

GESTALTUNGSSATZUNG ALTSTADT LAAGE

**Örtliche Bauvorschrift der Stadt Laage
über die äußere Gestaltung baulicher
Anlagen sowie von Werbeanlagen
und Warenautomaten**

Stand: September 2007

Inhalt:

Präambel

Teil I - Allgemeine Vorschriften

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen

Teil II - Gestaltungsvorschriften

- § 4 Baukörper
- § 5 Bauflucht
- § 6 Dachform und Dacheindeckung
- § 7 Dachaufbauten
- § 8 Gliederung der Fassaden
- § 9 Öffnungen in Fassaden
- § 10 Fenster
- § 11 Türen und Tore
- § 12 Schaufenster
- § 13 Fassadenoberflächen
- § 14 Farbgestaltung
- § 15 Sonstige Bauteile
- § 16 Garagen und Nebengebäude
- § 17 Werbeanlagen
- § 18 Warenautomaten / Schaukästen

Teil III - Rechtsvorschriften

- § 19 Ordnungswidrigkeiten

Teil IV - Schlussbestimmungen

- § 20 Inkrafttreten

Teil V - Plan mit Satzungsgebiet

Teil VI - Denkmalliste

Präambel

geändert: 19.09.2007

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Altstadt, das als Ensemble von architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.01.1998 in der geänderten Neufassung vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V), nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Laage vom 20.11.2002.. folgende Gestaltungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext (Teil I bis IV), dem Plan mit Satzungsgebiet (Teil V) sowie der Denkmalliste (Teil VI) als Anlage, erlassen.

Teil I Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das im anliegenden Plan (Anlage 1) mit einer schwarz gestrichelten Linie umrandete Gebiet. Der Plan im Maßstab 1 : 2.500 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind.
Öffentliche Flächen im Sinne dieser Satzung sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grünflächen.
- (2) Die Vorschriften des Denkmalschutzrechtes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle Maßnahmen sollen hinsichtlich
- der Typik der Baukörper,
 - der Dachausbildung,
 - der Fassadengliederung,
 - der Ausbildung von Öffnungen,
 - des Materials der Oberflächen,
 - der Farbgebung,
 - der zusätzlichen Bauteile und
 - der Werbeanlagen und Warenautomaten

nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

- (2) Neubauten müssen sich in den gewachsenen gestalterischen Zusammenhang einfügen und mit Gebäudegröße, Fassadengestaltung und Dachlandschaft der Bedeutung des Ortsbildes gerecht werden.

Teil II - Gestaltungsvorschriften

§ 4 Baukörper

- (1) Hauptgebäude müssen in ihren Gestaltungsmerkmalen einem der Gebäudetypen nach den Absätzen (3) bis (6) entsprechen.
- (2) In den Reihungen von drei und mehr gleichen Gebäudetypen darf kein anderer Gebäudetyp als vorhanden eingefügt werden. Der Giebeltyp ist nicht reihbar.
- (3) **Trauftyp**
Der Trauftyp hat ein Sattel-, Krüppelwalmdach- oder Walmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Dachneigung beträgt 37° bis 60°. Die Proportionen der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche sind überwiegend liegend.
- (4) **Drempeltyp**
Der Drempeltyp stellt einen Gebäudetyp dar, bei dem die Traufe durch Mauerscheiben von etwa Meterhöhe über der Geschossdecke liegt. Das Dach ist überwiegend ein symmetrisches und flach geneigtes Satteldach (10° bis 30°).
- (5) **Giebeltyp**
Der Giebeltyp hat ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der Giebel bildet ein regelmäßiges Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind und dessen Neigungswinkel 37° bis 60° beträgt.
- (6) **Zwerchgiebeltyp**
Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein traufständiges Gebäude. Er hat ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Dachneigung von 37° bis 60°. Im Dachgeschoss ist ein Zwerchgiebel angeordnet. Die max. Breite des Zwerchgiebels ist nicht größer als 1/3 der Fassadenbreite. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt.
Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich hoch oder niedriger als die des Hauptdaches. Das Material des Zwerchdaches stimmt mit dem des gesamten Daches überein.

