

# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN GESTALTUNGSSATZUNG

## MIT EINGEARBEITETER 1., 2. SOWIE CDU UND HECHT ÄNDERUNG DER SATZUNG

### TEIL I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet welches in dem als Anlage beigefügten Plan gekennzeichnet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und kann unter [http://www.stadt-kuehlungsborn.de/cmsdata/file/file\\_85.pdf](http://www.stadt-kuehlungsborn.de/cmsdata/file/file_85.pdf) und im Bauamt während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden.

#### ZIEL:

- Der **Geltungsbereich sollte ausgeweitet werden unter Berücksichtigung anderer Verordnungen und Satzungen, evt. sogar auf die gesamte Gemarkung von Kühlungsborn. Aber zumindest auf die Nördliche Rudolf Breitscheid Str.; Hafen; Bahnhof Teile der Doberaner Str.; Westliche Neue Reihe; Südliche Hermannstr.; Tannenstr. und Poststr..**
- **Gleiches Recht für alle mit klar definierten Rahmenrichtlinien.**

#### § 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie für Werbeanlagen. Sie gilt auch für Vorhaben, die baugenehmigungsfrei sind.
- (2) Die Errichtung und Änderung von Anlagen muss nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes von Kühlungsborn gewahrt wird.

#### § 3 Begriffsbestimmungen

- (1) Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind alle öffentlich zugänglichen Straßen, Wege und Plätze sowie Park- und Wasserflächen **mit Ausnahme der Hausvorbereiche gem. Abs. (4).**
- (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.
- (3) Als von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar werden die Gebäudeseiten und Anlagen bezeichnet, die von der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.
- (4) Als Hausvorbereich werden die Außenanlagen zwischen der Bauflucht der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet.
- (5) **Sonenschutzanlagen im Sinne dieser Satzung sind offen gestaltete Anlagen in Hausvorbereichen zum Schutz gegen Sonne und Niederschlag.**

## TEIL II GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### § 4 Baukörper

- (1) Die Länge der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite darf an der Ostseeallee maximal 40 m, an der Strand- und Hermannstraße maximal 30 m und an den übrigen Straßen maximal 20 m betragen.
- (2) Die den Nebenstraßen der Ostseeallee zugewandten Gebäudeseiten dürfen eine Länge von maximal 40 m haben, die so zu gliedern sind, dass Baukörper mit einer Länge von jeweils maximal 20 m entstehen.
- (3) Die Deckenoberkante von Sockelgeschossen darf im Mittel nicht mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen. Als Deckenoberkante im Sinne dieser Satzung wird die Oberkante Fertigfußboden bezeichnet.
- (4) Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 7,0 m, bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 10,0 m und für jedes weitere Geschoss jeweils höchstens 2,8 m zusätzlich betragen.
- (5) Turmartige Gebäudeteile sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 45°. Türme dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nur bis zur Hälfte der Höhe des Hauptdaches, maximal aber um 3,0 m überschreiten.

### § 5 Anbauten und Nebengebäude

- (1) Anbauten müssen dem Hauptgebäude proportional untergeordnet sein und sich in der Baukörperform von diesem absetzen. First- und Trauflinie des Anbaus müssen niedriger sein als die des Hauptbaukörpers.
- (2) Wintergärten sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nicht zugelassen. Als Wintergärten im Sinne dieser Satzung werden Anbauten bezeichnet, deren Dachfläche ganz oder teilweise transparent ausgebildet ist.
- (3) Dem Hauptgebäude vorgelagerte Veranden auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite, deren Breite mehr als 1/3 der Breite des Hauptgebäudes beträgt, dürfen maximal ~~2,0 m~~ 3,0 m tief sein.
- (4) Nebengebäude für die Unterbringung von Mülltonnen, Fahrrädern etc. sowie Garagen dürfen nicht in Hausvorbereichen errichtet werden.

### § 6 Bauflicht

- (1) Hauptbaukörper müssen die vorhandenen straßenseitigen Bauflichten einhalten. Historisch bedingte Besonderheiten und Aufweitungen durch zurückspringende Bauflichten sind zu berücksichtigen.
- (2) Vorbauten müssen die vorhandenen straßenseitigen Bauflichten für Vorbauten einhalten.

### § 7 Dächer

- ~~(1) Dächer müssen als symmetrisch geneigte Dächer ausgebildet werden.~~
- (2) Dächer bei Neu- und Erweiterungsbauten sind als Flachdächer flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7-15 °, als steil geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-55° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von maximal 85° im unteren Bereich und 15°-45° im oberen Bereich auszuführen.
- (3) Flach geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von nicht mehr als 20° sind mit schwarzer oder grauer Bahnendeckung oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken.
- ~~(4) Steil geneigte Dächer und Dachflächen mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben hellrot bis rotbraun oder anthrazit einzudecken. Zulässig sind nur gleichmäßig einfarbige Ziegel mit matter Oberfläche und einem Format von mindestens 14 Stück pro m<sup>2</sup>.~~
- ~~(5) Dacheindeckungen mit glasierter oder glänzender Oberfläche sind unzulässig.~~

