



STADT BAD DOBERAN

SATZUNGEN

**Gestaltungssatzung
der Stadt Bad Doberan
- Gestaltungssatzung -
vom 25.10.2010**

in der Fassung der 1. Änderung vom 03.07.2023

- Lesefassung -

Versionierung:

Urfassung vom 25.10.2010
1. Änderung vom 03.07.2023

Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan

Präambel

1 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. 2 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

1 Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung. 2 Er kann unter <http://www.stadt-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
¹Der Giebeltyp hat ein Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. ²Die Ausrichtung der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend. Der Giebel ist symmetrisch. ³Die Dachneigung beträgt 45° bis 60°.
- (2) Der Trauftyp
¹Der Trauftyp hat ein Satteldach oder Walmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. ²Die Ausrichtung der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend. ³Die Dachneigung beträgt 30° bis 60°.
- (3) Der Zwerchgiebeltyp
¹Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein traufständiges Haus. ²Er hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. ³Im Dachgeschoss ist ein Zwerchgiebel angeordnet (zwerch = quer). ⁴Der Zwerchgiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so dass beidseitig die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. ⁵Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe getrennt. ⁶Die Fassade des Zwerchgiebels und die übrige Fassade sind einheitlich gestaltet. ⁷Die Breite des Zwerchgiebels beträgt höchstens ein Drittel der Fassadenbreite. ⁸Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich oder kleiner als die des Hauptdaches. ⁹Die Eindeckung stimmt mit der des Hauptdaches überein. ¹⁰Die Dachneigung beträgt 30° bis 60°.
- (4) Der Drempeltyp
Der Drempeltyp 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) ¹Im 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. ²Eine generelle Vereinheitlichung der Bebauung ist zu vermeiden.
- (2) Die Baukörper sind in ihren Grundzügen entsprechend den in § 6 definierten Gebäudetypen auszuführen.
- (3) ¹Neubauten sollen sich im Gebäudetyp von den Nachbargebäuden unterscheiden. ²Bei 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. ³Dieses Gremium empfiehlt die Weiterleitung an die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan. ⁴Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB durch Beschluss.
- (4) Sofern drei oder mehr gleiche Gebäudetypen nebeneinanderstehen, 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) ¹Brandgänge zwischen zwei Gebäuden dürfen mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m aus einer Glas-, Stahl- oder Holzkonstruktion über mehrere Geschosse geschlossen werden. ²Dabei 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. His-

torisch bedingte Besonderheiten durch vor- und rückspringende Baufluchten sind einzuhalten.

- (3) ¹Bei allen Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen ist grundsätzlich die Baufluchtlinie der Hauptfassade einzuhalten. ²Ein Vor- und Zurücktreten im Sinne der Regelung des § 10 Abs. 4 und 5 ist zulässig.

§ 9 Dächer

- (1) ¹Die geneigten Dachflächen sind mit Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder mit Biberschwanzziegeln in den Farben rotbraun bis anthrazit einzudecken. ²Für den Drempe- und den Attikatyp ist dunkelgraue oder schwarze Dachpappe zulässig. ³Die Ziegel müssen gleichmäßig einfarbig getönt sein. ⁴Engobierte Ziegel mit einer seidenmatten Oberfläche sind gestattet. ⁵Gewellte Dachplatten sind nicht zulässig. ⁶Bedachungen aus Kunststoff sind nicht zulässig. ⁷Flach 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) ¹Auf Dachflächen von giebelständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster, Antennen, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, erst nach 4,00 m Abstand zum straßenseitigen Ortgang zulässig. ²Dachgauben an giebelständigen Gebäuden sind nach einem Abstand von 2,00 m zum straßenseitigen Ortgang zulässig.
- (4) ¹Gauben sind als Giebelgauben, SchlepPGAuben, oder Runddachgauben auszubilden. Bei Neubauten sind auch Flachdachgauben zulässig. ²Auf einer Dachfläche ist nur eine Art von Gaube zulässig.
- (5) ¹Dachaufbauten, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, dürfen jeweils nur 2,50 m breit sein. ²Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite bis zu 40% der Trauflänge betragen. ³Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen. ⁴Die Länge der Dachfläche zwischen Traufpunkt und unterer Kante der Dachaufbauten darf drei Ziegelreihen nicht unterschreiten. ⁵Die Regelungen gelten nicht für regenerative Energiegewinnungsanlagen mit all ihren Bauteilen und Elementen.
- (6) Dachaufbauten, mit Ausnahme von regenerativen Energiegewinnungsanlagen mit all ihren Bauteilen und Elementen, müssen sich auf die Achsen der Fenster im Erd- beziehungsweise Obergeschoss beziehen.
- (7) ¹Gaubendächer, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind in Materialart und Farbe des Hauptdaches auszuführen. ²Bei SchlepPGAuben mit einer Neigung von <10% ist die Eindeckung mit Pappe möglich. ³Zinkblech- oder Kupfereindeckungen sind zulässig.
- (8) ¹Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien in farblicher Anlehnung an die Dacheindeckung auszubilden. ²Kupfer und Zink sind zulässig.
- (9) ¹Liegende Dachfenster in Dachflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, dürfen bis zu 0,90 m breit und bis zu 1,40 m hoch sein. ²In folgenden Straßenabschnitten sind liegende Dachfenster, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, unzulässig:

