

## **LESEFASSUNG**

(rechtskräftig seit 24.12.1998)

### **Satzung:**

### **Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen für den Bereich Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald (Gestaltungssatzung Fleischervorstadt)**

**Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung der Fleischervorstadt hat gemäß des § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am 15.12.1998 folgende örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen für den Bereich Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald als Satzung beschlossen.**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Die allgemeinen Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten für den im Plan (Anlage 1) eingegrenzten Bereich der Fleischervorstadt, der sich aus den Teilgebieten „A“ und „B“ zusammensetzt.

(2) Für das Teilgebiet „B“ gelten zusätzlich die Vorschriften des Abschnitts 2 (§§ 14 bis 20).

#### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche und gestalterische Maßnahmen im Bestand und für Neubauten, soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne dieser Satzung sind für die Allgemeinheit zugängliche Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche Grünflächen.

(2) Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

### **ABSCHNITT 1:**

### **GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG**

#### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

(1) Bauliche und gestalterische Maßnahmen müssen sich in die architektonischen Eigenarten der Umgebung einfügen.

Bei Neubauten muss auf die charakteristischen Grundzüge des historischen Baubestandes eingegangen werden. Dazu zählen: die Traufständigkeit der Gebäude, vertikale und horizontale Gliederungselemente, die stehenden Fensterformate, die Betonung des Eingangsbereiches mit den Hauseingangstüren.

(2) Abweichungen von den Einzelfestsetzungen dieser Gestaltungssatzung entsprechend § 70 Abs. 1 LBauO M-V werden erteilt, wenn zum Erreichen einer besonderen gestalterischen Qualität dem Bauantrag das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs oder vergleichbaren Verfahrens nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW) zugrunde liegt.

#### **§ 4 Fassadenbreiten**

- (1) Die Fassadenbreite darf die größte sich aus dem Plan (Anlage 1) ergebende Parzellenbreite der jeweiligen Baublockseite nicht überschreiten.
- (2) In folgenden Straßen dürfen, abweichend von (1), die Fassaden nicht breiter als 19 m sein:  
    Baustraße, Böhmkestraße, Pfarrer- Wachsmann-Straße.
- (3) Eckgrundstücke sind von (1) und (2) ausgenommen.

#### **§ 5 Gebäudesockel und Keller**

- (1) Alle Gebäude müssen einen Sockel von mindestens 0,5 m und höchstens 1,2 m Höhe über der Oberkante des Bürgersteigs aufweisen. Ausgenommen davon sind Häuser mit nur einem Geschoß oder einem Geschoß und ausgebautem Dach.
- (2) Separate Kellereingänge, die vom Bürgersteig aus zugänglich sind, müssen folgende Gestaltmerkmale aufweisen: Verschluss der Eingangsöffnung mit einer zweiflügeligen Holztür, die seitlich und oben von einem Holzgewände eingefasst wird. Türflügel und Gewändevorderkante liegen in einer Ebene 0,05 - 0,15 m vor dem Gebäudesockel. Die Türhöhe über der Oberkante des Bürgersteigs beträgt höchstens 1,2 m. Der obere Abschluss des Gewändes ist als flacher Dreiecksgiebel mit einer Neigung zwischen 7,5° bis 12,5° auszubilden.

#### **§ 6 Gauben und Zwerchgiebel**

- (1) Gauben auf den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen dürfen bis zu 2 m breit sein. Die Breite der Gauben darf zusammengenommen nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite ausmachen.
- (2) Die Breite von Zwerchgiebeln darf nicht mehr als 60 % der Fassadenbreite in Anspruch nehmen.
- (3) Auf der rückwärtigen, dem Garten oder Hof zugewandten Gebäudeseite dürfen Gauben und Zwerchgiebel bis zu 80 % der Fassadenbreite einnehmen.