§ 5 Bauflicht

- (1) Die Bauflicht ist eine Linie, die sich zwischen zwei, an derselben Straßenseite aufeinanderfolgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe Oberkante Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.
- (2) Die Bauflicht ist bei Neubebauung einer Baulücke über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten, ausgenommen davon sind die Gliederungselemente im Sinne des § 8.

§ 6 Dachform und Dacheindeckung

- (1) Die Dachneigung der Hauptgebäude hat außer beim Drempeltyp mindestens 37° bis höchstens 60° zu betragen.
- (2) Das Dach muss symmetrisch ausgebildet werden. Die vom öffentlichen Raum abgewandte Dachseite kann eine andere Dachneigung haben, wenn diese von öffentlichen Flächen nicht einsehbar ist. Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern muss diese Dachseite eine Dachneigung von mindestens 18° haben. Beide Dachflächen sind mit einheitlichem Material zu decken.
- (3) Der Dachüberstand darf traufseitig 30 cm nicht überschreiten..
- (4) Die geneigten Dachflächen sind mit Dachpfannen oder Biberschwanzabdeckungen in den Farben rot bis rotbraun einzudecken.
Bei flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 18° sind auch graue oder schwarze Bahnendeckung sowie gefalztes Zinkblech zulässig.

§ 7 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind nur als Satteldach-, Walm-, Schlepp- oder Runddachgaupen mit senkrechten Seitenflächen oder als geschweifte Gaupen auszubilden.
Auf einem Dach darf nur eine Gaupenform verwendet werden.
- (2) Eine Gaube darf höchstens 2,00 m breit sein.
Die Breite der Gaupen einer Dachseite darf höchstens die halbe Trauflänge betragen.
- (3) Der Abstand der Gaupen zum Ortgang und untereinander muss mindestens 0,8 m betragen.
- (4) Gaupendächer sind in der gleichen Dacheindeckung und im gleichen Farbton wie das Hauptdach auszuführen.
Eine nicht glänzende Metalldeckung ist bei Runddachgaupen zulässig.
- (5) Dachflächenfenster von einer Größe über 0,25 m² Lichtfläche und Sonnenkollektoren sind an Dachflächen, die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandt sind, nicht zulässig. Bei Häusern des Giebeltyps müssen 4 m vom straßenseitigen Ortgang von o.g. Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren freigehalten werden.
- (6) An Dachflächen, die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandt sind, sind Dachbalkone, Staffelgeschosse und Dacheinschnitte nicht zulässig.

§ 8 Gliederung der Fassaden

- (1) Fassaden sind in Sockelbereich, Erdgeschosszone, Obergeschosse und / oder Dachzone zu gliedern. Die Einheit der Gesamtfassade darf nicht aufgelöst werden. Die Trennung der einzelnen Geschosse eines Gebäudes hat durch Gliederungselemente wie Gesimse oder farbliche Streifen sowie ein Traufgesims zu erfolgen.
- (2) Gebäude sind in Fassadenabschnitte von mindestens 10,00 m senkrecht zu unterteilen. Die Gliederung kann durch Pfeilervorlagen, andere Bauteile oder durch eine vertikal durchgehende Fuge erfolgen.
- (3) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 3,50 m, die zweigeschossiger Gebäude 6,50 m, die der zweigeschossigen Drempeltypen 7,50 m nicht überschreiten.
- (4) Der Höhenversatz darf bei gleicher Geschossigkeit von Nachbargebäuden 1,00 m in der Traufe nicht überschreiten.
- (5) Einschnitte, Vor- und Rücksprünge dürfen bis zu einer Tiefe von höchstens 0,50 m vor- oder zurückspringen.
- (6) Geschossweise Auskragungen sind nicht zulässig.