Alexandrinenplatz 1 – 7
Am Kamp 1 – 13
Am Markt 1 – 16
Baumstraße 1 – 49
Goethestraße 1 – 40
In der Hörn 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) ¹Oberhalb des ersten Dachgeschosses sind Dacheinschnitte unzulässig.
²Dachaufbauten oberhalb des ersten Dachgeschosses müssen in ihren Proportionen kleiner als diejenigen im ersten Dachgeschoss sein.
- (12) ¹Rundfunk- und Fernsehantennen sollen unter Dach montiert werden. ²Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite zu montieren. ³Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) dürfen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade nicht angebracht werden. ⁴Begründete Ausnahmen sind zuzulassen.
- (13) ¹Sonnenkollektoren, Solarzellen, Photovoltaikanlagen und andere regenerative Energiegewinnungsanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden in einem Denkmalsbereich sind nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig.
- ²Im übrigen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind regenerative Energiegewinnungsanlagen auf Dächern allgemein zulässig, wenn sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- ³Vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum einsehbare regenerative Energiegewinnungsanlagen auf Dächern können zugelassen werden, wenn eine ausgewogene Lösung zwischen technischen Anforderungen und Gestaltung — beispielsweise durch Anpassung der Module an die Dachfarbe, matte entspiegelte Oberflächen, dem Dach nahe Installation, Aufnahme der Dachneigung, bei Verwendung von Rahmen ebenfalls Anpassung an die Dachfarbe, geordnete geometrischen Formen der Anlagen oder vollständige Integration in das Dach — herbeigeführt wird. ⁴Die Prüfung und Genehmigung erfolgt durch das Amt für Stadtentwicklung und Umwelt.
- ⁵Bei Flachdächern sind regenerative Energiegewinnungsanlagen grundsätzlich zulässig. ⁶Bei Einsehbarkeit der Anlagen vom öffentlichen Straßenraum dürfen Aufständerungen 30 Grad Neigung bezogen auf die Horizontale bzw. 1 m über Oberkante Dach nicht überschreiten.
- ⁷Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung unzulässig.

(Die Denkmalschutzbereiche sind in der Anlage 1 dargestellt – Plan).

§ 10 Breite, Höhe und Gliederung von Fassaden

- (1) ¹Die Breite benachbarter Gebäude bzw. ihrer Fassadenabschnitte soll voneinander differieren. ²Sie soll dabei nicht mehr als ein Drittel von der Breite benachbarter Fassaden bzw. Parzellen abweichen.
- (2) Trauf- und Firshöhen benachbarter Gebäude mit gleicher Geschoszahl 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 Firshöhen sowie unterschiedlicher Fassadenbreiten muss auch bei Neubauten erhalten bleiben.
- (4) ¹Bei 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. ²Eine 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) ¹Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. In der Obergeschosszone muss der Wandanteil mindestens 60% der Obergeschossfassadenfläche betragen. ²Im 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

¹Jedes Hauptgebäude ist über einen in der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite angeordneten Hauszugang zu erschließen. ²Seitlich gelegene Hauszugänge sind nur in folgenden Straßen zulässig:

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

§ 13 Oberflächen und Material der Fassade

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

²Im übrigen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind regenerative Energiegewinnungsanlagen an Fassaden allgemein zulässig, wenn sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind oder vollständig in diese integriert sind (z.B. als Brüstung dienende Solarglasbalkongeländer).

³Sind geplante regenerative Energiegewinnungsanlagen an Fassaden vom öffentlichen Straßenraum einsehbar und nicht vollständig in diese integriert, so sind sie nur in Ausnahmefällen zulässig und bedürfen der Prüfung und Genehmigung durch das Amt für Stadtentwicklung und Umwelt.

§ 14 Fassadenfarben

- (1) ¹Für Sichtmauerwerk sind Steine in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zu verwenden. ²Glasierte Ziegel sind unzulässig.
- (2) ¹Putzfassaden sind in weiß oder hellen Farbtönen mit einem Remissionswert von mindestens 40% zu gestalten. ²Dunklere Farbtöne unter einem Remissionswert von 40% sind unzulässig. ³Die Remissionswertskala (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) ¹Die gesamte Fassade soll einen einheitlichen Fassadengrundton erhalten. ²Die farbliche Betonung einzelner Geschosse ist unzulässig. ³Plastisch hervortretende Gliederungselemente dürfen in einer helleren Tönung des Fassadengrundtons oder in einem harmonisierenden anderen Farbton abgesetzt werden. ⁴Im Sockelbereich sind dunklere Farbtöne mit einem Remissionswert von mindestens 20% zulässig.

