

# **Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)**

## **-Lesefassung-**

*Diese Lesefassung beinhaltet:*

- *die Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) vom 10.08.1998*
- *die 1. Änderung der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) vom 04.12.2017*
- *die 2. Änderung der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) vom 30.08.2023*

### *Präambel*

Aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468) und des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S.29), geändert durch Gesetz vom 22.Januar 1998 (GVOBl. S.78) wird nach Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Grabow vom 08.07.1998 und nach Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde folgende Satzung erlassen:

## **§ 1**

### **Örtlicher Geltungsbereich**

(1)

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Sanierungsgebiet der Stadt Grabow und ist in der Anlage I durch eine schwarz unterbrochene Linie umrandet.

(2)

Die Anlage I ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen und für Maßnahmen die nach § 65 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern baugenehmigungsfrei sind, soweit dadurch das äußere Erscheinungsbild verändert wird. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern bleiben von dieser Satzung unberührt.

## **§ 2 a**

### **Abweichungen, Befreiungen, Genehmigungen**

(1)

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn

1. der Bestand des Baukörpers unter Berücksichtigung der Regelungen dieser Satzung bei geplanten Maßnahmen nach § 2 derart geändert werden müsste, dass ein Festhalten an den

Bestimmungen dieser Satzung unverhältnismäßig wäre.

2. bei Neubauten für Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung besonderen Anforderungen hinsichtlich baurechtlicher Bestimmungen insbesondere beim Arbeitsschutz, Arbeitssicherheit, Barrierefreiheit, Brandschutz unterliegen, ein Festhalten an den Festsetzungen dieser Satzung nicht verhältnismäßig oder unzweckmäßig oder für die Durchführung des Vorhabens nicht geeignet wäre. § 3 Abs. 1, Ziffer 1 und 2 gelten unverändert.
3. bei neuen Anbauten an bestehende Gebäude, wenn der Anbau als zeitgenössischer, moderner Anbau in harmonischer Wechselwirkung mit dem historischen Bestandsgebäude steht und dieses hervorhebt. Der Anbau soll dabei von der Fläche nicht größer als das Bestandsgebäude sein. Bei öffentlichen oder teilöffentlichen Nutzungen kann hiervon abgewichen werden. Die Neubauten sind nur gestattet, sofern sich das Bestandsgebäude in überwiegender Nutzung befindet oder/und im Zusammenhang mit dem Neubau saniert wird. Der Neubauteil muss sich in Bauhöhe und umbauten Raum in das Quartier- und Stadtbild einfügen. Stadtgrundrisse dürfen dadurch nicht geändert werden. Dieser Ausnahmetatbestand gilt nicht für freistehend geplante Neubauten, Nebengebäude, Garagen und Carports.

(2)

Nach dieser Satzung mögliche Abweichungen, Befreiungen sind nur zulässig, wenn sie nach Antragstellung durch Bescheid genehmigt werden. Zuständige Behörden für die Genehmigung von Abweichungen und Befreiungen sind die in § 67 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genannten Behörden.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderungen**

(1)

Zur Regelung der Gestaltung baulicher Anlagen im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind bei der Durchführung baulicher Maßnahmen folgende Forderungen zu erfüllen:

1. Die Geschoßhöhe,
2. die Traufhöhe,
3. die Ausbildung, Form und Eindeckung des Daches,
4. die Gestalt des Baukörpers,
5. die Verteilung und Form der Fensteröffnungen,
6. die Gliederung und Flächenbehandlung der Fassade einschließlich der Türen und Fenster sowie
7. die Art und Farbe der zu verwendenden Baustoffe

sind so zu wählen, dass sich die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügt.

### **§ 4**

#### **Traufhöhen**

(1)

Die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut an der Traufe (Traufhöhe) darf bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m über Bezugsebene (horizontale Schnittebene zwischen straßenseitiger Außenhaut und Oberfläche Terrain) nicht überschreiten. Die ersten beiden Obergeschosse dürfen diese Höhe um jeweils höchstens 3,00 m überschreiten.