§ 9 Öffnungen in Fassaden

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassade ausgebildet werden. In der Obergeschosszone muss der Wandanteil mindestens 50 % der Obergeschossfassadenfläche betragen. In der Erdgeschosszone muss der Wandanteil mindestens 30 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen.
- (2) In jeder Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in allen Geschossen Öffnungen vorzusehen. Öffnungen in der Fassade sind über die gesamte Fläche so anzuordnen, dass sie innerhalb eines Geschosses horizontal gereiht sind und sich in der Gesamtfläche der Fassade auf vertikale Achsen beziehen oder solche entstehen lassen.
- (3) Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses einer Fassade müssen auf gleicher Höhe angeordnet sein.
- (4) Öffnungen in Fachwerkfassaden sind jeweils nur innerhalb eines Gefaches zulässig.
- (5) Für Öffnungen, ausgenommen für Schaufenster, sind nur stehende Formate zulässig. Im Drempelgeschoss sind quadratische oder liegende Formate zulässig.
- (6) Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Wandfläche muss mindestens eine Breite von 0,24 m haben. Der Abstand der Öffnungen von der Gebäudekante muss mindestens 0,50 m betragen.

- (7) Für jedes Hauptgebäude ist straßenseitig höchstens eine Tordurchfahrt bzw. Garagenzufahrt erlaubt.

§ 10 Fenster

- (1) Glasflächen in Fenstern, die breiter als 1,00 m sind, sind mindestens einmal durch senkrechte Sprosse oder einen Pfosten symmetrisch zu untergliedern. Glasflächen, die höher als 1,30 m sind, müssen mindestens einmal durch eine waagerechte Sprosse oder einen Kämpfer im oberen Drittel geteilt werden.
- (2) Fenstergliederungen sind symmetrisch vorzusehen.
- (3) Zwischen den Scheiben eingeschlossene oder innenliegende Sprossen sind unzulässig. Bei Verbund- und Kastenfenstern genügt es, die äußeren Fensterflügel mit Sprossenteilung zu versehen.
- (4) Es ist Flachglas zu verwenden.
- (5) Rahmen und Sprossen mit metallischen, glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.
- (6) Die Verwendung von Glasbausteinen zur Ausfachung vorhandener Fensteröffnungen ist nicht zulässig.

§ 11 Türen und Tore

- (1) Haustüren, die für das geschützte Ortsbild prägend oder handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten.
- (2) Türblätter sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden. Die Oberlichtfelder sind mit Sprossen zu gliedern.
- (3) Türen und Tore dürfen nicht mehr als 0,60 m hinter der Vorderkante der Fassade im Erdgeschoss zurückversetzt werden. Ausnahmen sind bei Eingängen zu Gewerberäumen möglich, sofern diese aus funktionalen Gründen zwingend erforderlich sind.
- (4) Metallisch glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- (5) Die Breite von Toren darf 2,50 m nicht überschreiten.

§ 12 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2) Die Breite der Schaufensteröffnungen ist aus dem Maß der darüber liegenden Fenster zu entwickeln. Die Breite eines Schaufensters darf zwei Fensterbreiten im ersten Obergeschoss mit dazwischen liegendem Pfeiler nicht überschreiten. Dabei sind die Schaufenster symmetrisch unter den Fenstern des 1. OG anzuordnen.
- (3) Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Breite eines Schaufensters 2,50 m nicht überschreiten.
- (4) Schaufensteröffnungen sind durch Pfosten oder Sprossen in stehende rechteckige Formate zu gliedern. Glasflächen von Schaufenstern, die breiter als 1,50 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrecht Bauteil symmetrisch untergliedert werden.
- (5) Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht auskragen. Schaufenster müssen Brüstungen erhalten, die sich vom Gebäudesockel abheben.