#### **§ 7 Fenster**

- (1) Fensteröffnungen sind rechteckig und in stehenden Formaten auszuführen. Das Verhältnis von Breite zu Höhe der lichten Fensteröffnung muss zwischen 1:1,5 und 1:1,8 betragen. Schaufenster sind von (1) ausgenommen.
- (2) Pro Geschoß ist eine von (1) abweichende Fensteröffnung zulässig. Diese darf höchstens 50% des Flächeninhalts der kleinsten nach (1) zulässigen Fensteröffnung aufweisen.
- (3) Fenster können zwei- und mehrflügelig geteilt werden. Vertikale Teilungen müssen die Fensterfläche symmetrisch gliedern. Ab einer Fensterhöhe von 1,5 m sind horizontale Kämpfer einzubauen.
- (4) Fensterbauteile, die die Glasflächen der Fenster einfassen oder gliedern, dürfen als Fensterrahmen mit Flügel, Fensterflügel mit Pfosten oder Kämpfer nicht breiter als 0,12 m sein.
- (5) Glasflächen teilende Fensterbauteile wie Pfosten, Kämpfer und Sprossen müssen dreidimensional nach außen hervortreten. Zweidimensional aufgeklebte oder nur im Scheibenzwischenraum angebrachte Sprossen sind unzulässig.
- (6) Gewölbte-, verspiegelte- und Ornamentverglasungen sind nicht zulässig.
- (7) In der Fassade sichtbare Rolladenkästen sind nicht zulässig.

## **§ 8 Farbgestaltung**

(1) Gebäude sind farblich differenziert zu gestalten.

In der Farbgebung sind die Fassade, der Sockel, Gliederungselemente in der Fassade sowie Fensterrahmen, Türen, Tore und Zäune zu unterscheiden. Dabei ist die Sockelfarbe dunkler als die übrige Fassadenfarbe zu wählen. Gleiche Gebäudeteile sind in gleicher Farbe auszuführen.

(2) Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind nichtglänzende, matte Farben zu verwenden. Die zu verwendenden Farben sind in der Übersicht (Anlage 2) aufgeführt. Die Übersicht ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 9 Fassadenflächen**

Die Fassadenflächen sind in glattem Putz herzustellen. Flächig strukturierte, gemusterte oder glänzende Putzflächen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Materialien, die optisch anders wirken als glatter Putz, ist im Teilgebiet A für untergeordnete Bauteile wie Sockel und Giebelfelder zulässig.

## **§ 10 Antennen**

(1) Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Satellitenempfangsanlagen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Häusern nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite mindestens 3,0 m hinter dem First und bei gibelständigen Häusern nur im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche zulässig. Antennen dürfen nicht an Fassadenflächen angebracht werden.

(2) Kabelführungen dürfen nicht frei sichtbar über die Fassaden geführt werden.

## **§ 11 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind nur zwischen Sockelzone und Fensterbrüstung im ersten Obergeschoß eines Gebäudes zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht an und auf freistehenden Mauern und Einfriedungen, Dächern und Schornsteinen, Balkonen, Erkern und Geländern, an Türen und Toren, Fensterläden, Rollläden und Fenstern angebracht werden. Von einem Gebäude losgelöste, freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(2) Als Werbeanlagen dürfen nur auf der Fassade angebrachte Beschriftungen oder Schilder sowie Ausleger, Zunftzeichen und Plakattafeln mit einer Größe bis zu 2 qm zur Anwendung kommen.

(3) Werbeanlagen dürfen Fenster- und Türöffnungen, Traufkanten, Gewände, Gesimse, Lisenen und Ornamente der Fassaden nicht verdecken und müssen dazu einen Abstand von mindestens 0,1 m aufweisen. Der minimale Abstand einer Werbeanlage zum Gebäuderand beträgt 0,5 m.

(4) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude müssen in mindestens einem der nachfolgend genannten Merkmale aufeinander abgestimmt werden: gleiche Schildgröße, gleiche Schild-/Schriftgröße bei Anordnung auf der gleichen horizontalen Fluchtlinie, Anordnung auf einer gemeinsamen vertikalen Symmetrieachse.

(5) Die Höhe einer Werbeanlage darf 0,5 m nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße beträgt 0,4 m. Quadratische Werbeanlagen sind nur bis zu 0,6 m Seitenlänge zulässig. Ausleger und Stechschilder dürfen eine Auskrägung von 0,9 m nicht überschreiten.

(6) Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder Symbolen bis zu einer Größe von 0,4 m x 0,4 m angebracht werden.

(7) Leuchtkästen mit Werbeaufschriften sind nur als Ausleger mit einer Auskrägung bis 90 cm zulässig.