## § 5

### Dächer

(1)

Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Dachneigung muß 40° bis 60° betragen. Bei giebelständigen Gebäuden ist der Giebel symmetrisch auszubilden.

(2)

Traufen sind als Dachüberstand von mindestens 0,30 m auszubilden.

(3)

Die Abschlüsse der Giebelortgänge sind mit einem Ortbrett (Zahnleiste) oder mit Ortgangziegeln auszubilden.

(4)

Als Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Fledermausgauben zulässig. Eine Schlepp- oder Giebelgaube darf eine Breite von 2,40 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Dachgauben und der Abstand der Dachgauben vom Ortgang oder dem Grat muss mindestens 1,25 m betragen.

Vor Dachgauben muss die Dachfläche mit mindestens 3 Dachpfannenreihen durchlaufen. Abweichend von § 5 (1) müssen Giebelgauben eine Dachneigung von 40° bis 50° haben.

(5)

Alle von der öffentlichen Verkehrsfläche her einsehbaren Dachflächen eines Gebäudes müssen mit Dachpfannen in einheitlicher Form gedeckt werden. Soweit aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht eine andere Dachdeckung notwendig ist, sind nur rote, und nicht glänzende S-Pfannen oder Biber zu verwenden. Weist der historische Bestand eine andere Dachform, anderes Material oder eine andere Farbe auf, kann von Satz 1 und 2 abgewichen werden, wenn der historische Bestand in Form und Material wiederhergestellt wird.

(6)

Dachflächenfenster sollen nur dort eingebaut werden, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen her nicht sichtbar sind. Ist es für die Belichtung nachweislich erforderlich und sind andere Bauweisen nicht vorgeprägt, können abweichend von Satz 1 bis zu 2 Dachflächenfenster zur Straßenseite eingebaut werden.

(7)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie liegend auf dem Dach (gleicher Abstand und ohne Aufstellen zur Dachebene) mit einem max. Abstand von 35 cm zur Dachhaut (Dachstein oder Weichdach) errichtet werden. Bei Dächern, die von öffentlichen Verkehrsflächen her aus nicht einsehbar sind, können abweichend davon die Kollektoren in einem Winkel von max. 15 Grad errichtet werden. Die Anlagen müssen als zusammenhängende, rechteckige Fläche angeordnet werden und einen Abstand von mindestens 0,8 m zu jeder Außenseite des Daches aufweisen. Die Farbe der Anlagen soll bei roten Dächern rot oder schwarz/schwarz-blau im Übrigen schwarz/schwarz-blau und jeweils matt ausgefertigt sein. Sie dürfen nicht eine metallglänzende Umrandung oder Einfassung haben. In das Dach eingelassene Solarfelder oder Solarziegel sind grundsätzlich möglich, sofern sie vorstehende Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung erfüllen. Solaranlagen auf dem Geländeboden sind nur gestattet, sofern sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

(8)

Dacheinschnitte sind unzulässig.

(9)

Schornsteine aus Mauerwerk oder Beton sind ab Oberkante Dachfläche im Farbton der Dachdeckung zu halten.

## § 6

### Außenwände, Baukörper

(1)

Die Oberflächen von Außenwänden sowie die Gefache von Fachwerkgebäuden müssen aus Putz, Ziegelsichtmauerwerk oder übergeschlemmten Mauerwerk bestehen. Schlemmen ist das Auftragen eines Farb- oder Kalkanstriches auf das Sichtmauerwerk.

(2)

Abweichend vom § 6 (1) 1. Absatz müssen in folgenden Bereichen

Canalstraße 3 - 12, 18, 19

Große Straße 3 -30, 31

Kirchenstraße 1 - 26, 27 und 27a

Marktstraße 1 - 25

Pferdemarkt 1- 7

Rudolf-Breitscheid-Straße 2 - 20

die Fassadenoberflächen von Außenwänden als Fachwerk hergestellt werden. Das Entfernen vorhandener sichtbarer konstruktiver Elemente des Fachwerkes ist unzulässig. Bei Bestandsgebäuden ohne Fachwerk kann bei einer Sanierung von Satz 1 abgewichen werden.

