

# 01/BV/384/2021

Beschlussvorlage

öffentlich

## 1. Fortschreibung der Gestaltungssatzung Altentreptow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Hendrikje Kmietzyk	<i>Datum</i> 20.10.2021 <i>Einreicher:</i>
------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	02.11.2021	Ö
Ausschuss für Schulen, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Soziales der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	04.11.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	23.11.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	01.02.2022	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	08.02.2022	Ö

### Sachverhalt

Seit Jahren versuchte die Verwaltung, die bestehende Gestaltungssatzung der Stadt Altentreptow, zu überarbeiten.

Am 16.6.2020 übergab der Fraktionsvorsitzende der CDU einen Antrag auf Überarbeitung dieser Satzung an den Stadtvertretervorsteher.

Dieser Antrag wurde in den Ausschüssen beraten und die Verwaltung damit beauftragt.

Hierzu lud die Verwaltung den Bauausschuss, die Fraktionsvorsitzenden und die Stadtplanerin Frau Lange ein.

Im Ergebnis konnte ein 1.Entwurf erarbeitet werden, welcher über die Ausschüsse und damit von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Einzuarbeiten war in den § 6 (2) Satz 3 der 1.Fortschreibung der Gestaltungssatzung folgende Änderung:

„ Die Ansicht der Treppenstufe muss mindestens eine Plattenstärke von 3cm-6cm haben.“

Diese Überarbeitung wurde mit der 1.Fortschreibung geändert.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gemäß § 24 KV MV unterliegen, haben dieses eigenverantwortlich anzuzeigen.

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die 1.Fortschreibung der Gestaltungssatzung der Stadt Altentreptow.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>im lfd. Haushaltsjahr:</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		<b>in Folgejahren:</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter :  <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>  <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
<b>Haushaltsmittel:</b>		<b>Haushaltsmittel:</b>	
<b>bisher angeordnete Mittel:</b>		<b>bisher angeordnete Mittel:</b>	
<b>Maßnahmesumme:</b>		<b>Maßnahmesumme:</b>	
<b>noch verfügbar:</b>		<b>noch verfügbar:</b>	
<b>Erläuterungen:</b>			

## Anlage/n

1	GESTALTUNGSSATZUNG_ öffentlich
---	--------------------------------

# **GESTALTUNGSSATZUNG**

**für den Stadtkern von Altentreptow**

Mecklenburg - Vorpommern

**1. Fortschreibung Stand 07. Dezember 2021**

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Stadt Altentreptow, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund des § 86, Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow vom 07.12.2021 folgende Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Altentreptow erlassen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Lageplan (Anlage 1) mit einer schwarz gestrichelten Linie umrandete Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bereiche A und B ausgegrenzt. Für die Bereiche A und B sind jeweils thematisch zugeordnet besondere Festsetzungen getroffen, die zu beachten sind.
- (3) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung. Sie gilt gleichermaßen für Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (4) Die Festsetzungen dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, Anlagenteile und Einrichtungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung gelten Straßen und Plätze, öffentlich zugängliche Wege und Grünanlagen.

## **§ 2 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten, sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie Werbeanlagen und Warenautomaten sind nach Maßgabe der §§ 3 - 12 so auszuführen, dass sie die typischen Gestaltmerkmale des jeweiligen Stadtbereiches, die geschichtliche, architektonische, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtkerns von Altentreptow fördern und sichern.

## **§ 3 Bauflucht**

- (1) Zur Wahrung der geschlossenen Straßenräume sind die vorhandenen Baufluchten auf der gesamten Fassadenbreite und Höhe einzuhalten, so, wie die Baufluchten in der Anlage 2 - Baufluchten - dick gezeichnet, dargestellt sind.

#### **§ 4 Haustypen**

- (1) Die Traufstellung von Gebäuden zum Straßenraum ist allgemein zulässig. Eine Reihung von giebelständigen Gebäuden zum Straßenraum ist nicht ortstypisch, deshalb ist eine Giebelstellung nur für Eckgrundstücke zulässig und wenn im Bestand der unmittelbaren Nachbargebäude keine Giebelstellung vorhanden ist.
  
