Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz für den "Graaler Bereich"

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes des „Graaler Bereiches“ der Gemeinde Graal-Müritz, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26. April 1994 in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) vom 18. Februar 1994 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz vom 27.03.1997 und vom 25.09.1997 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V vom 25.08.1997 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

Inhaltsübersicht

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
§ 3 Allgemeine Anforderungen
§ 4 Gebäudetypen
§ 5 Giebeltyp
§ 6 Trauftyp
§ 7 Mansarddachtyp
§ 8 Sondertyp „Pensionsgebäude“
§ 9 Bauflucht
§ 10 Fassaden
§ 11 Fassadenfarben
§ 12 Fassadengliederung und Traufhöhen
§ 13 Öffnungen in der Fassade
§ 14 Fenster und Türen
§ 15 Schaufenster
§ 16 Dächer
§ 17 Zusätzliche Bauteile
§ 18 Anbauten
§ 19 Garagen und Stellplätze
§ 20 Grundstücksfreiflächen
§ 21 Werbeanlagen
§ 22 Ordnungswidrigkeiten
§ 23 Inkrafttreten

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

(1) Ziel dieser Satzung ist die Bewahrung der Besonderheit des Ortsbildes und der städtebaulichen Entwicklung.
(2) Die Satzung gilt für das in der anliegenden Flurkarte (Anlage I) mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet. Die Anlage I im Maßstab 1:2000 ist Bestandteil dieser Satzung.
(3) Für die in der Anlage II gekennzeichneten Gebiete B gelten die Paragraphen 4 und 8, in denen auf diese Gebiete Bezug genommen wird. Die Anlage II im Maßstab 1:2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

(4) Für das in der Anlage II gekennzeichnete Gebiet C gelten die Paragraphen 4, 8 und 10, in denen auf dieses Gebiet Bezug genommen wird.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen, soweit sie die äußere Gestaltung betreffen.
(2) Die Gestaltungsvorschriften enthalten besondere Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grün- und Wasserflächen.

§ 3
Allgemeine Anforderungen

(1) Die Errichtung und die Änderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 4-21 so erfolgen, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.
(2) Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Ihre gestalterische Rekonstruktion unterliegt ebenfalls den Bestimmungen dieser Satzung.

§ 4
Gebäudetypen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen Gebäude die Gestaltungsmerkmale des Giebel-, Trauf oder Mansarddachtyps oder des Pensionsgebäudes nach den §§ 5 bis 8 erhalten. Für die in Anlage II gekennzeichneten Bereiche B und C sind auch Gebäude erlaubt, die von den Festsetzungen der Paragraphen 5-8 abweichen.
(2) Wenn wenigstens 3 oder mehr gleiche Gebäudetypen nebeneinander stehen, gilt diese Gruppe als Ensemble und Gebäude müssen nach den Gestaltungsmerkmalen dieses Gebäudetyps ausgeführt werden.

§ 5
Giebeltyp

(1) Der Giebeltyp ist mit einem Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu versehen.
(2) Der Giebel ist mit symmetrischen Seiten auszubilden.
(3) Die Dachneigung wird zwischen 40 und 60° festgeschrieben.

§ 6
Trauftyp

(1) Der Trauftyp ist mit einem Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche zu versehen.
(2) Die Außenmaße der Fassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Ansicht als liegendes Rechteck auszubilden, bei dem die Breite größer ist als die Höhe.
(3) Die Dachneigung wird zwischen 30 und 60° festgeschrieben.

§ 7
Mansarddachtyp

(1) 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.
(2) Die Dachform ist symmetrisch auszubilden.
(3) Die Dachneigung ist im unteren Bereich zwischen 65 – 80° und im oberen Bereich zwischen 30 und 50° festgeschrieben.

