

Gestaltungssatzung der Stadt Sternberg

Inhaltsübersicht

Präambel

Teil I **Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen

Teil II **Begriffsbestimmungen**

- § 4 Öffentliche Verkehrsfläche
- § 5 Hausvorbereich
- § 6 Gebäudetypen

Teil III **Gestaltungsvorschriften**

- § 7 Gebäude
- § 8 Bauflucht
- § 9 Dächer
- § 10 Trauf- und Firsthöhen
- § 11 Öffnungen in der Fassade
- § 12 Oberflächen der Fassaden
- § 13 Hauszugänge
- § 14 Fenster, Türen und Tore
- § 15 Schaufenster
- § 16 Zusätzliche Bauteile
- § 17 Einfriedungen, Absperrungen, Rampen und Podeste
- § 18 Regelungen für Neubauten
- § 19 Werbeanlagen

Teil IV **Schlussbestimmungen**

- § 20 Ordnungswidrigkeiten
- § 21 Inkrafttreten

Anlagen: Ordnungswidrigkeiten – Liste
Plan Geltungsbereich

Präambel

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt der Stadt Sternberg, 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 (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) nach Beschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Sternberg vom 14.09.2011 folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

Teil I Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung. Er kann unter <http://www.amt-sternberger-seenlandschaft.de> sowie

im Bauamt der Stadt Sternberg 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 bauliche Anlagen und Anlagenteile (siehe LBauO M-V), die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 7 bis 19 in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart, z.B. Sternberger Band, des Stadtbildes der Stadt Sternberg 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

Der Giebeltyp hat ein Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Ausrichtung der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend. Der Giebel ist symmetrisch. Die Dachneigung beträgt 45° bis 60°.

(2) Der Trauftyp

Der Trauftyp hat ein Satteldach oder Walmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Ausrichtung der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend. Die Dachneigung beträgt 30° bis 60°. Bei Neubauten kann der Trauftyp bei Gebäuden mit mindestens zwei Geschossen ein Pultdach erhalten.

(3) Der Zwerchgiebeltyp

Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein traufständiges Haus. Er hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Dachgeschoss ist ein Zwerchgiebel angeordnet (zwerch = quer). Der Zwerchgiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so dass beidseitig die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe getrennt. Die Fassade des Zwerchgiebels und die übrige Fassade sind einheitlich gestaltet. Die Breite des Zwerchgiebels beträgt höchstens ein Drittel der Fassadenbreite. Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich oder kleiner als die des Hauptdaches. Die Eindeckung stimmt mit der des Hauptdaches überein. Die 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 Satteldach. Die Firstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die straßenseitige 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 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. 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.

Teil III – Gestaltungsvorschriften

§ 7 Gebäude

- (1) Im 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 Sternberg einfügen. Eine generelle Vereinheitlichung der Bebauung ist zu vermeiden.
- (2) Die Baukörper sind in ihren Grundzügen entsprechend den in § 6 definierten Gebäudetypen auszuführen.
- (3) Neubauten sollen sich von den Nachbargebäuden unterscheiden und durch eine zeitgemäße Architektur in Erscheinung treten.
- (4) Sofern drei oder mehr gleiche Gebäudetypen nebeneinander stehen, 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) Brandgänge zwischen zwei Gebäuden dürfen mit einem Rücksprung von mindestens 25 cm aus einer Glas-, Stahl- oder Holzkonstruktion über mehrere Geschosse geschlossen werden. Dabei darf die Konstruktion bei unterschiedlicher Geschossanzahl der angrenzenden Gebäude die niedrigste Trauf- bzw. Firsthöhe nicht überschreiten.

§ 8 Bauflicht

- (1) Bauflicht ist die Bezeichnung für die in einer geraden Linie (Bauflichtlinie) verlaufende Stellung von Baukörpern.
- (2) Hauptgebäude müssen die vorhandenen straßenseitigen Bauflichten einhalten. Historisch bedingte Besonderheiten durch vor- und rückspringende Bauflichten sind einzuhalten.
- (3) Bei allen Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen ist grundsätzlich die Bauflichtlinie der Hauptfassade einzuhalten.
- (4) Die unterschiedliche Breite der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche soll sich in den Fassadenbreiten wiederfinden. Baukörper, die sich über mehrere Parzellen erstrecken, müssen in Fassadenabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung muss in allen Geschossen erfolgen. Sie ist durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge, durch Farbgebung oder unterschiedliche Fassadenoberflächen vorzunehmen.