(3)

Grundsätzlich sind vorgeblendetes Brettfachwerk und das Vortäuschen eines Fachwerkverbandes durch mit Fassadenfarbe aufgemalte "Holzbauteile" nicht zulässig. Material und Farbe der Fassadenoberflächen dürfen bei einem Gebäude oder einem Fassadenabschnitt nicht wechseln.

(4)

Ausgemauerte Gefache sind in sichtbarem roten bis rotbraunen Mauerwerk herzustellen oder bündig zu verputzen beziehungsweise zu schlemmen. Die Verwendung von genarbten, glasierten oder besandeten Steinen sowie von Dünformat und 1 1/2 Format und höher ist unzulässig. Putz ist ohne Lehren aufzutragen und freihändig ohne Kellenstruktur zu verreiben. Dies gilt auch für Putzfassaden.

(5)

Bei Fachwerkaußenwänden müssen Ständer die Fenster voneinander trennen. Fenster über 1,20 m<sup>2</sup> Fläche sind durch Brüstungs- und Sturzriegel einzufassen. Gebäudeöffnungen sind in der Vertikalen aufeinander abgestimmt anzuordnen.

(6)

Verputzte Gefachfelder sind mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Das Holzfachwerk ist mit einem Anstrich zu versehen; der Farbton darf nicht heller als die Farbe der Ausfachung gemischt und verarbeitet werden. Die Verwendung glänzender Farben ist unzulässig.

(7)

Verputzte Gebäude sind mit einem deckenden Anstrich zu versehen.

(8)

An einem Gebäude oder einem Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Es darf nicht breiter als 1/2 der Breite des Gebäudes oder des Fassadenabschnittes sein. Die Traufe des Hauptdaches muss durch das Zwerchhaus unterbrochen sein. Die Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern sind in der farbigen Gestaltung den angrenzenden Fassadenflächen anzugleichen. Ein Fassadenabschnitt ist ein Teil der straßenseitigen Vorderfront eines Gebäudes, welcher sich durch die äußere Gestaltung, die Bauweise oder durch Abweichungen aus der Bauflucht von anderen Teilen des Gebäudes unterscheidet.

(9)

Passagen parallel zur Straßenfront sind unzulässig.

## § 7

### Fenster

(1)

Es sind nur Fenster zulässig, deren Flügelrahmenbreite 68 mm und deren Sprossenbreite 28 mm nicht überschreiten.

(2)

Die Fensterrahmen müssen bei Fachwerkgebäuden bündig mit der Gebäudekante eingebaut werden. Bei Fachwerkgebäuden müssen die Fenster die Gefache in der Breite voll ausfüllen. Bei allen Gebäuden sind nur stehende bis quadratische Fensterformate zulässig. In Dachgauben gemäß § 5 (4) dieser Satzung sind höchstens zwei Fenster stehenden bis quadratischen Formates je Gaube zulässig.

(3)

Fenster ab einer Höhe von 1,50 m sind horizontal durch einen Kämpfer zu gliedern. Fenster, die breiter sind als 1,00 m sind im Ober- und Unterlicht zweiflügelig auszubilden. Für Fenster im Oberlicht ist eine einflügelige Ausführung zulässig, wenn der Fensterflügel senkrecht entsprechend der Teilung des Unterlichtes durch eine glasteilende Sprosse mit aufgesetzter Schlagleiste ausgebildet wird.

(4)

Zwischen Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig.

(5)

Fensterflügel und Sprossen sind weiß zu streichen, sofern der historische Befund keine andere Farbe aufweist. Weist der Befund eine andere Farbe als weiß auf, kann diese verwendet werden.

