

Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.1994 (GVOBl M-V S. 518) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Wustrow vom 24.10.2001 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan, der Bestandteil der Satzung ist, durch eine gestrichelte Linie umrandete Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst im Norden die Flurstücke nördlich der Strandstraße von Flurstück 10/1 bis 22 und nördlich der Schmiedestraße von Flurstück 29 bis 35.

Im Nordosten umschließt der Geltungsbereich das Flurstück 38/8 an der Ernst-Thälmann-Straße und das Flurstück 64/5 und 66 am Friedhofsweg. An der Neuen Straße verläuft die Begrenzung entlang der Flurstücksgrenzen von 91/2, 91/1 und 89.

Im Osten umschließt der Geltungsbereich die Flurstücke an der Osterstraße von 111 bis 114/1 sowie 114/7 und von 117 bis 158 und von 226 bis 208.

Im Süden umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 212 bis 216/2 südlich der Hafenstraße und die Flurstücke 218 bis 227/1 südlich des Kuhlegers.

Im Westen umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke westlich der Strandstraße von Flurstück 360/2 bis 337/2 sowie einen Teil der Parkstraße von Flurstück 364 bis 369.

Im Nordwesten umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke südlich der Strandstraße von Flurstück 341 bis 5.

Der Originalplan mit der Darstellung des Geltungsbereiches im Maßstab 1:2000 liegt bei der Gemeindeverwaltung aus und kann während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Anlage 1:

Übersichtsplan mit Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Verkleinerung des Originalplanes, ohne Maßstab)

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle Neubauten, Umbauten und baulichen Veränderungen an baulichen Anlagen im Geltungsbereich, soweit sie die äußere Gestaltung betreffen, mit Ausnahme der eingetragenen Denkmale.

§ 3 Gebäudetypen

Im Geltungsbereich der Satzung dürfen als Hauptgebäude nur die Haustypen:

- Schifferhaus
- Hochdielenhaus
- Drempelhaus und
- Katen und
- sonstige Haustypen gebaut werden.

§ 4 Gestaltungsmerkmale des Schifferhauses

- (1) Das Schifferhaus ist als Baukörper mit einem Krüppelwalmdach auszuführen. Das Dach muss mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35 - 50 Grad ausgebildet werden. Der First ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.
Die Straßenfassade ist symmetrisch zu gliedern, d.h. die Haustür soll in der Gebäudemitte und je zwei Fensteröffnungen sollen rechts und links der Haustür angeordnet werden.
- (2) Das Gebäude muss einen deutlich erkennbaren Hauptbaukörper haben, der im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck mit einer längeren Traufseite bildet, bei dem das Seitenverhältnis von Traufen-

zu Giebelseite größer als 1,5 : 1 ist. Die längere Seite des Rechtecks mit der Traufe muss an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

§ 5

Gestaltungsmerkmale des Hochdielenhauses

- (1) Das Hochdielenhaus ist als Baukörper mit einem hohen Krüppelwalmdach, dessen Traufe in Höhe der Erdgeschossdecke liegt, auszuführen. Das Verhältnis der Höhe des Erdgeschosses zur Gesamthöhe des Daches soll 1 : 2 sein. Das Dach ist mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35-50 Grad und einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m auszubilden.
Die Gliederung der zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Giebelfassade (Eingangsfassade) ist unsymmetrisch mit außermittig liegender Haustür zu gestalten.
- (2) Der Baukörper soll im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck mit einer deutlich längeren Traufseite bilden, bei dem das Seitenverhältnis von Traufen- zu Giebelseite größer als 1,5 : 1 ist.

§ 6

Gestaltungsmerkmale des Katen

- (1) Der Katen ist als Baukörper mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Das Dach ist mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35-50 Grad und einem Dachüberstand von mindestens 0,30 m auszubilden.
Das Verhältnis der Erdgeschosshöhe zur Dachhöhe soll ca. 1 : 2 betragen, die traufseitige Erdgeschossfassade ist von liegender Proportion.
- (2) Der Baukörper des Katen muss im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck bilden, bei dem das Seitenverhältnis von Traufen- zu Giebelseiten größer als 1,5 : 1 ist.