§ 9 Dächer

- (1) Die geneigten Dachflächen sind mit Dachsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit einzudecken. Für den Dremel- und den Attikatyp ist dunkelgrau oder schwarze Dachpappe zulässig. Die Ziegel müssen gleichmäßig einfarbig getönt sein. Engobierte Ziegel mit einer seidenmatten Oberfläche sind gestattet. Glasierte oder glänzende Dachmaterialien sowie gewellte Dachplatten sind nicht zulässig. Flach geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad 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) Gauben sind als Giebelgauben, Runddachgauben oder Schleppgauben auszubilden. Auf einer Dachfläche ist nur eine Art von Gaube zulässig.
- (4) Dachaufbauten, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, dürfen jeweils nur 2,50 m breit sein. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite bis zu 40 % der Traulänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen. Die Länge der Dachfläche zwischen Traufpunkt und unterer Kante der Dachaufbauten darf drei Ziegelreihen nicht unterschreiten, außer bei Dremeltypen.
- (5) Dachaufbauten müssen sich auf die Fenster im Erd- beziehungsweise im Obergeschoss beziehen.
- (6) Gaubendächer, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind in Materialart und Farbe des Hauptdaches auszuführen. Bei Schleppgauben mit einer Neigung von <20 Grad ist die Eindeckung mit Pappe möglich. Zinkblech- oder Kupfereindeckungen sind zulässig.
- (7) Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszubilden. Kupfer und Zink sind zulässig.

- (8) Liegende Dachfenster in Dachflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, dürfen bis zu 0,90 m breit und bis zu 1,40 m hoch sein.
- (9) Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nur in den von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.
- (10) Oberhalb des ersten Dachgeschosses sind Dacheinschnitte unzulässig. Dachaufbauten oberhalb des ersten Dachgeschosses müssen in ihren Proportionen kleiner als diejenigen im ersten Dachgeschoss sein.
- (11) Rundfunk- und Fernsehantennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite zu montieren. Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) dürfen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade nicht angebracht werden. Begründete Ausnahmen sind zuzulassen.
- (12) Sonnenkollektoren, Solarzellen und Fotovoltaikanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden sind nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde zulässig. Sonnenkollektoren, Solarzellen und Fotovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn die Anlagen in die Dachfläche integriert werden. Für Pultdächer gilt die Ausnahmemöglichkeit.
Die Anlagenfläche muss in Summe in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen (max. 1/3 der Gesamtfläche).
Die Anlagen sind in einer regelmäßigen Form (rechteckig) zu installieren.
Die Abstände zu den Orgängen müssen mind. 1 m sein. Kombinationen von verschiedenen Anlagenarten sind nicht zulässig. Die zu den Anlagen gehörenden Leitungen müssen im Gebäudeinneren geführt werden.
Die Einbeziehung von Fassadenflächen ist nicht zulässig.

§ 10 Trauf- und Firsthöhe

- (1) Bei Neubaugruppen müssen die Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude und Fassadenabschnitte mit gleicher Geschosszahl um mindestens 20 cm oder höchstens 1 m voneinander abweichen.
- (2) Die Traufhöhe eines Gebäudes darf bei Eingeschossigkeit höchstens 4,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m nicht überschreiten.

§ 11 Öffnungen in der Fassade

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. In der Obergeschosszone muss der Wandanteil mindestens 60 % der Obergeschossfassadenfläche betragen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil 40 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen.
- (2) Für Öffnungen, ausgenommen Schaufenster, sind stehende Formate zu verwenden.
- (3) Die Oberkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sollen auf gleicher Höhe angeordnet sein.
- (4) Öffnungen der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen werden.
- (5) Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür-, Tor- und Schaufensteröffnungen an mindestens drei Seiten von Wandflächen mit einer Mindestbreite von 0,50 m umgeben sein, ausgenommen sind Bestandssituationen.
- (6) Öffnungen in Form von Fensterbändern über mehrere Geschosse oder Fensterschlitze sind unzulässig.

§ 12 Oberflächen der Fassaden

- (1) Fassadenoberflächen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, sind als Fachwerk, geputzte Fassaden oder Ziegelsichtmauerwerk mit einer Steinhöhe von unter 10 cm auszuführen. Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig. Sichtmauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfugen. Davon abweichend ist bei Verwendung von Handstrichziegeln eine Fugentiefe bis höchstens 0,5 cm zulässig. Giebelflächen sind auch in Schiefer-, Holz-, Dachziegel-, Zink- und Kupferblech zulässig.
- (2) Unzulässig sind metallisch glänzende Oberflächen; ausgenommen sind Türefassungen für Gewerbetreibende.
- (3) Aufgesetzte Fachwerkfassaden sind unzulässig.
- (4) Fachwerk ist mit Ziegelsichtmauerwerk oder Feinputz oder geschlammten Mauerwerk auszufachen.

