Rundfunk- und Fernsehantennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite zu montieren. Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) dürfen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade nicht angebracht werden. Begründete Ausnahmen sind zuzulassen.

(13) Sonnenkollektoren, Solarzellen, Fotovoltaikanlagen und andere regenerative Energieanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden in einem Denkmalbereich sind nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde zulässig.

Im übrigen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind regenerative Energieanlagen auf Dächern zulässig, wenn sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sind regenerative Energieanlagen auf Dächern vom öffentlichen Straßenraum einsehbar, ist eine ausgewogene Lösung zwischen technischen Anforderungen und Gestaltung umzusetzen durch:
Anpassung z. B. von Modulen an die Dachfarbe (rot/ kupferbraun/ schwarz), matte entspiegelte Oberfläche, dem Dach nahe Installation, bzw. Aufnahme der
Dachneigung, bei Verwendung von Rahmen ebenfalls Anpassung an Dachfarbe,
geordnete geometrische Form der Anlagen oder vollständige Integration in Dach/Fassade.
Bei Flachdächern sind regenerative Energieanlagen grundsätzlich zulässig. Bei Einsehbarkeit der Anlagen vom öffentlichen Straßenraum ist auf eine ausgewogene Gestaltung zu achten .
Aufständungen dürfen in diesem Fall 30 Grad Neigung bezogen auf die Horizontale, bzw. 1 m über OK-Dach nicht überschreiten. (Die Denkmalschutzbereiche sind als Anlage der Satzung beizufügen).

§ 10

Breite, Höhe und Gliederung von Fassaden

(1) Die Breite benachbarter Gebäude bzw. ihrer Fassadenabschnitte soll voneinander differieren. Sie soll dabei nicht mehr als ein Drittel von der Breite benachbarter Fassaden bzw. Parzellen abweichen.

(2) Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude mit gleicher Geschosszahl sind in der Höhenlage um mindestens 0,20 m, maximal um 1,00 m zu versetzen; davon ausgenommen sind Gebäude eines Ensembles nach § 7 Abs. 4.

(3) Das Prinzip wechselnder Trauf- und Firsthöhen sowie unterschiedlicher Fassadenbreiten muss auch bei Neubauten erhalten bleiben.

(4) Bei Bebauung von zwei oder mehr Grundstücken durch ein Gebäude ist die Fassade in Höhe der ursprünglichen Grundstücksgrenze durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,30 m Tiefe und 0,70 m bis 1,00 m Breite vertikal zu gliedern. Eine Gliederung kann auch durch Pfeilervorlagen oder andere gestalterische Elemente erfolgen.

(5) Die geschossweise Gliederung von Fassaden durch Gesimse, dekorative Bänder, Reliefs und Fensterbekleidungen ist zu erhalten.

§ 11

Öffnungen in der Fassade

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. In der Obergeschosszone muss der Wandanteil mindestens 60% der Obergeschossfassadenfläche betragen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil 40% der Erdgeschossfassadenfläche betragen.
- (2) Für Öffnungen, ausgenommen Schaufenster, sind stehende Formate zu verwenden.
- (3) Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür- und Schaufensteröffnungen an mindestens drei Seiten von Wandflächen mit einer Mindestbreite von 0,50 m umgeben sein.
- (4) Öffnungen in Form von Fensterbändern über mehrere Geschosse oder Fensterschlitze sind unzulässig.

§ 12

Hauszugänge

Jedes Hauptgebäude ist über einen in der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite angeordneten Hauszugang zu erschließen. Seitlich gelegene Hauszugänge sind nur in folgenden Straßen zulässig:

- ⇒ Beethovenstraße,
- ⇒ Dammchaussee,
- ⇒ Goethestraße,
- ⇒ Heinrich-Heine-Straße,
- ⇒ Lessingstraße,
- ⇒ Waldstraße.

§ 13

Oberflächen und Material der Fassade

- (1) Oberflächen von Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sollen in Glattputz, Feinputz oder Sichtmauerwerk ausgeführt sein. Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig.
- (2) Unzulässig sind auffällige Putzstrukturen wie Rauhputze und manirierte Kellenputze, Fassadenoberflächen aus Kunststoff, Metall, Glas, Glasbausteinen, Riemchen, Beton, Keramikverkleidungen, polierten oder geschliffenen Steinverkleidungen sowie Holzfassaden.
- (3) Sichtmauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfugen. Bei Verwendung von Handstrichziegeln ist eine Fugentiefe von 5 mm zulässig.