§ 7

Gestaltungsmerkmale des Drempelhauses

- (1) Das Drempelhaus ist mit einem symmetrischen, flachgeneigten Satteldach zu versehen, dessen First parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet wird. Die Höhe der Traufe soll nicht weniger als 1,00 m und nicht mehr als 1,80 m über der Erdgeschossdecke liegen, so dass in den Fassaden der Eindruck einer 1 1/2-Geschossigkeit entsteht. Die straßenseitige Fassade ist in liegender Proportion auszuführen, mit einem horizontalen Gliederungselement (z.B. Mauerwerksvorsprung, Putzvorlage) in Höhe der Erdgeschossdecke.
- (2) Der Baukörper des Drempelhauses muss im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck mit einer deutlich längeren Traufseite bilden, bei dem das Seitenverhältnis von Traufen- zu Giebelseite größer als 1,5 : 1 ist. Die längere Rechteckseite muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

§ 8

Traufhöhe

Die Traufhöhe von Schifferhäusern, Hochdielenhäusern und Katen darf 3,50 m (bei Rohrdächern 4,00 m) und bei Drempelhäusern 5,50 m über Oberkante Straße nicht überschreiten.

§ 9

Gestaltungsmerkmale sonstige Haustypen

- (1) Diese Haustypen haben ein Sattel- bzw. ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 24° und 52°. Die Flächen des Hauptdaches sollen die gleiche Neigung aufweisen.
- (2) Als Dacheindeckung sind Schuppendeckung wie Biberschwanz- oder Pfannendeckung in den Farben rot, rotbunt und kupferbraun erlaubt. Dachdeckungen mit glänzender reflektierender Oberfläche sind nicht erlaubt. Rohrdacheindeckung ist nur in Naturrohr erlaubt. Übergreifende Dacheindeckung (z.B. Heidefirst) ist nicht gestattet.
- (3) Gebäudehöhe
Firsthöhe max. 10 m
Traufhöhe 1-geschossig max. 3,50 m (bei Rohreindeckung max. 4,00 m), 2-geschossig max. 6,50 m.
- (4) Die Gebäudelänge darf als zusammenhängenden Fassadenabschnitt 16,00 m nicht überschreiten. Bei

Überschreitung ist die Fassade durch Rücksprünge von mindestens 1,00 m zu gliedern.

- (5) Im Übrigen gelten die Festlegungen der § 11, 12 außer Absatz 5, 13.

§ 10 Dachneigung und Dacheindeckung

- (1) Schifferhäuser, Hochdielenhäuser und Katen sind mit symmetrisch geneigten Dachformen mit einem Neigungs-winkel zwischen 35 und 55 Grad auszuführen.
Drempelhäuser sollen mit einem symmetrisch geneigten Dach mit einem Neigungswinkel von nicht weniger als 15 und nicht mehr als 30 Grad ausgeführt werden.
- (2) Beim Schifferhaus sind als Dacheindeckung nur
- Schuppendeckungen wie Biberschwanz- oder Schindeldeckung in den Farben rot oder rotbunt und kupferbraun
 - Pfannendeckung in den Farben rot oder rotbunt oder kupferbraun
- erlaubt.
- (3) Beim Hochdielenhaus ist als Dacheindeckung nur Naturrohrdeckung in der Naturfarbe des Dachdeckungsmaterials erlaubt. Übergreifende Dacheindeckung (z.B. Heidefirst) ist nicht gestattet.
- (4) Beim Katen sind als Dacheindeckung nur
- Schuppendeckungen wie Biberschwanz- oder Schindeldeckungen in den Farben rot oder rotbunt oder kupferbraun
 - Pfannendeckungen in den Farben rot oder rotbunt oder kupferbraun
 - Bahnendeckung in grauen Farbtönen und
 - Naturrohrdeckungen in der Naturfarbe des Dachdeckungsmaterials
- erlaubt. Übergreifende Dacheindeckung (z.B. Heidefirst) nicht ist gestattet.
- (5) Beim Drempelhaus sind als Dachdeckung nur
- Bahnendeckung in grauen oder grünen Farbtönen und
 - gefalzte Tafeln in Rot- oder Grautönen und
 - Pfannendeckungen rot, rotbunt oder kupferbraun
- erlaubt.
- (6) Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind als Dachdeckung nur
- Schuppendeckungen wie Biberschwanz- oder Schindeldeckung in den Farben rot oder rotbunt und kupferbraun
 - Pfannendeckung in den Farben rot oder rotbunt oder kupferbraun
 - Bahnendeckung in grauen oder grünen Farbtönen
 - gefalzte Tafeln in Rot- oder Grautönen
 - Naturrohrdeckung in der Naturfarbe des Dachdeckungsmaterials sowie
 - Gründeckung
- erlaubt.
- (7) Dachdeckungen mit glänzender, reflektierender Oberfläche sind nicht erlaubt.