§ 13 Hauszugänge

Jedes Hauptgebäude ist über mindestens einen in der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite angeordneten Hauszugang zu erschließen.

§ 14 Fenster, Türen und Tore

- (1) Glasflächen in Fenstern, ausgenommen in Schaufenstern und Türen, die breiter als 1 m sind, sind mindestens einmal durch eine glasteilende senkrechte Sprosse oder einen Pfosten, mindestens 6 cm breit, symmetrisch zu untergliedern. Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen mindestens einmal durch eine glasteilende waagerechte Sprosse oder einen Kämpfer im oberen Drittel geteilt werden. Im Scheibenzwischenraum liegende Sprossen sind nicht erlaubt.
- (2) Fensterflächen in Fachwerkfassaden müssen außen bündig mit der Fassade angeordnet werden. Rücksprünge bis zu 5 cm sind erlaubt.
- (3) Es muss Flachglas verwendet werden.
- (4) Die Verwendung von Glasbausteinen in Fassaden ist nicht erlaubt.
- (5) Garagen- und Hauszufahrtstore sind optisch mehrflügelig auszuführen.
- (6) Türen und Tore dürfen nicht mehr als 40 cm zurückversetzt werden. Das gilt nicht für Ladeneingangstüren.

§ 15 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss erlaubt.
- (2) Die Breite einer Schaufensteröffnung darf die Breite von zwei Obergeschossfenstern, einschließlich dazwischen liegenden Pfeilern nicht überschreiten.
- (3) Der Abstand zwischen Schaufensteröffnung und Gebäudekante darf den Abstand der Fensteröffnung im Obergeschoss zur Gebäudekante nicht überschreiten.
- (4) Das Schaufenster darf nicht vor die Fassadenflucht hervortreten.
- (5) Schaufenster müssen eine Brüstung von mindestens 30 cm über Gehwegniveau aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Gebäude, die an einer stark geneigten Verkehrsanlage liegen.

- (6) Bewegliche Markisen und Sonnenschutzanlagen sind nur für Schaufenster erlaubt. Die Breite der Markise und Sonnenschutzanlage darf zwei Obergeschossfenster zuzüglich 20 cm rechts und links betragen.

§ 16 Zusätzliche Bauteile

- (1) An der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite dürfen Vordächer, feststehende Markisen und Windfänge nicht angebracht werden.
- (2) Rollläden und Jalousien sind zulässig, wenn ihre Kästen auf der Fassadenoberfläche nicht sichtbar sind und das Fensterformat nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Warenautomaten, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, werden nicht zugelassen.

§ 17 Einfriedungen, Absperrungen, Rampen und Podeste

- (1) Einfriedungen von Grundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Laubgehölzhecken, Ziegelsichtmauerwerk und Putzoberflächen bis 2,00 m Höhe im Mittel sowie Zäune aus vertikalen und horizontalen Holzelementen und Zäune aus filigranem Metallgitterwerk bis 1,20 m Höhe zulässig.
- (2) Stützwände und Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Ziegel-, Felsstein- oder Granitmauerwerk herzustellen. Verputzte Oberflächen sind zulässig.
- (3) Treppenanlagen, Podeste und Rampen sowie Stützmauern, die an öffentliche Verkehrsanlagen grenzen, oder diesen zugewandt sind, bestehen aus folgenden Materialien:

Treppenstufen und Podeste:	- Ziegel, Beton, Granit
Stützmauern:	- Feldstein, Ziegel oder Granit

Alle anderen Materialien sind ausgeschlossen.

§ 18 Regelungen für Neubauten

Für Neubauten ist eine Abweichung von den getroffenen Gestaltungsvorschriften möglich. Voraussetzung zur Anwendung dieser Bestimmung ist die Beratungspflicht mit einem Gremium, bestehend aus der Bauverwaltung, dem Bauausschuss, dem Rahmenplaner sowie dem Planer mit dem Bauherrn.