§ 8
Sondertyp „Pensionsgebäude“

(1) Der Sondertyp „Pensionsgebäude“ ist in der Grundform ein traufständiges Haus. Er ist mit einem Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Fassade ist durch hervortretende Baukörper mit separaten Giebeln zu gliedern.
(2) Die zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Fassade mit den Giebeln ist einheitlich zu gestalten. Sie ist durch Loggien oder Wintergärten zu gliedern.
(3) Die Breite eines Giebels nach Absatz 1 Satz 2 darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten; sind zwei Giebel angeordnet, gilt je 1/4 der Fassadenbreite als größte Breite.
(4) Die Firsthöhe der Giebel nach Absatz 1 Satz 2 muss größer oder kleiner sein als die des Hauptdaches. Die Dachdeckung muss mit der des Hauptdaches übereinstimmen.
(5) Die Fassade der Giebel nach Absatz 1 Satz 2 ist symmetrisch aufzubauen.
(6) Die Dachneigung wird zwischen 20 und 50° festgeschrieben.
(7) Der Sondertyp „Pensionsgebäude“ ist für die in der Anlage II bezeichneten Bereiche B und C nicht zulässig.
(8) Im Bereich A des Geltungsbereiches dürfen Wintergärten nach Absatz 2 höchstens eine Breite bis zu 2/3 der Hauptgebäudebreite erhalten.

§ 9
Bauflucht

(1) Neue Gebäude haben zur Wahrung des geschlossenen Raumes der öffentlichen Verkehrsflächen die Baufluchten einzuhalten. Die Bauflucht ist die gedachte Verbindungslinie zwischen den beiden gegenüberliegenden zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Eckpunkten von Nachbargebäuden.
(2) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und –höhe einzuhalten. Bei Pensionsgebäuden dürfen die hervortretenden Baukörper, die gemäß § 8 (1) der Fassadengliederung dienen, die Bauflucht um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 10
Fassaden

(1) Fassaden müssen abgetönten weißen Glattputz, Fachwerk mit abgetönten weißen Putzfeldern oder abgetöntes weißes Sichtmauerwerk mit hellen Fugen haben.

(2) Abweichend von der Regelung des Absatzes 1 dürfen Fassaden im Geltungsbereich C bis zu einem Anteil von höchstens 10 % in rotem Sichtmauerwerk ausgeführt werden.
(3) Nicht erlaubt sind metallisch glänzende Oberflächen, Bausteine aus Glas, polierte Natursteine, Riemchenverkleidungen, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, grob strukturierte Putze mit Oberflächenmustern sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Glas, Zement, Kunststoffplatten, Holzimitationen und andere Werkstoffe imitierende Materialien.
(4) Die Verwendung von vorgesetztem Brettfachwerk ist nicht erlaubt.
(5) Im Bereich A des Geltungsbereiches darf die Höhe der Sockel höchstens 40 cm über der festgelegten Geländeoberfläche betragen. Natursteine als steinsichtiges Mauerwerk im Sockelbereich sind im Bereich A nicht erlaubt.
(6) Offene Balkone, Loggien und Wintergärten, die über mehrere Fensterachsen reichen, sind nur im Bereich A des Geltungsbereiches erlaubt.

§ 11
Fassadenfarben

(1) Geputzte Fassaden sind mit Farbanstrichen mit einem Remissionswert von mindestens 70 % zu versehen.
(2) Fassadenanstriche von Gebäuden dürfen jeweils nur in einem Farbton ausgeführt werden, davon ausgenommen ist die farbliche Behandlung von Fachwerk.
(3) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind in den Farben weiß, blau, grün oder braun zu gestalten.

§ 12
Fassadengliederung und Traufhöhen

(1) Die Fassaden sind geschoßweise durch Gesimse, Balkone, Fenstereinfassungen zu gliedern.
(2) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 3,50 m, die zweigeschossiger Gebäude 7,00 m nicht überschreiten.

§ 13
Öffnungen in der Fassade

(1) Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Im Obergeschoss muss der Wandanteil mindestens 60 % der Obergeschossfassadenfläche betragen. Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 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 umgeben sein. Die Breite der Wandflächen soll mindestens 0,50 m betragen. Fensteröffnungen dürfen im Bereich A des Geltungsbereiches nicht über mehrere Geschosse reichen.