§ 11 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster, Firstverglasungen, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Abluftanlagen sowie Antennen.
- (2) Es sind nur Dachgauben mit gerade geneigten oder geschwungenen Dachflächen erlaubt.
- (3) Beim Schifferhaus und Drempelhaus ist ein Zwerchgiebel (bzw. Frontspieß) an der Traufenseite des Gebäudes erlaubt. Die Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Trauflänge des Baukörpers nicht überschreiten. Der Zwerchgiebel ist wie das Hauptdach einzudecken.
- (4) Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind nur in Dachflächen erlaubt, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Ihre zusammengerechnete Fläche darf je Dachfläche höchstens 4 m² betragen.

- (5) Dachaufbauten müssen untereinander, zum Ortgang und zum Hauptfirst mindestens 0,50 m Abstand haben.
Die Länge der Dachfläche unterhalb von Gauben oder Dachflächenfenstern muss, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Mauerwerksflucht und Dachfläche bis zur Fassade der Gaube oder der Unterkante des Dachflächenfensters oder anderer Dachaufbauten mindestens 2 Dachsteine oder 0,60 m betragen.
- (6) Firstverglasungen müssen die gleiche Neigung wie das Dach haben. Ihre zusammengerechnete Fläche darf je Dachfläche höchstens 4 m² betragen.
- (7) Beim Schifferhaus, Katen und Drempelhaus und sonstigen Haustypen dürfen Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Abluftanlagen sowie Antennen nicht auf der einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachseite angeordnet werden.
Beim Hochdielenhaus sind Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Abluftanlagen sowie Antennen nur auf Dachbereichen erlaubt, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
- (8) Beim Schifferhaus, Katen und Drempelhaus sind Dachaufbauten in den giebelseitigen Flächen von Krüppelwalmdächern nicht erlaubt.

§ 12 Fassaden

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind nur als Ziegelsichtmauerwerk, geschlämmtes oder verputztes Mauerwerk, aus sichtbarem Fachwerk mit Ausmauerung oder mit geputzter Gefachen erlaubt.
- (2) Bei Fassaden aus Sichtmauerwerk oder geschlämmten Fassaden sind nur Steinformate zu verwenden, deren Ansichtsbreite nicht mehr als 25 cm und deren Ansichtshöhe nicht mehr als 13 cm betragen.
Genarbte, glasierte oder stark strukturierte Oberflächen sind nicht erlaubt.
- (3) Ziegelsichtmauerwerk ist nur in roten oder rotbunten Farbtönen erlaubt.
Mauerwerksfugen sind bündig und im Farbton des ungefärbten Mörtels auszuführen.
Verputzte Fassaden müssen mit glattem Putz versehen werden.
Farbanstriche bei geschlämmten und verputzten Fassaden sind in den Farben Hellgrau, helles Graugrün, abgetöntes Weiss oder Beige entsprechend der Farbtafel (Anlage 2) zu wählen.
Für Hochdielenhäuser und Katen sind auch Anstriche in der Farbe (Ochsenblut-) Rot erlaubt.
- (4) In Giebeldreiecken und an straßenabgewandten Fassaden sind abweichend von (1) auch Verbretterungen in senkrechter Leistenschalung erlaubt.
- (5) Balkone und Kragplatten sind an Fassaden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, nicht erlaubt.
- (6) Der Gebäudesockel muss als gestalterisches Element in der Fassade durch Farb- oder Materialwechsel erkennbar gestaltet werden.
Als Sockeloberfläche sind nur Feldsteine, Mauerwerk oder Putz erlaubt.