- (2) Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet werden. In begründeten Einzelfällen kann über den Bestand hinaus bei Neubau eine asymmetrische Dachlösung realisiert werden, wenn zwingende Notwendigkeiten, z.B. geringe Grundstücksbreiten oder unregelmäßige Grundstückszuschnitte dies erfordern.  
Die Ausbildung von Eckgebäuden mit um die Ecke geführter Trauf- und Firstlinie ist zulässig

#### **§ 5 Sockel-, Trauf- und Firsthöhen**

- (1) Für jedes Gebäude ist ein Sockel auszubilden, der sich von der übrigen Fassadenfläche absetzt. Er darf nur so hoch sein, dass unter den Fenstern (außer bei Schaufenstern) eine Brüstungsfläche verbleibt („Spritzwassersockel“).
  
- (2) Im Geltungsbereich sind bis 9m („3-Geschossigkeit“) zulässig.  
Eine Ausnahme bildet der Bereich A.  
Im Bereich A soll die Traufhöhe der Haupthäuser nicht höher als 3,5m sein.  
Als Traufkante gilt hier die Abtropfkante der Dachhaut.
  
- (3) Firsthöhen bei benachbarten Gebäuden gleicher Geschossigkeit sollen nicht mehr als 2 m voneinander abweichen.

#### **§ 6 Sockelgestaltung**

- (1) Im Sockelbereich sind nur Feldstein-, Klinker- und Putzoberflächen zugelassen. Glänzende Oberflächen sind nicht gestattet, so auch glänzende, stark farbige Buntsteinputze. Wände in Verbindung mit Treppenanlagen am Hauseingang zählen zum Sockelbereich.
  
- (2) Eingangsstufen dürfen nur aus ungeschliffenen Natursteinquadern oder –platten in der Farbigkeit von Feldstein oder aus einfarbigem grauen oder sandsteinfarbenem Werkstein sein.  
  
Ebenfalls zugelassen sind Eingangsstufen mit einer Oberfläche aus Beton oder Ziegelsichtmauerwerk. Die Ansicht von Trittstufenplatten muss mindestens eine Plattendicke von 3cm bis 6 cm haben.

## **§ 7 Fassadenoberflächen**

- (1) Wandflächen von Hauptgebäuden müssen mit glattem oder feinstrukturiertem Putz, echtem Sichtmauerwerk oder aus sichtbarem Fachwerk gestaltet werden. Glänzende Oberflächen und glänzende Anstriche sind nicht zulässig.  
In einem Anteil von maximal 20% des Wandanteiles der jeweiligen Fassadenseite können zur Gliederung der Gebäude alternative Materialien eingesetzt werden, jedoch kein Metall oder glänzendes Material.
  
- (2) Putzfassaden können plastische Gliederungen erhalten.  
Plastische Gliederungselemente auf Fassaden, wie Gesimse, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge, außer Fenster- und Türleibungen und Traufprofile, dürfen insgesamt in einer Tiefe von nicht mehr als 0,15 m vor- oder zurückspringen.  
Sie sind aus Mauerwerk, Putz, Holz, Putzträgern oder Werkstein herzustellen.  
Balkone und Loggien sind an der Straßenfassade der Haupthäuser nicht zulässig.  
Putz ist einzufärben oder nachträglich farblich zu behandeln.  
Der Fassadengrundton muss über die Gesamtfläche der Fassade einheitlich sein.  
Plastische Gliederungselemente dürfen mit dunkleren oder helleren Abstufungen der Fassadenfarbe getönt werden. Es können auch Weiß- oder Grautöne bei der Fassadengestaltung angewendet werden.
  