(8) Werbeanlagen und Beschriftungen in den Farben:

<u>Farbe</u>	<u>vergleichbar mit RAL</u>
Schwefelgelb	1016
Zinkgelb	1018
Pastellorange	2003
Reinorange	2004
Rose	3017
Erdbeerrot	3018
Erikaviolett	4003
Blaulila	4005
Lichtgrau	5012
Enzianblau	5010
Gelbgrün	6018
Leuchtorange	2005
Leucht-Hellorange	2007
Leuchtrot	3024

sowie vertikal oder schräg auf der Fassade angeordnete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die mit Spiegeln hinterlegt sind, dürfen nicht zur Anwendung kommen.

(9) Auf Schaufenstern dürfen nur Beschriftungen aus Einzelbuchstaben mit einer Schriftgröße bis 0,2 m angebracht werden. Insgesamt dürfen Schaufenster nur bis 10 % ihrer Fläche mit Werbeanlagen beklebt werden.

(10) Die der Befestigung von Werbeanlagen dienenden Konstruktionsteile dürfen nicht in plastische oder verzierende Fassadenteile einschneiden oder sie überdecken. Kabelführungen elektrischer Zuleitungen dürfen nicht sichtbar sein.

## **§ 12 Markisen**

(1) Markisen sind nur zulässig als bewegliche Pultmarkisen im Erdgeschoß vor Schaufenstern und Eingängen von Läden. Markisen und ihre Montagebauteile dürfen Gewände, Gesimse, Lisenen und Ornamente der Fassaden nicht überschneiden oder verdecken.

(2) Markisen müssen in ihrem Längenmaß parallel zum Gebäude auf die Fassadengestaltung und die Maueröffnungen bezogen sein, indem die Enden an den vertikalen Fluchten der Öffnungen und Gliederungselemente ausgerichtet werden. Sie dürfen bis zu 5 m breit sein und höchstens zwei Schaufenster überspannen. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander montierten Markisen beträgt 0,15 m.

(3) Markisen dürfen einfarbig oder mit einem zweifarbigen, horizontalem oder senkrechtem Streifenmuster gestaltet sein. Andere Designs sowie glänzende Materialien sind unzulässig.

## **§ 13 Schaufenster**

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Ihre seitlichen Begrenzungen und vertikalen Gliederungen müssen an den Fensterachsen oder Fluchten der Fensterlaibungen der Obergeschosse ausgerichtet sein.

(2) Der Anteil der Schaufensteröffnungen an der Fassadenbreite darf 85% nicht überschreiten. Der Seitenabstand zum Gebäuderand muß mindestens 0,5 m betragen. Bei Häusern mit weniger als 2 Vollgeschossen muß ein Sockel zwischen Oberkante Bürgersteig und Schaufenster von mindestens 0,30 m ausgebildet werden. Bei Gebäuden mit 2 und mehr Vollgeschossen darf der gemäß § 5 (1) festgesetzte Sockel durch Schaufenster nicht eingeschnitten werden.

(3) Die Glasflächen von Schaufenstern müssen stehende oder quadratische Formate aufweisen oder sind durch dreidimensional hervortretende Pfosten oder Pfeiler entsprechend zu untergliedern. Schaufenster dürfen aus der Fassade nicht hervorstehen und höchstens 0,2 m hinter der Gebäudefassade liegen.

(4) Die Zusammenfassung von mehreren Fassadeneinheiten zu einer durchgehenden Schaufensterfront ist nicht zulässig.

(5) Bei Schaufensterrahmen sind metallisch glänzende Oberflächen unzulässig. Sichtbare Sicherheitseinrichtungen wie Roll- und Scherengitter vor der Schaufensterfront sind unzulässig.

## **ABSCHNITT 2:**

### **ZUSÄTZLICHE GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN FÜR BAULICHE MASSNAHMEN IN DEN NEOKLASSIZISTISCHEN QUARTIEREN (TEILGEBIET B)**

#### **§ 14 Fassadengliederung (Ergänzungen zu § 4)**

- (1) Die Fassaden müssen durch vertikale und horizontale Profilierungen gegliedert sein.
- (2) Zwerchhäuser müssen als Seiten- oder Mittelrisalite ausgebildet werden. Sie müssen vom Dach bis in das Erdgeschoß durchgeführt werden.
- (3) Waagerechte Profile, Gesimse oder Mauervorsprünge unterhalb der Traufe dürfen nicht mehr als 0,2 m auskragen, senkrechte nicht mehr als 0,08 m.
- (4) Loggien, Balkone und Erker dürfen an den Straßenfassaden nicht angeordnet werden.