§ 13 Fassadenoberflächen

- (1) Die Oberflächen von Fassaden sind aus Ziegelsichtmauerwerk in Verblendausführung, Glattputz oder Fachwerk mit Ausfachungen aus vorgenannten Oberflächen oder Lehm herzustellen. Bei historischem Befund ist auch geschlammtes Mauerwerk zulässig. Im Sockelbereich ist Naturstein zulässig.
- (2) Bei Ziegelsichtmauerwerk ist eine Fugentiefe von höchstens 5 mm erlaubt.
- (3) Glasierte Klinker sind für Zierelemente erlaubt. In den Giebeldreiecken sowie an Wandflächen von Nebengebäuden sind Holzverbretterungen zulässig.
- (4) Metallisch glänzende Oberflächen, Mauerwerkssimulationen, polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Putze mit Oberflächenmuster sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Glas, Zement- und Kunststoffplatten oder Holz sind unzulässig.
- (5) Vorgesetztes, nicht konstruktiv notwendiges Fachwerk ist unzulässig.

§ 14 Farbgestaltung

- (1) Ziegelsichtmauerwerk ist in gelbroter bis rotbrauner Farbe auszuführen.
- (2) Putzfassaden müssen in Farbtönen mit einem Remissionswert von mindestens 20 % geschlämmt bzw. gestrichen werden.
Nur Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen diesen Remissionswert überschreiten.
Abweichend davon dürfen Mauerwerks- und Fachwerkfassaden entsprechend des historischen Befundes farblich behandelt werden.
- (3) Fenster, Türen, Verbletungen u.a. Einbauteile, ausgenommen Kunststoffelemente, müssen farbig gestrichen oder lasiert werden.
- (4) Fenster eines Gebäudes müssen im Farbton einheitlich ausgeführt werden.
- (5) Leuchtende und reflektierende Farben wie:

Schwefelgelb	vergleichbar mit RAL 1016
Zinkgelb	vergleichbar mit RAL 1018
Rapsgelb	vergleichbar mit RAL 1021
Leuchtgelb	vergleichbar mit RAL 1026
Melonengelb	vergleichbar mit RAL 1028
Gelborange	vergleichbar mit RAL 2000
Blutorange	vergleichbar mit RAL 2002
Leuchtorange	vergleichbar mit RAL 2005
Leuchthellorange	vergleichbar mit RAL 2007
Hellrotorange	vergleichbar mit RAL 2008
Signalorange	vergleichbar mit RAL 2010
Feuerrot	vergleichbar mit RAL 3000
Signalrot	vergleichbar mit RAL 3001
Karminrot	vergleichbar mit RAL 3002
Erdbeerrot	vergleichbar mit RAL 3018
Leuchtröt	vergleichbar mit RAL 3024
Leuchthellrot	vergleichbar mit RAL 3026
Himbeerrot	vergleichbar mit RAL 3027
Erikaviolett	vergleichbar mit RAL 4003
Signalviolett	vergleichbar mit RAL 4008
Himmelblau	vergleichbar mit RAL 5015
Türkisblau	vergleichbar mit RAL 5018
Gelbgrün	vergleichbar mit RAL 6018
Signalgrün	vergleichbar mit RAL 6032

sind nicht zulässig.

§ 15 Sonstige Bauteile

- (1) Markisen, Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind für jede Fassadenöffnung separat, max. über zwei Fassadenöffnungen, anzubringen. Der seitliche Überstand darf jeweils höchstens 0,15 m betragen.
- (2) Markisen, Sonnen- und Wetterschutzanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse, Faschen, Fachwerkschriften u.ä.) nicht überdecken.
- (3) Rolläden- und Jalousiekästen dürfen nicht über das Mauerwerk hinausragen.
- (4) Parabolantennen und Solaranlagen dürfen nicht an den zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Fassaden und Dachseiten angebracht werden.