§ 13 Fenster und Türen

- (1) Fensteröffnungen in der Fassade müssen (Ausnahme der sonstigen Haustypen) allseitig von Wandflächen umgeben sein, Türöffnungen müssen an mindestens 3 Seiten von Wandflächen umgeben sein.
Die Wandfläche zwischen den Öffnungen muss eine Mindestbreite von 0,25 m haben. Zur Gebäudekante muss die Fenster- und Türöffnung einen Mindestabstand von 0,60 m haben.
- (2) Fenster- und Türöffnungen müssen stehend - rechteckige oder quadratische Formate aufweisen.
Glasflächen einer Größe über 0,75 qm in Fenstern sind durch Pfosten oder Sprossen zu teilen.
Glasflächen in Fensteröffnungen, die die Höhe von 1,40 m überschreiten, müssen im oberen Drittel durch einen waagerechten Kämpfer untergliedert werden.
Ist die Glasfläche breiter als 0,90 m, so muss sie durch senkrechte Pfosten unterteilt werden.
- (3) In den Fenstern sind nur Fenstersprossen und andere waagerechte und senkrechte Gliederungselemente, die aus der Verglasungsebene nach außen hervortreten, erlaubt. Die Fenstersprossen müssen in ihrem Querschnitt mindestens 22 mm und höchstens 44 mm breit und über der Glasebene mindestens 15 mm stark sein.

Bei Verbund- und Kastenfenstern genügt die Sprossenteilung des äußeren Fensters. Diese Sprossenteilungen müssen mindestens 22 mm und höchstens 30 mm Ansichtsbreite aufweisen. Die äußere Ansichtsbreite von Fensterflügeln darf nicht mehr als 45 mm betragen, die Ansichtsbreite von Fensterrahmen darf nicht mehr als 70 mm betragen. Die Fensterrahmen, Kämpfer und Pfosten müssen mit mindestens 60 mm Ansichtsbreite ausgeführt werden.

- (4) Die Verglasung ist nur mit flachem, ungefärbtem Glas erlaubt.
Die Farbgebung der Fensterelemente ist entsprechend der Farbtafel (Anlage 2) zu wählen.
- (5) Hauseingangstüren müssen mit einem oder zwei geschlossenen Türblättern ausgeführt werden. Es sind pro Türblatt nur Glasausschnitte bis zu einer Größe von 0,5 m² erlaubt.
Haustüren mit spiegelnden, metallisch glänzenden, eloxierten und unprofilieren Oberflächen sind nicht erlaubt.
Als farbige Anstriche für die Haustüren sind zwei- oder mehrfarbig abgesetzte Anstriche in Blau-, Braun-, Rot- oder Grüntönen entsprechend der Farbtafel (Anlage 2) erlaubt.
- (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich erlaubt und müssen mit einer Brüstung, deren Oberkante mindestens 0,50 m über dem Straßenniveau liegt, ausgeführt werden.
Die Breite des Schaufensters im Erdgeschossbereich darf die zusammengerechnete Breite von 2 darüberliegenden Fenstern mit dem dazwischenliegenden Brüstungspfeiler nicht überschreiten.
Ist das Öffnungsmaß eines Schaufensters breiter als 1,50 m, so muss es durch senkrechte Pfosten unterteilt werden, ist es höher als 1,40 m, so muss ein waagerechter Kämpfer eingesetzt werden.