§ 14
Fenster und Türen

(1) Im Bereich A des Geltungsbereiches der Satzung müssen Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m sind (Rohbaumaß), mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten symmetrisch gegliedert werden. Die Pfostenstärke soll mindestens 60 mm betragen.
Glasflächen in Fenstern, die höher al 1,4 m sind (Rohbaumaß), müssen mindestens einmal durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel geteilt werden. Die Kämpferstärke soll mindestens 60 mm betragen.
(2) Es ist Flachglas für Fenster und Türen zu verwenden.
(3) Soweit Glasflächen durch Sprossen gegliedert werden, dürfen nur Sprossen vorgesehen werden, die in ihrem Querschnitt mindestens 24 mm und höchstens 27 mm breit sind und über Glas mindestens 16 mm und höchstens20 mm hoch sind. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind nicht erlaubt.
(4) Metalle an Außenflächen von Fenstern und Türen sind farblich zu behandeln.
(5) Der Anteil der Glasflächen in Türen, ausgenommen Geschäftstüren, darf nicht mehr als 30 % betragen.

§ 15
Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss erlaubt.
(2) Schaufenster sind höchstens bis zu einer Breite von 2 darüber liegenden Fenstern plus einem Mauerwerkspfeiler oder bis zu 3,0 m Breite erlaubt.
(3) Schaufenster sind als rechteckige Formate auszubilden.
(4) Metalle an Außenflächen von Schaufenstern sind farblich zu behandeln.

§ 16
Dächer

(1) Die Dächer sind symmetrisch auszubilden.
(2) Die geneigten Dachflächen sind mit Pfannen oder Biberschwänzen in den Farben rot bis braun einzudecken. Beim Sondertyp „Pensionsgebäude“ ist auch dunkle oder schwarze Bahnendeckung zulässig.
(3) Im Bereich A des Geltungsbereiches östlich der Onkel-Bräsig-Str. entlang der Langen Straße sind abweichend von Absatz 2 auch Reetdächer erlaubt, diese sind abzuwalmen.
(4) Gauben und Dachflächenfenster sind allseitig von der Dachfläche zu umschließen.
(5) Seitliche Flächen der Dachgauben müssen farblich der Dachdeckung angeglichen werden.
(6) Je Dachseite sind höchstens 3 Dachgauben oder Dachflächenfenster erlaubt. Die Dachgauben sind als Giebelgauben, Schleppgauben oder Fledermausgauben auszuführen. Auf der jeweiligen Dachfläche ist nur eine Gaubenform erlaubt.
(7) Die Summe aller Gaubenbreiten an einer Traufseite darf insgesamt nicht mehr als 40 % der jeweiligen Dachlänge ergeben.
Der Abstand der Dachgauben oder Dachflächenfenster zum Ortgang muss mindestens 1/6 der Dachlänge betragen. Die Länge der Dachfläche vor den Gauben muss mindestens 3 Pfannen vom Schnittpunkt der Mauerwerksflucht und der Dachfläche betragen (Traufpunkt).

(8) Im Bereich A des Geltungsbereiches sind Dachflächenfenster zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht erlaubt. Dachluken bis zu einer Größe von 0,25 qm als Ausstieg für Wartungsarbeiten gelten nicht als Dachflächenfenster.
(9) Dacheinschnitte und Dachbalkone zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erlaubt.

§ 17
Zusätzliche Bauteile

(1) Feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen sind nicht erlaubt.
(2) Markisen und Sonnenschutzanlagen sind im Bereich A des Geltungsbereiches so einzuordnen, dass sie nur über jeweils ein Fenster reichen.
Im Geltungsbereich der Satzung sind außenliegende Rolladenkästen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind, nicht erlaubt.
(3) Vordächer und Wetterschutzelemente, die in die öffentliche Verkehrsfläche hineinreichen, sind nicht erlaubt.
(4) Rundfunk- und Fernsehantennen sollen unter Dach oder auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite angebracht werden.
(5) Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.
(6) Einfriedungen am öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Laubgehölz-Hecken, als Zaun aus vertikalen Latten oder aus filigranem Stab- oder Gitterwerk erlaubt.
(7) Die Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen soll im Bereich A des Geltungsbereiches 1,20 m nicht überschreiten.