- (3) Fachwerkfassaden sind oberflächenbündig mit den Fachwerkhölzern auszuführen.  
Die Oberflächen der Gefache sind in Ziegelsichtmauerwerk, Putz oder geschlämmten Mauerwerk auszuführen. Geputzte oder geschlammte Ausfachungen sind farbig, nicht glänzend auszuführen.  
Das Fachwerk ist mit farbiger Lasur oder mit nicht glänzendem Anstrich zu behandeln.  
Es ist auch zulässig, das Fachwerkholz in der Eigenfarbe des Holzes zu belassen.  
Sichtbare Giebel dürfen ganzflächig verkleidet oder geputzt werden. Zulässig sind auch senkrechte oder horizontale Verbretterungen sowie Verkleidungen mit Dachdeckungsmaterial des Haupthauses - nicht glänzend.
  
- (4) Sichtmauerwerk ist ~~nur~~ für Fassadenteile der Hauptgebäude, wie Mauervorlagen, Fenster- oder Türrahmung oder Brüstungsteile oder Gesims usw. zulässig.  
Für Hauptgebäude, Giebel und Nebengebäude ist Sichtmauerwerk vollflächig zulässig.  
Dafür sind Ziegel im Normalformat und traditionelle Gliederungselemente wie Fensterstürze, Rollschichten und Ziermauerwerk zu verwenden. Sichtmauerwerk ist nur in den natürlichen, erdigen Farbtonbereichen von ocker und rot bis rotbraun zulässig.  
Die Farbtöne im Bereich anthrazit-schwarz, grün und blau sowie ein reines gelb sollen nicht eingesetzt werden. Glasierte Ziegel sind nur anteilig für Zierelemente zugelassen.  
Fassadenteile aus Sichtmauerwerk sind bündig zu verfugen.  
Ergänzungen oder Erweiterungen im Bereich von Fassaden sind bei vorhandenem Sichtmauerwerk in Größe, Oberfläche und Farbe dieses Mauerwerks auszuführen.  
Sichtmauerwerk kann geschlämmt werden.

## **§ 8 Fassadenöffnungen**

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. Jedes Geschoss ist durch Öffnungen zu gliedern. Fensteröffnungen müssen in horizontaler Richtung und vertikalen Achsen zueinander geordnet sein. Dafür ist bei Neubau überwiegend das gem. Abs. 2 geforderte stehende Fensterformat anzuwenden. In einem untergeordneten Anteil dürfen liegende Fensterformate eingesetzt werden.

- (2) Fenster  
Fenster sind als stehende Formate (Breite < Höhe) zulässig. Bei Änderungen an den Fassadenöffnungen der Straßenfassade soll die Summe der Flächen der Öffnungen der Fassadefläche kleiner als der Anteil der Wandflächen der Fassade sein.  
Bei Schaufensteranteilen kann der Anteil an Öffnungsfläche bis zu 60 % der Gesamtfläche der betreffenden Fassade sein.  
Bei Neubauten gibt es keine Bindungen zum Verhältnis Öffnung - Wand.

Für Öffnungen im Drenpelbereich gibt es keine Bindungen zu Formaten.  
Die äußeren Fensterleibungen müssen < 15 cm, sein.

Fensterläden sind symmetrisch beidseitig am Fenster als Drehflügel auszuführen.

Rolladen sind nur zulässig, wenn—die Rolladenkästen nicht sichtbar sind und die Fensterrahmen und Glasflächen durch die Kästen nicht verdeckt werden. Fensteröffnungen mit Stichbogen oder Rundbögen dürfen keine Rolladenkästen erhalten.

Markisen sind nur zulässig, wenn sie die darunterliegende Breite der Öffnung um nicht mehr als 20 % überschreiten.

Sie dürfen eine Ausladung von höchstens 1,50m haben. Die lichte Durchgangshöhe muss das notwendige Lichtraumprofil einhalten. Das Material darf nicht glänzend sein.

- (3) Fenstergliederung  
Bei einer lichten Fensteröffnungsbreite von gleich oder größer als 1,10m muss das Fenster zweiflügelig ausgeführt werden Kämpfer und Pfosten mit Ansichtsflächen, die breiter als 4,5 cm sind, müssen auf der äußeren Ansichtsfläche mit einer Profilleiste oder Rillen versehen werden.

