

Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Gingst für den Ortsteil Gingst über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen

- GESTALTUNGSSATZUNG -

Präambel

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Gingst, das von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf Grund des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gingst vom 05. Mai 2014 folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

Allgemeine Vorschriften

**§ 1
RÄUMLICHER UND SACHLICHER
GELTUNGSBEREICH**

- (1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Für die innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereiche gelten jene Anforderungen in den Paragraphen, in denen auf diese Bereiche Bezug genommen wird.
- (3) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen am und um das Gebäude. Sie gilt ebenso für genehmigungsfreie Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung.
- (4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Teile von ihnen, soweit sie den jeweils konkreten denkmalpflegerischen Forderungen nicht widersprechen.
- (5) Diese Satzung gilt für die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten. Sie gilt auch für Werbeanlagen entsprechend § 86 (2) Satz 1 LBauO M-V.
- (6) Die Satzung gilt auch für die Gestaltung von öffentlichen Freiflächen und Flächen für den öffentlichen Verkehr.

**§ 2
Allgemeine Anforderungen**

- (1) Bauliche Maßnahmen, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, an Gebäuden, Gebäudeteilen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 6 bis 19 so ausgebildet werden, dass die spezifische historische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 LBauO handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwider handelt.

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

§ 3 DER TRAUFTYP

- (1) Der Trauftyp hat ein Satteldach, mit oder ohne Krüppelwalm mit der Firstrichtung parallel zur anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der Trauftyp erscheint als Einzelgebäude.
- (2) Die Proportion der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend.
- (3) Der Trauftyp kann mit einem traufseitigen Zwerchgiebel versehen sein, der mittig angeordnet ist. Seine Firstrichtung steht im rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.

§ 4 DER GIEBELTYP

- (1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach mit der Firstrichtung senkrecht zur anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Die Proportion der Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend oder liegend.
- (3) Der Giebel bildet ein Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind.

§ 5 DER MISCHTYP

- (1) Der Mischtyp ist eine Kombination von Giebeltyp und Trauftyp.
- (2) Der Mischtyp hat einen Giebel mittig oder asymmetrisch angeordnet. Der Giebel tritt vor die Fassade des traufständigen Gebäudeteils.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 6 ZULÄSSIGKEIT VON GEBÄUDETYPEN

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Gebäudetypen nach den §§ 3, 4 und 5 zulässig.
- (2) Die Gebäudetypen müssen so gestaltet sein, dass sie dem benachbarten, vorhandenen Gebäudtyp nach den §§ 3 - 5 entsprechen bzw. ihn aufnehmen, wenn keine anderslautenden historischen Befunde vorliegen. Vorhandene ortsuntypische Gebäudetypen, die nicht den in den §§ 3 - 5 beschriebenen entsprechen, sind dabei kein Maßstab.

§ 7 BAUFLUCHTEN

- (1) Die Bauflucht ist eine gedachte Linie zwischen zwei Gebäuden, parallel oder schräg zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Freiräume.
- (2) Bei Neubebauung ist die Bauflucht entsprechend der Fluchtlinie einzuhalten.
- (3) Eine Ausnahme bilden Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude.

- (4) Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes einzuordnen. Die Einordnung dieser Anlagen hat nicht sichtbar vom öffentlichen Raum zu erfolgen.

§ 8

ABSTÄNDE ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN

- (1) Die offene Bauweise, hier Einzelgebäude oder Doppelhäuser (Friedensstraße, Kurt-Bürger-Straße), ist bei Um- und Ausbauten sowie bei Neubauten zu erhalten.
- (2) Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Ortskerns von Gingst sind geringere Abstandsflächen, als die im § 6 der LBauO Abs. 5 und 6 beschriebenen, zulässig.
- (3) Bei Wiederaufbau ehemals vorhandener oder aus bautechnischen Gründen zu ersetzender Gebäude sind die gleichen Tiefen der Abstandsflächen, die gleichen Höhen der Gebäude und die gleichen Grenzabstände einzuhalten.
- (4) Absatz (3) gilt nur, soweit städtebauliche Belange nicht dagegen sprechen.

§ 9

DIMENSIONEN DER BAUKÖRPER

- (1) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude bzw. Fassadenabschnitte dürfen maximal 0,50 m voneinander abweichen.
- (2) Breite und Tiefe der Gebäude sollen denen der Nachbarn angepasst werden.
- (3) Die Sätze (1) und (2) gelten nicht, wenn anderslautende historische Befunde vorliegen.
- (4) Als Nachbarn im Sinne der Abs. (1) und (2) gelten nur die beidseitig des Gebäudes befindlichen Gebäude.