Regenerative Energieanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden in einem Denkmalbereich sind nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde zulässig. Im übrigen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind regenerative Energieanlagen an Fassaden zulässig, wenn sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sind geplante regenerative Energieanlagen an Fassaden vom öffentlichen Straßen einsehbar, sind sie nur in Ausnahmefällen zulässig und bedürfen der Prüfung und Genehmigung durch das Amt für Stadtentwicklung und Umwelt

§ 14

Fassadenfarben

- (1) Für Sichtmauerwerk sind Steine in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zu verwenden. Glasierte Ziegel sind unzulässig.
- (2) Putzfassaden sind in weiß oder hellen Farbtönen mit einem Remissionswert von mindestens 40% zu gestalten. Dunklere Farbtöne unter einem Remissionswert von 40% sind unzulässig. Die Remissionswertskala (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Die gesamte Fassade soll einen einheitlichen Fassadengrundton erhalten. Die farbliche Betonung einzelner Geschosse ist unzulässig. Plastisch hervortretende Gliederungselemente dürfen in einer helleren Tönung des Fassadengrundtons oder in einem harmonisierenden anderen Farbton abgesetzt werden. Im Sockelbereich sind dunklere Farbtöne mit einem Remissionswert von mindestens 20% zulässig.

§ 15

Fenster, Türen und Tore

- (1) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen durch einen senkrechten Pfosten symmetrisch gegliedert werden. Die Pfostenbreite soll mindestens 60 mm, die Pfostentiefe soll über der äußeren Glasfläche mindestens 20 mm betragen. Glasflächen in Fenstern und Türen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch

einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel gegliedert werden. Die Kämpferbreite soll mindestens 60 mm, die Kämpfertiefe soll über der äußeren Glasfläche mindestens 20 mm betragen.

(2) Soweit Glasflächen durch Fenstersprossen gegliedert werden, sind nur Sprossen zulässig, die in ihrem Querschnitt mindestens 22 mm und höchstens 24 mm breit sind und über der äußeren Glasfläche eine Tiefe von mindestens 15 mm und höchstens 20 mm aufweisen. Zwischen den Fensterscheiben liegende und/oder innen liegende Sprossen sind unzulässig.

(3) Es muss ungetöntes Flachglas verwendet werden.

(4) Fenster und Türen dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche haben.

(5) Die großflächige Verwendung von Glasbausteinen in Fassaden ist unzulässig.

(6) Türblätter sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden. Türgliederungen sind symmetrisch vorzunehmen.

(7) Garagen und Hauszufahrtstore sind mindestens zweiflügelig auszuführen.

(8) Türen und Tore dürfen nicht mehr als 0,40 m zurückversetzt werden. Das gilt nicht für Ladeneingangstüren.

§ 16

Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(2) Der Abstand zwischen Schaufensteröffnung und Gebäudekante darf den Abstand der Fensteröffnung im Obergeschoss zur Gebäudekante nicht unterschreiten.

(3) Die Breite eines Schaufensters darf die Breite von zwei Fenstern einschließlich Pfeiler im Obergeschoss nicht überschreiten, höchstens jedoch 2,50 m betragen.

(4) Schaufenster sind als rechteckige Formate mit Rahmen auszubilden. Schaufenster müssen gegliedert werden. Die Gliederungselemente müssen primär die Vertikale betonen. Schaufenster mit einer Höhe von mehr als 2,00 m sind durch Kämpfer, welche im oberen Drittel liegen müssen, zu teilen. Schaufenster mit einer Breite von mehr als 2,00 m sind mindestens im Oberlicht durch mindestens zwei senkrechte Profile zu teilen.

§ 17

Zusätzliche Bauteile und Anlagen

(1) Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen sind unzulässig.

(2) Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen im Fassadenbereich nur jeweils über ein Fenster reichen.

(3) Rollladenkästen sind zulässig, wenn ihre Kästen in der Fassade nicht sichtbar sind und das Fensterformat nicht beeinträchtigt wird.

(4) Vordächer und Wetterschutzelemente, die in öffentliche Verkehrsflächen hineinreichen, sind unzulässig.

(5) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken, Mauern, als Zäune aus Holzlatten oder aus Metallstäben zulässig. Mauern und Zäune sind durch Pfeiler deutlich vertikal zu gliedern.

(6) Die Höhe von Einfriedungen muss mindestens 1,00 m betragen und darf 1,30 m nicht überschreiten. In der Dammchaussee und in der Goethestraße sind Einfriedungen bis zu 1,60 m Höhe zulässig.

(7) Für Außenterrassen gastronomischer Einrichtungen sind neben, zwischen Pfosten und/oder Pflanzkübeln gespannten Seilsystemen, auch transparente Stellwände als Windschutz zulässig. Die Stellwände und Pflanzkübel einschließlich Bepflanzung sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die transparenten Stellwände sind nicht zu beschriften und/oder zu bekleben. Trag- und Rahmenprofile sind nur seitlich und unten zulässig.