§ 14 Anbauten

Massive Anbauten mit überwiegend geschlossenen Wandfeldern sind in der äußeren Gestaltung an den Hauptbaukörper anzugleichen.
Überwiegend verglaste, leichte Anbauten wie Wintergärten oder Veranden können auch in abweichender Gestaltung zum Hauptbaukörper ausgeführt werden.

§ 15 Nebengebäude und Garagen

- (1) Nebengebäude und Garagen müssen mit einem geneigten Dach, dessen Neigung zwischen 15 und 45 Grad beträgt, ausgeführt werden.
- (2) Garagentore von mehreren zu einer Garagenanlage zusammengefassten Garagen sollen optisch so voneinander getrennt werden, dass in der Außenansicht der Eindruck von 2 normalbreiten Garagentoren entsteht.
Die äußere Gestaltung der Tore muss mit senkrechter oder waagerechter Schalungsstruktur ausgeführt werden.

§ 16 Carports

Carports sind mit symmetrischen, gerade geneigten oder gebogenen Dächern zu gestalten.

§ 17 Zusätzliche Bauteile

- (1) Zusätzliche Bauteile wie Markisen, Vordächer, etc. dürfen nur in der Erdgeschosszone der Gebäude und Freiflächen bis zur Höhe der Geschossdecke angebracht werden und dürfen höchstens 20 cm beidseitig über die darunterliegenden Fenster- und Türöffnungen (Rohbaumaß) reichen.
- (2) Außen aufgesetzte Rollädenkästen sind nicht erlaubt.
- (3) Parabolantennen und Antennenmasten sind nur auf den Grundstücks- oder Gebäudebereichen erlaubt, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
- (4) Windschutzwände müssen so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Die Höhe von 1,80 m und die Länge von 5,00 m dürfen nicht überschritten werden.
Glasflächen in Windschutzwänden sind mit klarem oder mattem Glas zu versehen.

- (5) Freistehende, überdachte Toreinfahrten sind nicht erlaubt.
- (6) Geländer und Balkonbrüstungen sind nur mit senkrechter Teilung auszuführen. Brüstungsplatten mit glänzenden oder eloxierten Oberflächen sind nicht erlaubt.

**§ 18
Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen**

- (1) Als Einfriedung von Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur lebende Hecken, Staketenzäune mit senkrechter Teilung oder Zäune aus filigranem Stab- oder Gitterwerk zulässig. Die Einfriedung dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Tore in der Einfriedung dürfen nicht höher als die Einfriedung selber sein.
- (2) Die Befestigung der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Freiflächen für Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge muss mit kleinformatischen (größte Kantenlänge 0,25 m) oder körnigen Befestigungsmaterialien ausgeführt werden.
- (3) Abfallbehälter und Tank- oder Flüssiggasbehälter, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, müssen mit einem Sichtschutz umgeben werden.

**§ 19
Ordnungswidrigkeiten**

Wer gegen die Festsetzungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Maßnahmen, die gegen die Gestaltungssatzung verstoßen, müssen ab- oder zurückgebaut werden. Schwerwiegende Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM (einhunderttausend Deutsche Mark) geahndet werden.

Zu diesen Ordnungswidrigkeiten gehören:

- 1. Einbau von Dachfenstern in die der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseite entgegen § 11 Abs. 4.
- 2. Einbau von ungegliederten Fenstern bei Überschreitung der in § 13 Abs. 2 und 3 genannten Maße oder bei Nichteinhaltung der dort genannten Gliederungsvorschriften.
- 3. Anbringen von Parabolantennen oder Antennenmasten an Gebäude- oder Grundstücksbereichen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, entgegen § 17 Abs. 3.

**§ 20
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Ablauf des 10.01.2002 in Kraft.

Ostseebad Wustrow, d. 11.12.2001

gez. Peters
Der Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerk:

	Datum	Namenszeichen	
ausgehängt am:	25.12.01	gez. Peters	- Siegel -
abzunehmen am:	09.01.02	gez. Peters	- Siegel -
abgenommen am:	10.01.02	gez. Peters	- Siegel -