§ 10

DACHFORMEN, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG

- (1) Das Dach muss symmetrisch ausgebildet sein. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein.
- (2) Zulässige Dacharten im Geltungsbereich der Satzung sind:
- das Satteldach mit oder ohne Krüppelwalmdach ca. 45 - 50 ° Neigung für eingeschossige Bebauung,
 - das Satteldach mit ca. 23 – 30° Neigung für 2-geschossige Bebauung.
- (3) Flachdächer und Pultdächer sind nur für vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbare Nebengebäude und flache Garagen zulässig.
- (4) Zur Dachdeckung sind folgende Materialien zulässig:
- für das Satteldach bis 23° Neigung: Weichdeckung – Bituminöse Dachbeläge oder ähnliches Material, Farbe: schwarz, grau
 - für das Satteldach mit Dachneigung > als 23°: Dachsteine: naturrot, nicht glasiert, nicht glänzend
 - Schilfdeckung in den Bereichen Friedensstraße, Wiekstraße
- (5) Bei Lückenschließungen ist der Dachtyp zu wählen, der den benachbarten Typen entspricht.
- (6) Dachüberstände: Maximal 25-30 cm

§ 11 DACHAUFBAUTEN

- (1) Grundsätzlich zulässig sind Schleppgauben, Satteldachgauben und Fledermausgauben.
- (2) Die Summe aller Gaubenbreiten darf maximal 40 % der gesamten Trauflänge betragen. Der Abstand vom giebelseitigen Dachabschluss muss mindestens 1,20 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,20 m betragen. Auf einer Dachfläche dürfen nur gleiche Gaubentypen verwendet werden. Das Dachdeckungsmaterial des Hauptdaches ist auch für die Gauben zu verwenden. An den Seitenflächen sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Schindeln aller Art unzulässig.
- (3) Die Bestimmungen der Sätze (1) und (2) sind nicht anzuwenden, wenn anderslautende historische Befunde vorliegen.
- (4) Dacheinschnitte und Dachterrassen dürfen nur auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite eingebaut werden.

§ 12 FASSADENÖFFNUNGEN, FASSADENGLIEDERUNG

- (1) Es sind nur Lochfassaden mit einem Anteil von ca. 50 % Öffnungsfläche zulässig.
- (2) Abs. (1) gilt nur, wenn im Erdgeschoss keine Schaufenster vorhanden sind.
- (3) Fassadenöffnungen in Erd- und Obergeschossen müssen innerhalb einer gemeinsamen Vertikalachse liegen.
- (4) Fenster und Türen müssen je Geschoss die gleiche Sturzhöhe haben.
- (5) Fenster müssen je Geschoss die gleiche Brüstungshöhe haben.
- (6) Die Öffnungen müssen straßenseitig bzw. sichtbar vom öffentlichen Raum stehende Formate haben, sofern keine anderslautenden historischen Befunde vorliegen.
- (7) Die Gliederungselemente der Fassade, wie Gesimsbänder, Gurtgesimse, Pilaster, Lisenen, Faschen und sonstige Stuck- und Putzelemente, sind zu erhalten bzw. bei Fassadenerneuerungen neu aufzubringen.
- (8) Die Sockeloberkante darf nicht höher als 0,50 m, gemessen von der Oberkante des anliegenden Freiraumes, betragen. Bei fallendem Gelände ist der höchstliegende Gebäudefußpunkt maßgebend.

§ 13 FASSADENMATERIAL, OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER FASSADEN

- (1) Für die Gestaltung von Fassaden im Geltungsbereich dieser Satzung sind grundsätzlich Oberflächen zulässig, die an historischen, im Original erhaltenen Fassaden zu finden sind. Das sind:
 - Glatter Putz
 - Sichtmauerwerk aus gebrannten Ziegeln in den Bereichen
 - Fachwerk
 - Alle genannten Materialien können mit Holz mit ebener glatter Oberfläche kombiniert werden.
- (2) Eine Verkleidung der Fassaden mit Fliesen, metallischen und glänzenden Materialien, polierten oder blanken Materialien, ist unzulässig.

- (3) Der Sockel ist wie die Fassade mit Putz oder mit Klinkern zu gestalten. Buntsteinputz und sonstige Verkleidungen sind unzulässig. Feldsteine sind zulässig.

§ 14 FASSADENFARBE

- (1) Fassadenfarbe des Baukörpers: Grelle Farben sind ausgeschlossen.

§ 15 FENSTER, TÜREN, SCHAUFENSTER

- (1) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 0,90m und schmaler als 1,40 m sind, müssen durch einen Mittelpfosten gegliedert werden. Glasflächen in Fenstern, die 1,50 m und breiter sind, müssen in Abständen von mindestens 0,50 m durch einen senkrechten Pfosten gegliedert werden. Glasflächen, die 1,40 m und höher sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element - einen Kämpfer - im oberen Drittel geteilt werden. Mittelpfosten und Kämpfer müssen konstruktive Gliederungselemente sein. Eine zusätzliche Gliederung durch waagerechte Sprossen entsprechend dem Typ des Gebäudes ist möglich, die Sprossen müssen jedoch plastisch vor die Glasfläche treten. Sprossen zwischen den Scheiben sind unzulässig.
- (2) Fenster in Fachwerkgebäuden dürfen nicht in das konstruktive Gefüge eingreifen. Sie sind außen bündig zwischen die Fachwerkständer zu setzen.
- (3) Türen, die breiter als 1,50 m sind müssen 2-flügelig ausgebildet sein. Asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen sich in die Gliederung der Fassade einfügen.
- (5) Schaufenster dürfen nicht aus der Fassadenflucht heraustreten.