§ 18
Anbauten

(1) Anbauten müssen sich in Gestaltung und Farbgebung dem Hauptgebäude angleichen.
Anbauten dürfen auch verglast oder mit Holzverschalung versehen sein, wenn ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der Hauptgebäudebreite beträgt.
(2) Anbauten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, dürfen abweichend zum § 9 Absatz 2 Satz 1 bis höchstens 1,50 m aus der Bauflucht hervortreten.
(3) Flüssiggas- und andere Tankbehälter dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sein. Sie sind mit einem Sichtschutz durch Bepflanzung zu umgeben.

§ 19
Garagen und Stellplätze

(1) Freistehende Garagen mit Flachdach bzw. Pultdach müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen waagerechten Dachabschluss haben.
(2) Die Dachflächen von Garagen sind mit Pfannen in roten bis braunen Farbtönen, schwarzem oder dunkelgrauem Bahnenbelag oder nichtglänzendem Dachbelag einzudecken.
(3) Für die Befestigung von Stellflächen im Vorgartenbereich sind nur kleinformatige Beläge (höchstens 30 cm x 30 cm) erlaubt.
(4) Entgegen § 9 Abs. 1 dürfen überdachte Stellplätze, sogenannte Carports, aus der Bauflucht max. 3 m herausragen, wenn eine Dachbegrünung ausgeführt und die

Stützen berankt werden. Senkrechte Dachflächen an Carports müssen mindestens 30 cm hoch sein und farblich dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein.

§ 20
Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten, vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen.
(2) Zur Oberflächenbefestigung ist nur ein kleinformatiger Belag (höchstens 30 cm x 30 cm) erlaubt.

§ 21
Werbeanlagen

(1) Architektonische Gliederungselemente wie Gesimse und Pfeiler dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschnitten werden.
(2) Lichtkästen aller Art über 0,5 qm Ansichtsfläche sind nicht erlaubt.
(3) Werbeanlagen dürfen nur 5 % der jeweiligen Erdgeschossfassade, jedoch höchstens 1,5 qm überdecken.
(4) Werbeanlagen an reetgedeckten Häusern sind nur als handwerksgerechte filigrane Berufs- und Innungsschilder erlaubt.
(5) Werbeanlagen dürfen nicht seitlich über die Außenkanten der darunter liegenden Schaufenster hinausreichen.
(6) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,70 m über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf pro Seite 0,5 qm nicht übersteigen. Das betrifft nicht handwerklich hergestellte Berufs- und Innungsschilder.
(7) Senkrecht lesbare Werbeanlagen und Schriftzeichen über 0,4 m Höhe sind nicht erlaubt.
(8) Bewegliche (laufende) Werbeanlagen und Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind nicht erlaubt.

§ 22
Ordnungswidrigkeiten

Wer

1. die nach § 16 Abs. 1 vorgeschriebene Dachform nicht ausführt,
2. die Breite und den Abstand von Dachgauben entgegen § 16 Abs. 7 ausführt,
3. entgegen § 16 Abs. 8 Dachflächenfenster errichtet,
4. entgegen § 16 Abs. 9 Dacheinschnitte und Dachbalkone errichtet,
5. Fenster und Türen anders als nach § 14 Abs. 1 bis 5 gestaltet,
6. für Oberflächen der Fassaden unzulässige Werkstoffe nach § 10 Abs. 3 verwendet
   oder,
7. Werbeanlagen an anderen Orten, in anderen Größen oder in anderer Weise als nach § 21 Abs. 1 bis 8 vorgeschrieben anbringt,

handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 23
Inkrafttreten

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.