§ 15 Fenster, Türen und Tore

- (1) ¹Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen durch einen senkrechten Pfosten symmetrisch gegliedert werden. ²Die Pfostenbreite soll mindestens 60 mm, die Pfostentiefe soll über der äußeren Glasfläche mindestens 20 mm betragen. ³Glasflächen in Fenstern und Türen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel gegliedert werden. ⁴Die Kämpferbreite soll mindestens 60 mm, die Kämpfertiefe soll über der äußeren Glasfläche mindestens 20 mm betragen.
- (2) ¹Soweit Glasflächen durch Fenstersprossen gegliedert werden, sind nur Sprossen zu-

lässig, 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. ²Zwischen 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) ¹Türblätter sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden. ²Türgliederungen sind symmetrisch vorzunehmen.
- (7) Garagen und Hauszufahrtstore sind mindestens zweiflügelig auszuführen.
- (8) ¹Türen und Tore dürfen nicht mehr als 0,40 m zurückversetzt werden. ²Das 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) ¹Schaufenster sind als rechteckige Formate mit Rahmen auszubilden. ²Schaufenster müssen gegliedert werden. ³Die 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. ⁴Schaufenster 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) ¹Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken, Mauern, als Zäune aus Holzlatten oder aus Metallstäben zulässig. ²Mauern und Zäune sind durch Pfeiler deutlich vertikal zu gliedern.
- (6) ¹Die Höhe von Einfriedungen muss mindestens 1,00 m betragen und darf 1,30 m nicht überschreiten. ²In der Dammchaussee und in der Goethestraße sind Einfriedungen bis zu 1,60 m Höhe zulässig.
- (7) ¹Für Außenterrassen gastronomischer Einrichtungen sind neben, zwischen Pfosten

und/oder Pflanzkübeln gespannten Seilsystemen, auch transparente Stellwände als Windschutz zulässig. ²Die Stellwände und Pflanzkübel einschließlich Bepflanzung sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. ³Die 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

¹Anbauten müssen in ihren Ausmaßen deutlich kleiner sein als das Hauptgebäude. ²First und Traufe des Anbaus dürfen nicht höher sein als die des Hauptgebäudes. ³Anbauten 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) ¹Jede Garage soll ein eigenständiges Tor erhalten. ²Garagentore sind zweiflügelig auszuführen. Die Flügel sind seitlich anzuschlagen.
- (3) ¹Bei freistehenden Garagen sind Pultdächer nicht zulässig. ²Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.
- (4) Die geneigten Dachflächen müssen in Deckungsart und Farbgebung der Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen.
- (5) ¹Für die Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen in Vorgärten darf nur ein kleinformatiger Belag von maximal 0,40 m x 0,40 m verwendet werden. ²Ortbeton 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) ¹Bei winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Auslegern) darf die seitliche Ansichtsfläche 0,50 m², bei Leuchtkästen 0,40 m² nicht überschreiten. ²Gehäuse dürfen höchstens 0,15 m tief sein, und nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht heraustreten. ³Handwerklich 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) ¹Zulässig sind Werbeanlagen in Form von auf die Wand gemalten Schriftzügen, Einzelbuchstaben und Schildern. ²Bei Werbeanlagen können indirekt beleuchtete oder hinterbeleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen sowie Leuchtschriften mit Leuchtgasröhren verwendet werden. ³Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig. ⁴Für 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 leuchtrot,
RAL 3026 leuchtgelb.
- (8) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.
- (9) In Denkmalschutzbereichen ist das Anbringen jeglicher Werbung an Laternenpfählen unzulässig.
- (10) ¹Warenautomaten sind an Gebäuden oder Mauern anzubringen. ²Sie müssen einen seitlichen Abstand zu den äußeren Gebäudekanten von mindestens 0,50 m einhalten. ³Die freistehende Aufstellung ortsfester Warenautomaten ist nicht zulässig.

Schlussbestimmungen

§ 23 Ordnungswidrigkeiten

¹Wer

- (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.

²Die 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 25.10.2010

Polzin

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Präambel	1
Teil I – Allgemeine Vorschriften	1
§ 1 Örtlicher Geltungsbereich	1
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	1
§ 3 Allgemeine Anforderungen	1
Teil II – Begriffsbestimmungen	2
§ 4 Öffentliche Verkehrsfläche	2
§ 5 Hausvorbereich	2
§ 6 Gebäudetypen	2
Teil III – Gestaltungsvorschriften	3
§ 7 Gebäude	3
§ 8 Bauflucht	3
§ 9 Dächer	4
§ 10 Breite, Höhe und Gliederung von Fassaden	6
§ 11 Öffnungen in der Fassade	6
§ 12 Hauszugänge	6
§ 13 Oberflächen und Material der Fassade	7
§ 14 Fassadenfarben	7
§ 15 Fenster, Türen und Tore	7
§ 16 Schaufenster	8
§ 17 Zusätzliche Bauteile und Anlagen	8
§ 18 Anbauten	9
§ 19 Hausvorzonen und Vorgärten	9
§ 20 Garagen und Stellplätze	9
§ 21 Mülltonnenstandorte	9
§ 22 Werbeanlagen und Warenautomaten	9
Schlussbestimmungen	10
§ 23 Ordnungswidrigkeiten	10
§ 24 Inkrafttreten	11