(8) Fahnen und Werbebanner als ständige Werbeträger sind unzulässig.

§ 18 Anbauten

Anbauten müssen in ihren Ausmaßen deutlich kleiner sein als das Hauptgebäude. First und Traufe des Anbaus dürfen nicht höher sein als die des Hauptgebäudes. Anbauten dürfen entgegen § 8 hinter die Bauflucht zurücktreten.

§ 19 Hausvorzonen und Vorgärten

(1) Hausvorzonen bzw. Vorgärten sind ebenerdige Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbauten bzw. überbaubaren Grundstücksfläche.

(2) Vorgärten und Hausvorzonen dürfen nicht als Lagerflächen benutzt werden.

(3) Vorgärten sind zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

§ 20 Garagen und Stellplätze

(1) Die Gestaltung der Fassadenoberfläche von Garagen muss der des jeweiligen Hauptgebäudes gleichen.

(2) Jede Garage soll ein eigenständiges Tor erhalten. Garagentore sind zweiflügelig auszuführen. Die Flügel sind seitlich anzuschlagen.

(3) Bei freistehenden Garagen sind Pultdächer nicht zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.

(4) Die geneigten Dachflächen müssen in Deckungsart und Farbgebung der Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen.

(5) Für die Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen in Vorgärten darf nur ein kleinformatiger Belag von maximal 0,40 m x 0,40 m verwendet werden. Ortbeton und Asphalt sind unzulässig.

§ 21 Mülltonnenstandorte

Stellflächen für Müllbehälter und Abfallsammelanlagen sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Hausvorbereichen unzulässig.

§ 22 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

(1) Architektonische Gliederungselemente und die statische Funktion von Pfeilern und Mauern dürfen von Werbeanlage nicht verdeckt oder überschritten werden und müssen optisch klar erkennbar bleiben.

(2) Die Anbringung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses erfolgen.

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

(4) Bei winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Auslegern) darf die seitliche Ansichtsfläche 0,50 m², bei Leuchtkästen 0,40 m² nicht überschreiten. Gehäuse dürfen höchstens 0,15 m tief sein, und nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht heraustreten. Handwerklich hergestellte Berufs- oder Innungsschilder dürfen in ihrer seitlichen Ansichtsfläche größer als 0,50 m² sein und bis zu 1,20 m aus der Fassadenflucht heraustreten.

(5) Bei Werbeanlagen dürfen bewegliches sowie wechselndes Licht und Leuchttransparente sowie selbstleuchtende oder rückstrahlende Schilder nicht zur Anwendung kommen.

(6) Zulässig sind Werbeanlagen in Form von auf die Wand gemalten Schriftzügen, Einzelbuchstaben und Schildern. Bei Werbeanlagen können indirekt beleuchtete oder hinterbeleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen sowie Leuchtschriften mit Leuchtgasröhren verwendet werden. Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen; auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig.

(7) Für Werbeanlagen sind folgende Farbtöne unzulässig:

RAL 1016	schwefelgelb,
RAL 2005	leuchtorange,
RAL 2007	leuchthellorange,
RAL 3024	leuchtröt,
RAL 3026	leuchtgelb.

(8) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.

(9) In Denkmalschutzbereichen ist das Anbringen jeglicher Werbung an Laternenpfählen unzulässig.

(10) Warenautomaten sind an Gebäuden oder Mauern anzubringen. Sie müssen einen seitlichen Abstand zu den äußeren Gebäudekanten von mindestens 0,50 m einhalten. Die freistehende Aufstellung ortsfester Warenautomaten ist nicht zulässig.

Schlussbestimmungen

§ 23 Ordnungswidrigkeiten

Wer

- (1) die gemäß § 8 Abs. 2 und 3 vorgeschriebene Bauflucht nicht einhält,
- (2) Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht entsprechend § 9 Abs. 1 bis 3, Abs. 5, Abs. 7 bis 13 herstellt oder erhält,
- (3) Fassaden nicht entsprechend § 10 Abs. 5 gliedert,
- (4) Hauszugänge nicht gemäß § 12 herstellt,
- (5) für Oberflächen der Fassaden unzulässige Werkstoffe nach § 13 Abs. 2 verwendet,
- (6) Fenster nicht entsprechend § 15 Abs. 1 teilt,
- (7) entgegen § 15 Abs. 2 Fenster mit zwischen den Fensterscheiben liegenden oder mit innen liegenden Sprossen einbaut,
- (8) Schaufenster entgegen § 16 ausführt,
- (9) Anbauten nicht entsprechend § 18 herstellt,
- (10) Vorgärten und/oder Hausvorzonen entgegen § 19 als Lagerflächen benutzt,
- (11) Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten entgegen § 22 ausführt, anbringt oder aufstellt,

handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 250.000,- Euro geahndet werden.