(6)

Schaufenster sind an von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehenden Fassaden im Erdgeschoß als hochrechteckige Formate mit einer Breite (einschließlich des Rahmenmaterials) von höchstens 2,40 m zulässig. Mehrere Schaufenster sind durch Pfeiler mit einer Mindestbreite von 36,5 cm zu gliedern. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 5 cm hinter die Vorderkante von Wandfläche, Pfeiler und Stützen zurücktreten.

(7)

Schaufenster sind durch Oberlichter zu gliedern. Die Oberlichter müssen hochrechteckigen bis quadratischen Formates sein.

(8)

Bei Fachwerkbauten ist die Entfernung von Ständern zur Herstellung von Schaufenstern unzulässig.

(9)

Rahmen und Flügel von Fenstern müssen sich der Form der Mauerwerksöffnung oder des Gefaches anpassen.

(10)

Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben (Butzenscheiben) und farbigen Gläsern ist unzulässig.

## **§ 8**

### **Türen**

(1)

Einflügelige Türen dürfen in der Breite das lichte Maß von 1,30 m nicht überschreiten oder müssen das Ständerfeld voll ausfüllen.

(2)

Metallische Oberflächen sind bei Türen nicht zulässig. Vorstehende Windfänge und Eingangüberdachungen sind unzulässig. Türen dürfen nur in den oberen zwei Dritteln verglast werden. Dabei ist die Verwendung von gewölbten Scheiben (Butzenscheiben) und von farbigen Gläsern unzulässig.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

(1)

Werbeanlagen dürfen einzeln nicht größer als 0,70 m<sup>2</sup> sein. Als selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur Ausführungen mit warmleuchtendem Licht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

(2)

Die Summe der Anlagen an einem Gebäude dürfen eine Fläche von 2,80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Markisen zählen dazu.

(3)

Abweichend von § 9 (1) sind Fahnen und Spannbänder an und zwischen Gebäuden nur bei Schlussverkäufen und Stadtfesten zulässig.

(4)

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoß einschließlich der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Fachwerkteile, dekorative Details und gestalterische Fassadenelemente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(5)

Werbung auf oder bis 0,10 m hinter Schaufensterscheiben und Türen dürfen ein Fünftel der jeweiligen Schaufenster- und Türeglasfläche nicht überschreiten. Sichtschutzelemente, die ohne Text auf Scheiben geklebt oder foliert werden, gelten nicht als Werbung und sind gestattet. Die einzelnen Teilelemente dürfen als Streifen oder Block nicht breiter als 40 cm sein. Es dürfen max. 50 % der Fensterfläche mit Sichtschutz versehen werden.

(6)

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) müssen folgende Anforderungen erfüllen:

1. Sie dürfen bei Fachwerkgebäuden nur innerhalb der Gefachfelder angebracht werden.
2. Ihre Länge darf in ihrer Gesamtheit höchstens zwei Drittel der Länge der Fassade betragen, die Höhe höchstens 0,40 m.
3. Zwischen mehreren Werbeanlagen ist ein Abstand zwischen den Werbeanlagen von wenigstens der Breite eines Gefaches (bei Fachwerkhäusern), mindestens jedoch von 1,00 m

einzuhalten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,50 m einzuhalten; dies gilt nicht für Gebäudekanten an Straßenecken.

4. Der Abstand zwischen allen Teilen von Flachwerbeanlagen zur Fassade darf höchstens 0,20 m betragen.

(7)

Bei rechtwinklig zur Fassade angeordneten Werbeanlagen (Ausleger) darf die Ansichtsfläche des Werbeträgers je Seite nicht größer als 0,35 m<sup>2</sup> sein.

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auskragung von 1 m zulässig, wenn ein Abstand zur Fahrbahn bzw. Parkbucht von mindestens 0,50 m eingehalten wird.