§ 16 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude dürfen nicht über die Bauflucht des Hauptgebäudes hinausreichen.
- (2) Jede Garage muss ein eigenständiges Tor erhalten.
- (3) Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Flächen sind Pultdächer nicht erlaubt. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.
- (4) First und Traufe dürfen nicht höher sein als die des Hauptgebäudes.
- (5) Garagentore sind entsprechend § 11 Abs. 4 und 6 zulässig.

§ 17 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und unterhalb von Gurtgesimsen und nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade zulässig. Innerhalb von Gurtgesimsbändern und bis Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses können auch Werbeschriften als feingliedrige Einzelbuchstaben und Zeichen sowie individuell gestaltete Ausleger angeordnet werden.
- (2) Werbeanlagen müssen zu Hauskanten mindestens 50 cm Abstand halten. Bei Eckgebäuden sind Werbeanlagen an der freistehenden Gebäudekante zulässig.
- (3) Flach aufliegende Werbeanlagen, sofern sie nicht aus Einzelbuchstaben bestehen, dürfen nicht breiter sein als die darunter liegende Fensteröffnung. Sie dürfen nicht mehr als 0,20 m vor die Wandfläche treten und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (4) Die Schrifthöhe darf bei Verwendung von Einzelbuchstaben 30 cm nicht überschreiten.

Die Buchstaben dürfen nicht mehr als 0,20 m vor die Wandfläche treten.

- (5) Auskragungen (Nasenschilder) dürfen nicht weiter als 0,60 m aus der Fassadenflucht hervortreten. Eine seitliche Ansichtsfläche darf 0,50 m², bei Leuchtkästen 0,30 m² nicht überschreiten. Leuchtkästen dürfen nicht tiefer als 0,20 m sein.
- (6) Filigrane Berufs- und Innungsschilder dürfen nicht mehr als 1,20 m aus der Fassadenflucht hervortreten. Eine seitliche Ansichtsfläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.
- (7) Werbeanlagen dürfen wichtige Gliederungselemente des Gebäudes (Gesimse, Pfeiler u.ä.) nicht überschneiden oder verdecken.
- (8) Sich bewegendes und wechselndes Licht ist nicht erlaubt.
- (9) Werbeplakate dürfen nur an von der Stadt vorgegebenen Flächen angebracht werden.

§ 18 Warenautomaten / Schaukästen

- (1) Warenautomaten und Schaukästen sind nur bis zu 1 m² Ansichtsfläche pro Gebäude zulässig.
Sie dürfen nicht mehr als 0,20 m aus der Wandfläche heraustreten.
- (2) Gliederungselemente der Fassade dürfen nicht überschritten oder verdeckt werden.
- (3) Bei Fachwerkgebäuden ist die Anbringung nur innerhalb einzelner Gefache zulässig.

Teil III Rechtsvorschriften

§ 19 Ordnungswidrigkeiten nach § 84 LBauO M-V

Wer

1. die nach § 6 Abs. 1 und 4 vorgeschriebene Dachform und Dacheindeckung nicht ausführt,
2. die Breite und den Abstand von Dachgaupen entgegen § 7 Abs. 2 und 3 ausführt,
3. entgegen § 7 Abs. 5 Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren anordnet,
4. entgegen § 7 Abs. 6 Dachbalkone, Staffelgeschosse und Dacheinschnitte errichtet,
5. Fenster anders als nach § 10 Abs. 1, 2, 5 und 6 gestaltet,
6. für Oberflächen der Fassaden unzulässige Werkstoffe nach § 13 Abs. 4 verwendet oder
7. Werbeanlagen an anderen Orten, in anderen Größen oder in anderer Weise, als nach § 17 Abs. 1 bis 7 vorgeschrieben, anbringt,

handelt ordnungswidrig nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Bauordnung. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ 20 Inkrafttreten

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

Laage, ...21.11.2002.

.....gez. Dr. Heinze.....
Bürgermeister / Siegel