#### **§ 15 Dachausbildung**

- (1) Dächer müssen als Satteldächer oder ein- oder zweihüftige Mansarddächer ausgebildet werden. Die Dachneigung von Satteldächern darf bis zu einer Gebäudetiefe von 10 m nicht mehr als 45° betragen. Bei Gebäudetiefen von mehr als 10 m darf die Neigung der Satteldächer 30° nicht überschreiten. Mansarddächer müssen eine Neigung zwischen 55° und 70° aufweisen.
- (2) Auf Nebengebäuden, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind dürfen Dächer mit einer Neigung kleiner 15° ausgebildet werden.

#### **§ 16 Dachgauben (Ergänzung zu § 6)**

- (1) Die Fenster von den dem Straßenraum zugewandten Gauben müssen eine vertikale Teilung aufweisen.

#### **§ 17 Traufgesimse**

- (1) Der straßenseitige Dachanschluss der Fassaden ist durch ein Traufgesims mit einer Auskragung zwischen 0,3 und 0,5 m auszubilden.
- (2) Für die Gestaltung von Traufgesimsen sind Holz- oder Blechverkleidungen, Bänder aus Sichtmauerwerk oder Stuckelemente zu verwenden.

(3) Unterbrechungen der Traufkante in der Höhe sind nur von Haus zu Haus zulässig. Höhensprünge dürfen jedoch eine Spanne von 5 m nicht überschreiten.

### **§ 18 Fenster (Ergänzung zu § 7)**

(1) Fenster dürfen nicht breiter als 1,20 m sein.

(2) Das Verhältnis zwischen Fensterbreite und Fensterhöhe muss zwischen 1 : 1,6 und 1 : 2,0 liegen. Bei einer Fensterbreite von mehr als 0,70 m müssen zweiflügelige Fenster ausgebildet werden.

(3) Auf der zur Straße gewandten Fassade müssen die Fenster einen Kämpfer besitzen. Davon ausgenommen sind Kellerfenster und Drempelgeschossfenster.

(4) Regenschienen mit metallisch glänzender Oberfläche und außen sichtbare Dichtungsbänder zwischen Rahmen und Flügel, die sich farblich vom Fenster unterscheiden, sind unzulässig.

### **§ 19 Eingänge und Einfahrten**

(1) Gebäudeeingangstüren müssen sich in Größe, Farbe und Form deutlich von den übrigen Fassadenöffnungen absetzen. Sie sollen höchstens 0,5 m hinter die Fassade zurückgesetzt werden.

(2) Eingangstüren müssen aus Holz sein. Sie dürfen durch Glaseinsätze und Metallbeschläge ergänzt werden.

(3) Durch- und Einfahrten in rückwärtige Grundstücksbereiche und Tiefgaragen müssen mit mehrflügeligen Toren aus Holz oder Metall geschlossen sein. Die lichte Breite der Durch-/ Einfahrten darf bis zu 3,0 m betragen. Schwing- und Rolltore sind unzulässig.

### **§ 20 Dachausbauten und Aufstockungen**

(1) Durch Dachgeschoßausbauten dürfen die bestehenden First- und Traufhöhen um höchstens 0,15 m verändert werden.

(2) Aufstockungen von Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie gemäß den in § 15 definierten Dachformen realisiert werden.

## **ABSCHNITT 3:**

### **ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **§ 21 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1 Nr. 1 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. S. 29) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Fassaden entgegen den §§ 4, 5 und § 14 ausführt;

2. Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte entgegen den §§ 6, 15, 16 und 20 ausführt;

3. Fenster entgegen den §§ 7 und 18 ausführt;

4. andere als in § 8 aufgeführte Material- und Farbgestaltungen anwendet;

5. Werbeanlagen und Schaufenster entgegen den §§ 11 und 13 ausführt oder anbringt.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) sowie § 5 Abs. 3 der Kom-

municipalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. S. 29) mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 DM geahndet werden.

### **§ 22 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Greifswald, den 15.12.1998

gez. v. d. Wense

Der Oberbürgermeister