(8)

Das Anbringen von Warenautomaten ist in den Gebieten die unter Bereichsschutz entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Auflistung des Landeamtes für Denkmalpflege stehen und an Gebäuden die ein Einzeldenkmal darstellen nicht gestattet.

Warenautomaten müssen sich farblich dem Anbringungsort unterordnen.

## **§ 10**

### **Parabolantennen und Satellitenanlagen**

(1)

Parabolantennen und Satellitenanlagen sind zu Höfen hin mit einer Anlage bis max. 60 cm Durchmesser erlaubt.

## **§ 11**

### **Markisen**

(1)

Markisen dürfen nur als bewegliche Markisen ausgeführt werden. Korb- und Bogenmarkisen sind unzulässig. Die Bespannung der Markisen muss eine nicht glänzende Oberfläche haben.

(2)

Markisen dürfen nur einzeln über Schaufenstern und Eingängen angebracht werden.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

(1)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

1. lebende Hecken einheimischer Laubgehölze
2. Zäune aus Metallstäben und -gittern
3. Lattenzäune aus senkrecht stehenden Latten
4. Natursteinmauern bis zur Höhe von 0,50 m und Mauern aus Sichtmauerwerk oder geputzte Wände von bis zu 2,00 m Höhe
5. oder als Zäune nach Ziffer 2.) und 3.) mit einem Sockel aus Natur- und Ziegelstein mit einer Sockelhöhe von höchstens 0,50 m.

auszubilden.

(2)

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter diesen Hecken angebracht werden und diese nicht überragen.

(3)

Zäune sind mit einem deckenden Farbanstrich zu versehen. Dies gilt nicht für Zäune im Sinne des § 12 (2).

## § 13

### Garagen und Anbauten

(1)

Garagen und Anbauten müssen in der Gestaltung der Dächer und Außenwände dem Hauptgebäude gleichen. Weicht der historische Bestand hiervon ab, kann entsprechend des Bestandes bei der Sanierung von Satz 1 abgewichen werden.

(2)

Dächer sind geneigt oder als begrüntes Flachdach auszuführen, sofern der historische Bestand nichts Gegenteiliges ergibt. Weist der historische Bestand eine andere Bauart auf, kann diese anstatt eines begrüntes Flachdaches ausgeführt werden. Abweichend von § 6 (1) ist eine Dachneigung unter 45° zulässig.

(3)

Tore sind als senkrecht geteilte oder senkrecht gegliederte Tore auszubilden.

## § 14

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 5 Absatz 3 KV M-V und des § 84 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer

1. entgegen § 2 a (2) Abweichungen oder/und Befreiungen baulich umsetzt, ohne hierfür die erforderliche rechtskräftige Genehmigung erteilt bekommen zu haben,
2. entgegen § 5 (4) Dachgauben einbaut, die weder Schleppe, Giebel- oder Fledermausgauben sind,
3. Solaranlagen errichtet, die den Regelungen des § 5 (7) entgegenstehen,
4. entgegen § 5 (8) Dacheinschnitte vornimmt,
5. entgegen § 6 (4) Steine verwendet, welche genarbt, glasiert oder besandet sind,
6. entgegen § 7 (3) Fenster mit einer Höhe über 1,50 m nicht durch einen Kämpfer horizontal teilt und Fenster mit einer Breite von mehr als 1,00 m nicht im Unterlicht zweiflügelig ausbildet
7. entgegen § 11 (2) Markisen anbringt, die sich nicht einzeln über Schaufenster und Eingängen befinden,
8. entgegen § 6 (1) vorgeblendetes Brettfachwerk und Fachwerkverband durch mit Fassadenfarbe aufgemalte „Holzbauteile“ einbaut,
9. entgegen § 9 (1) Werbeanlagen anbaut, die größer als 0,7 qm sind.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000 Euro geahndet werden.



**§ 15**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grabow, den 30.08.2023

gez. Bartels  
Bürgermeisterin

Siegel



Anlage I zur Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)

Geltungsbereich