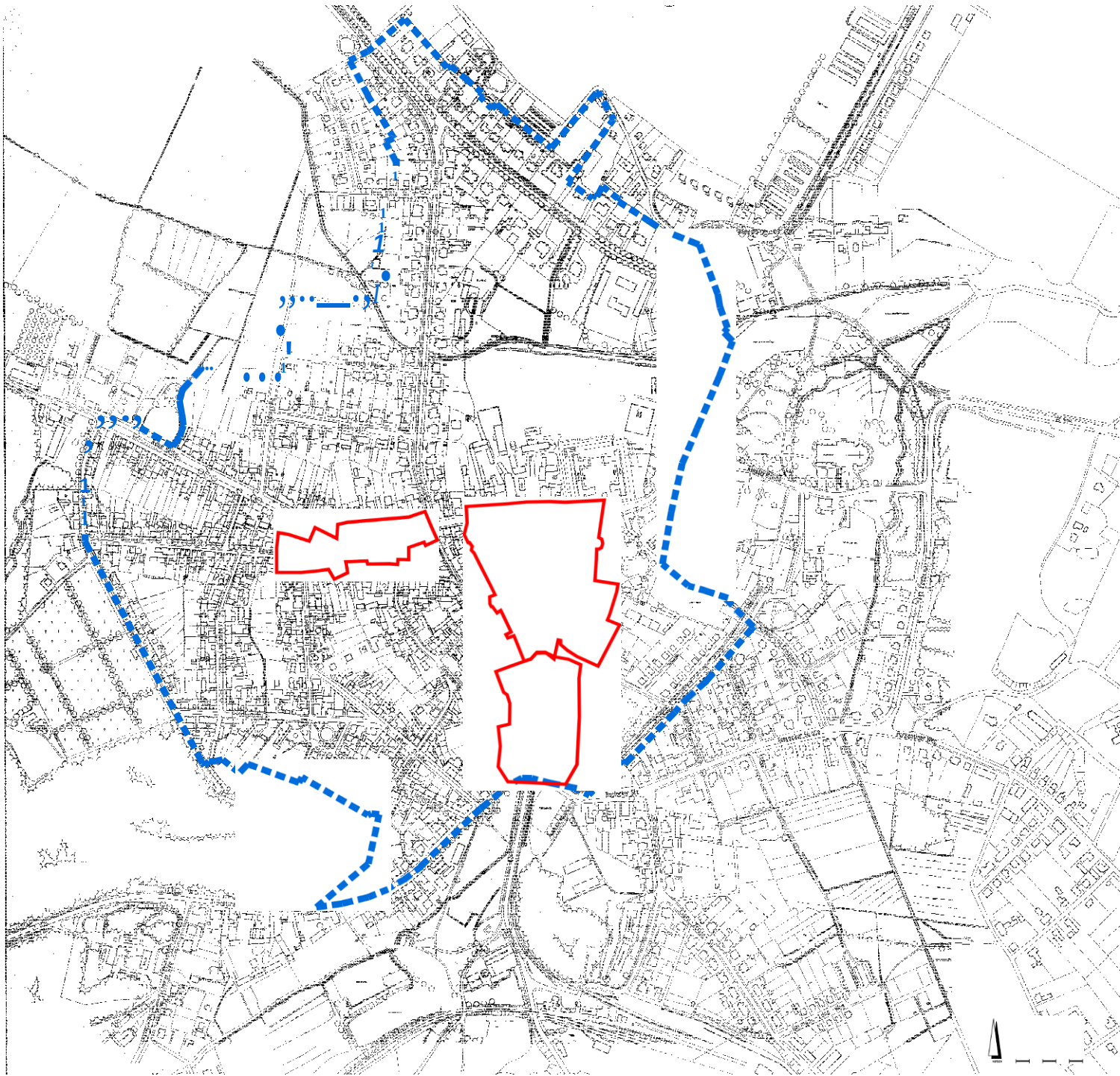
§24
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Doberan, den ??

Arenz
Bürgermeister

STADT BAD DOBERAN STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG "ALTSTADT"
GESTALTUNGSSATZUNG,2.ÄNDERUNG



LEGENDE

 Gestaltungssatzung, 02.07.1994,
1. Änderung 21.05.1996

 Denkmalschutzbereiche

STADT BAD DOBERAN
STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG 'ALTSTADT'
GESTALTUNGSSATZUNG, 2. ÄNDERUNG

AC SCHMIDT UND EHLERS
PLANERGRUPPE ROSTOCK UTM
STADTPLANER SRL - ARCHITECT ID

ALTEM MARKT 11, 18055 ROSTOCK
TEL: 0381 3400000
::X fig Z . 00_