§ 19 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Architektonische Gliederungselemente und die statische Funktion von Pfeilern und Mauern dürfen von Werbeanlagen 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) Bei winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Auslegern) darf die seitliche Ansichtsfläche 0,50 m², bei Leuchtkästen 0,40 m² nicht überschreiten. Gehäuse dürfen höchstens 15 cm tief sein, und nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht heraustreten. Handwerklich hergestellte Berufs- oder Innungsschilder dürfen in ihrer seitlichen Ansichtsfläche größer als 0,50 m² sein 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) Zulässig sind Werbeanlagen in Form von auf die Wand gemalten Schriftzügen, Einzelbuchstaben und Schildern. Bei Werbeanlagen können indirekt beleuchtete oder hinterbeleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen sowie Leuchtschriften mit Leuchtgasröhren verwendet werden. Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen, auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig.
- (7) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer die ortsüblichen Bestimmungen dieser Satzung missachtet, unberechtigt und ohne Genehmigung am Bau, Änderungen vornimmt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

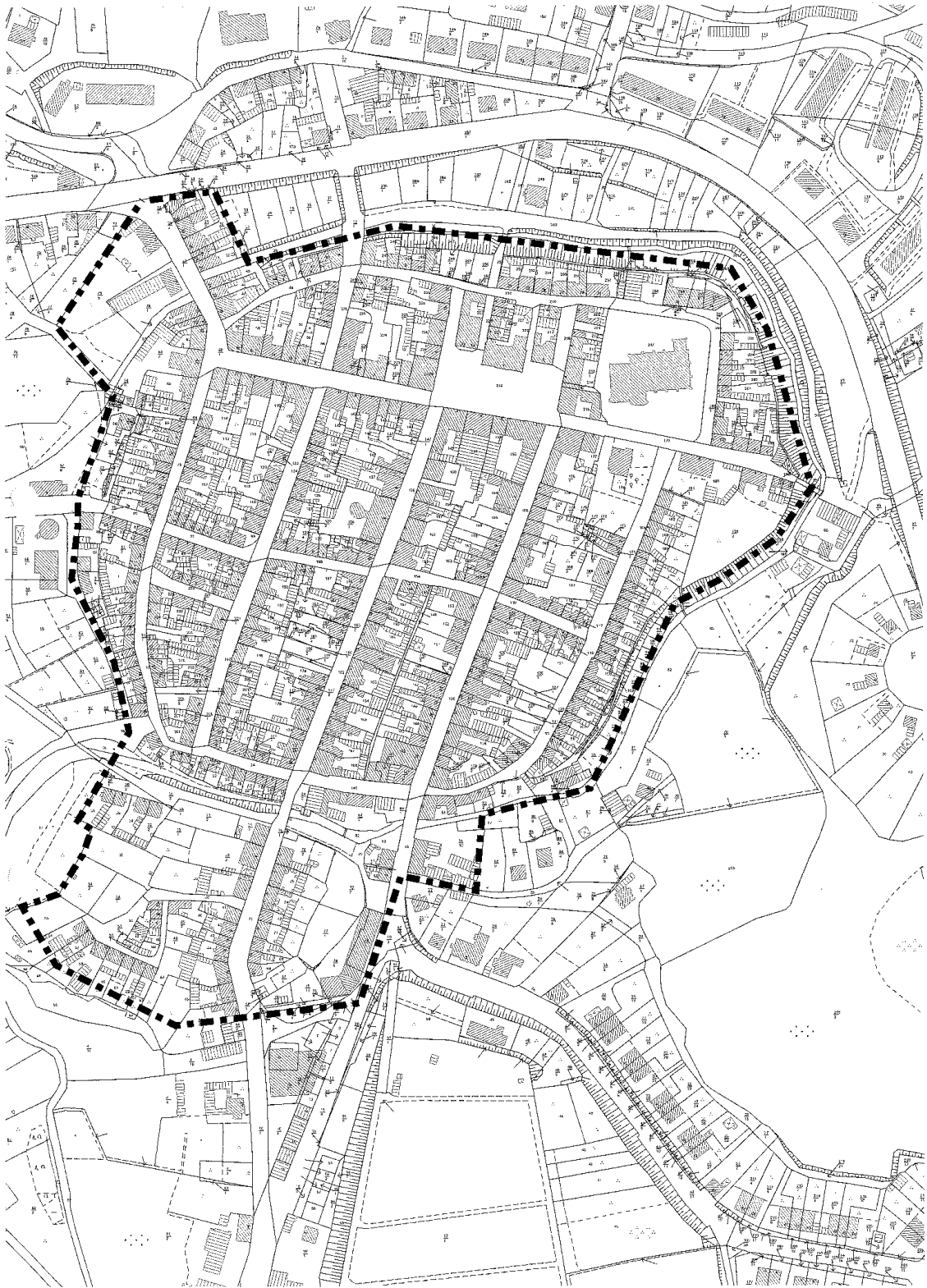
§ 21 Inkrafttreten

Die Gestaltungssatzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sternberg, den 14.09.2011

gez. Jochen Quandt
Bürgermeister

Veröffentlichung im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 11/11 vom 12.11.2011



Gestaltungssatzung Altstadt Sternberg - Geltungsbereich