Unzulässig sind spiegelnde, mehrfarbige und gewölbte Verglasungen.

- (4) Türen und Tore  
Türen und Tore, die breiter als 1,20 m sind, sind unabhängig von der wahren Größe der Öffnungsflügel in der Ansicht symmetrisch als zwei- oder mehrflügelige Türen und Tore zu gestalten.

Unzulässig sind Ganzglastüren, Türen und Tore mit metallischer Oberfläche, ebenso spiegelnde, mehrfarbige oder gewölbte Verglasungen.

- (5) Schaufenster  
Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.

Die Breite der Schaufensteröffnungen darf die Breite von zwei unmittelbar darüberliegenden Fenstern (einschließlich Pfeifer) nicht überschreiten und höchstens 3,00 m betragen. Bei Fachwerkfassaden wird die Schaufensterbreite vom vorhandenen Fachwerk bestimmt.

Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht auskragen und nicht tiefer als 15 cm hinter die Fassadenflucht zurücktreten.

Schaufensteröffnungen müssen eine deutlich sichtbare Rahmung erhalten. Spiegelnde Verglasungen sind unzulässig.

Schaufenster mit liegendem Format (Breite > Höhe) sollen durch senkrechte Sprossen oder Pfosten in stehende Scheibenformate gegliedert werden.

## **§ 9 Dächer der Hauptgebäude**

### (1) Dachgestaltung

Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung auszubilden. Außer in den Teilbereichen A und B sind für Neubauten auch Flachdächer zulässig, wobei die Gebäudehöhe an der Straßenfront nicht höher sein darf als 7m über dem Niveau der Straße. Für diese Flachdächer ist ein zusätzliches Staffelgeschoss mit einer Höhe von maximal 3,5m über der Traufe zulässig, das maximal 2m hinter die straßenseitige Bauflucht zurückspringen darf.

Die Firstlänge eines Walmdaches soll mindestens die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite betragen.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind in den Straßenansichten nicht zulässig.

### (2) Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind in den Teilbereichen unterschiedlich vorgegeben:

Bereich A von 35 bis 50 Grad

Bereich B von 25 bis 50 Grad

übriger Geltungsbereich von 25 bis 50 Grad sowie Flachdächer gem. Abs.1

Bei 80 - 100 %iger Flurstücksüberbauung sind hinsichtlich der Dachgestaltung Ausnahmen zulässig.

### (3) Dachdeckung und Dachflächenfenster

Die geneigten Dachflächen sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun einzudecken.

Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sind in Anzahl und Größe auf das Mindestmaß der notwendigen Belichtung einzuschränken. Beim Einbau ist vorrangig die Hofseite des Daches zu nutzen.

Auf Dächern, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sollen die Dachflächenfenster nicht mehr als 0,90 m ~~Glasflächenbreite~~ lichte Öffnungsgröße haben.

Glasiertes und engobiertes Bedachungsmaterial ist nicht zulässig.



(4) Dachüberstände

Bei der Dachneigung von 40 bis 50° ist an der Traufe ein steinernes Traufgesims eine schräg gestellte Traufbohle, oder hölzerner Gesimskasten auszubilden.

Bei flacher geneigten Dächern sind Minstdachüberstände an der Traufe und am Giebel auszubilden.

Ausgenommen sind die Dachkanten bei Brandwänden an Flurstücksgrenzen.

Dachrinnen, Regenfallrohre und Standrohre aus Kupfer- oder Zinkblech können ohne Farbbehandlung angewendet werden. Sie sind einheitlich, in einem Material auszuführen.

(5) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig und sind in ihrer Größe von der minimal zulässigen Belichtungsfläche des Raumes bezogen auf die Nutzfläche des Raumes zu bestimmen. Als Dachgauben sind im Straßenbereich nur Schleppgauben, Giebelgauben, geschweifte Gauben und abgewalmte Gauben zulässig.