§ 16 SONSTIGE BAUTEILE

- (1) **FENSTERLÄDEN / ROLLLÄDEN**
Die Rollladenkästen dürfen an der Fassade nicht sichtbar sein und die Fensterformate nicht verkleinern.
- (2) **SONNENSCHUTZANLAGEN**
Feststehende Sonnenschutzanlagen sind unzulässig. Markisen sind an öffentlichen Verkehrsräumen nur für Schaufenster zulässig und sind im Rhythmus der Fenster zu unterteilen. Sie dürfen eine maximale Ausladung von 1,00 m und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m haben.
Saisonal bedingt, können über Gastplätzen im Freien, auch im öffentlichen Raum, Sonnenschirme, Sonnensegel und dergleichen angebracht werden, die jedoch nicht Werbezwecken dienen sollen.
- (3) **ANTENNEN / PARABOLSPIEGEL**
Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen straßenseitig nicht befestigt werden..
- (4) **BRENNSTOFFBEHÄLTER**
Brennstoffbehälter dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein. Einfüllstutzen für Heizölanlagen müssen so eingefügt werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

- (5) **ABZUGS- UND BELÜFTUNGSROHRE**
Abzugs -und Belüftungsrohre aller Art dürfen straßenseitig nicht befestigt werden und das Fassadenbild nicht stören.
- (6) **ABFALLBEHÄLTER**
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass Müllboxen und Behältnisse aller Art von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Überdachte Standplätze sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen.

§ 17

EINFRIEDUNGEN, RAUMTRENNUNGEN, STÜTZMAUERN

- (1) Als Einfriedungen und Raumtrennungen sind erlaubt:
- Mauern aus Zyklopenmauerwerk oder Klinkern
 - Lebende Hecken
 - Holzzäune mit vertikaler Lattung
 - Filigranes Stab- und Gitterwerk
 - Kombinationen zwischen Mauerwerk und Zaun oder Mauerwerk und Hecke
- (2) Zyklopenmauerwerk ist mit engen Fugen auszuführen. Die Fugen dürfen nicht als "Krampfadern" ausgebildet werden.

§ 18

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Gliederungsabfolge von Fassaden negativ beeinträchtigt werden. Architektonische Gestaltungselemente dürfen nicht durch Werbung verdeckt werden. Alle Werbeanlagen eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.
- (3) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschossfassadenfläche bis mindestens 0,20 m unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses oder des Traufgesimses (bei eingeschossigen Gebäuden) zu begrenzen. Die Fassadenabschnitte von der Gebäudekante bis zur jeweils äußeren Fensterleibung sind von Werbeanlagen freizuhalten. Eine Ausnahme bilden die direkt auf die Fassade aufgemalten Gebäudenamen. Diese können auch an anderen Stellen, in das gesamte Fassadenbild eingefügt, aufgebracht werden.
- (4) Großflächenwerbung auf Wänden und Plakattafeln ist unzulässig.
- (5) Beleuchtete Kastentransparente, grelles, sich bewegendes und wechselndes Licht sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen und Beschriftungen, die die Nutzung und den Besitzer nennen, sind an der Fassade als nicht hinterleuchtete Einzelbuchstaben anzubringen oder direkt auf die Fassade aufzumalen.
- (7) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf maximal 5 % der Fassadenfläche des Erdgeschosses in Anspruch nehmen. Als Fläche der Werbeanlage gilt dabei das sie umschreibende Rechteck.
- (8) Wandausleger sind handwerklich zu gestalten und müssen transparent sein. Ihre Auskrägung darf maximal 0,60 m betragen. Geschlossene, beleuchtete Kästen sind unzulässig.
- (9) Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken und Veranstaltungen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.

- (10) Das Übermalen und Zukleben von Glasflächen ist nicht zulässig.
- (11) Warenautomaten sind in Vorgärten und im öffentlichen Raum unzulässig.

§ 19

NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, VORGÄRTEN

- (1) Vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Freiflächen vor und neben den Gebäuden dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellflächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Stellflächen für den ruhenden Verkehr sollen nicht sichtbar vom öffentlichen Raum eingeordnet werden.

§ 20

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3 bis 19 dieser Satzung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Unbeschadet der verhängten Geldbuße ist die der Satzung zuwiderlaufende Maßnahme rückgängig zu machen. Bei erfolgloser Abmahnung kann so lange ein Bußgeld verhängt werden, bis die Abänderung durchgesetzt ist. Die Höhe sollte in einfachen Fällen 250,00 € nicht überschreiten; bei schwerwiegenden Fällen können Bußgelder bis zu 50.000,00 € erhoben werden.

§ 21

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gingst, 08. Mai 2014


Karsten Lange
Bürgermeister



Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Gingst für den Ort Gingst über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen

GESTALTUNGSSATZUNG

Anlage 1



Mai 2014