Die Summe der Breiten aller Dachgauben auf einer Gebäudeseite soll nicht größer sein, als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreite.

Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss wenigstens ein Sechstel der zugehörigen Fassadenbreite betragen.

Die Vorderkante einer Dachgaube kann frühestens hinter 3 durchlaufenden Ziegelreihen, die auf dem Dach vor der Gaube liegen, angeordnet sein.

Der Abstand zwischen Dachfirst und oberer Einbindung der Dachgaube in das Dach muss mindestens die Höhe von 2 Dachziegelreihen betragen.

Gaubendächer sind vorzugsweise in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen, zulässig ist auch ebenes, nicht glänzendes Metall.

Bei Dachgauben mit Walmdach hat die Dachneigung des Walmes der Neigung des jeweiligen Hauptdaches zu entsprechen.

Senkrechte Seitenflächen von Dachgauben dürfen nur mit dem Bedachungsmaterial, Holzbrettschalung oder mit nicht glänzendem Metall bekleidet werden.

Holz ist in dunkler Lasur oder mit nicht glänzender dunkler Farbe zu streichen. Eine Verglasung der Seitenflächen bei Dachgauben ist nur bei Neubauten zulässig.

Kehlen und Anschlüsse auf Dächern müssen eine nicht glänzende Oberfläche aufweisen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Schornsteine und Entlüftungsrohre sind im Farbton der Dacheindeckung, Laufstege und ähnliche Bauteile sind aus nicht glänzendem Material vorzusehen.

Kabel und anderes technisches Zubehör sind nicht sichtbar an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassade der Gebäude zu verlegen.

(6) Energiegewinnungsanlagen

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sollen bei entsprechender Ausrichtung des Gebäudes vorzugsweise auf den straßenabgewandten Dachseiten errichtet werden. Wo dies nicht möglich ist, müssen sie über der Dachdeckung eine Höhe von maximal 0,2m einhalten. Die Anlagen sollen sich dezent in die Dachfläche einbinden und keine stark glänzenden oder reflektierenden Materialien aufweisen.

## **§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten**

- (1) Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur im Bereich der Erdgeschoßfassadenflächen sowie bis 0,4 m unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (2) Beschriftungen dürfen nur als Einzelbuchstaben auf die Fassade aufgebracht werden. Zeichen, Schilder oder Kästen dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (3) Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf höchstens 5 % der in Absatz 1 genannten Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Als Fläche der Werbeanlage gilt dabei das sie umschreibende Rechteck.  
Auskragungen von Schildern dürfen nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (4) Warenautomaten dürfen nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein und nicht mehr als 30 cm aus der Fassadenfläche hervortreten.
- (5) Werbeanlagen und Warenautomaten müssen zu Hauskanten einen Abstand von mindestens 0,50 m wahren.
- (6) Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungselemente des Gebäudes nicht überdecken.
- (7) Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht oder bewegliche Werbeanlagen dürfen nicht zur Anwendung kommen.

## **§ 11 Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen**

Garagenwände, auch Pfeifer neben Garagentoren breiter als 30 cm sind an öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen.

## **§ 12 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

Grundstückseinfriedungen von Höfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind blickdicht in einer Höhe von mindestens 1,80 m 1,50m zu gestalten.

Zulässig sind nur Hecken im Verbund mit Metallgitterzäunen, Holzzäune, Ziegel- und Bruchsteinmauern sowie verputztes Mauerwerk.

Grundstückseinfriedungen vor Fassaden von Haupthäusern dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen bis auf die notwendigen Wege nicht befestigt werden.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, wer

1. entgegen § 5 Abs. 2 Traufhöhen nicht einhält
2. entgegen § 9 Abs. 1 die Dachform und Dachgestaltung nicht einhält
3. entgegen § 9 Abs. 2 die vorgeschriebene Dachneigung nicht einhält
4. entgegen § 9 Abs. 5 die vorgeschriebene Form von Dachgauben nicht einhält

### **§ 14 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.