- (6) Der Dachüberstand am Ortgang und an der Traufe höchstens 0,8 m betragen.
- (7) Die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Trauflinie einer Dachfläche darf nur von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Türmen unterbrochen werden.
- ~~(8) Dächer von Veranden dürfen eine Dachneigung von maximal 7° haben und sind mit Dachpappe, Bitumen- oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken, wenn sie nicht begehbar sind. Die Dachränder von Veranden sind so auszuführen, dass die Ansichtsbreite des Dachrandes maximal 0,15 m beträgt. Zulässig sind auch Attiken. Die Verschindelung des Dachrandes ist nicht zulässig.~~
- (9) Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 20m<sup>2</sup> sind ~~mit flach geneigtem Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 7-15° zu errichten und~~ mit Dachpappe, Bitumen- oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken. **Zulässig ist auch eine Dachbegrünung.**

## § 8 Dachaufbauten

- (1) Dachgauben sollen sich auf die Achsen der darunter liegenden Fassadenöffnungen beziehen. Dachgauben müssen zum Ortgang mindestens 2,0 m, zur Traufe mindestens 1,2 m und untereinander mindestens 0,8 m Abstand haben. Die Summe der Breite der Dachgauben auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen darf jeweils höchstens 50% der Trauflänge betragen. Dachgauben dürfen jeweils höchstens 1,5 m breit sein.
- (2) Bei Gauben in der unteren Dachfläche von Mansarddächern darf der Abstand zur Traufe weniger als 1,2 m betragen. Die Trauflinie ist zu erhalten.
- ~~(3) Gaubendachflächen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind wie das Hauptdach einzudecken. Bei Dreiecksgauben ohne senkrechte Seitenflächen und Rundgauben sind auch nicht glänzende Metallbahnen erlaubt. Bei Schleppegauben mit einer Dachneigung von unter 10° ist graue oder schwarze Bahnendeckung zulässig.~~
- ~~(4) Krüppelwalmgauben ohne senkrechte Seitenwände sind unzulässig.~~
- (5) Die senkrechten Wandoberflächen von Gauben sind aus Holz, **Schindeln, Dachziegel**, Putz oder nicht glänzenden Metallbahnen herzustellen.
- (6) Liegende Dachfenster in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen dürfen jeweils nicht größer als 0,4 m<sup>2</sup> sein. Die Summe der Flächen der Dachfenster auf einer Dachseite darf 2% der Dachfläche nicht überschreiten.
- (7) Gauben und Dachfenster oberhalb des ersten Dachgeschosses müssen in ihren Proportionen deutlich kleiner sein als im ersten Dachgeschoss.
- (8) Dacheinschnitte sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen **nur mit Baugenehmigung zulässig.**
- ~~(9) Energiegewinnungsanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, sind zu der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.~~
- (10) Energiegewinnungsanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, sind zu der öffentlichen Verkehrsfläche **aus einsehbaren Dachflächen farblich an die übrige Dachoberfläche anzupassen nicht zulässig.**

## § 9 Fassadenöffnungen

- (1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. In den Obergeschossen muss der Wandanteil mindestens 50%, in den Erdgeschossen mindestens 40% der Fassadenfläche des jeweiligen Geschosses betragen. Hiervon ausgenommen sind Veranden.
- (2) Tür- und Fensteröffnungen müssen stehend rechteckige Formate haben. Die Höhe muss mindestens das 1,25-fache der Breite betragen. Der Sturz muss symmetrisch sein.
- (3) Fensterbänder über mehrere Geschosse sind unzulässig.
- (4) In Giebelflächen ist der Öffnungsanteil gegenüber den darunter liegenden Geschossen zu reduzieren. In Giebeldreiecken sind als oberer Abschluss auch von (2) abweichende, symmetrische Fensterformate zulässig

- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Proportionen von Schaufensteröffnungen dürfen von (2) abweichen. Der Abstand von Schaufensteröffnungen zur Gebäudekante darf den Abstand der Fensteröffnung im Obergeschoss zur Gebäudekante nicht unterschreiten und muss mindestens 0,5 m betragen. Die Breite eines Schaufensters darf die Breite von zwei Fenstern einschließlich Pfeiler im Obergeschoss nicht überschreiten, höchstens jedoch 3,0 m betragen. Die Fassadenfläche zwischen Schaufenstern untereinander und zu Türen muss mindestens 0,3 m betragen.

## **§ 10 Fassadenoberflächen**

- (1) Die Fassaden sind als Putzfassaden (Glatt- oder Feinputz) mit hellem Anstrich auszuführen. Bei den Hauptflächen der Fassaden sind als Farben Ocker-, Gelb-, Weiß-, Beige- oder Grautöne mit einem Remissionswert von mindestens 40% zu verwenden; andere Farben nur in Pastelltönen mit einem Remissionswert von mindestens 60%,.
- (2) Für die Fassaden von Veranden sind außerdem lackierte Holzoberflächen zulässig.
- (3) Für die Fassaden von Nebengebäuden sind außerdem lackierte und unbehandelte sowie farblos behandelte Holzoberflächen zulässig.
- (4) In der Rudolf-Breitscheid-Straße sind außerdem Fassaden in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zulässig.
- (5) Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses existierende ziegelsichtige Gebäude dürfen abweichend von (1) ziegelsichtig bleiben.
- (6) Die Verwendung von Fachwerkelementen ist möglich.
- (7) Die Verschindelung von Fassaden oder Teilen von Fassaden ist unzulässig.
- (8) Plastischer Fassadenschmuck und die Gliederung von Fassaden durch Gesimse, dekorative Bänder, Reliefs und Fensterbekleidungen sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

## **§ 11 Fenster**

- (1) Die Bestimmungen dieses Paragraphen gelten für von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Fenster.
- (2) Fenster mit einer Höhe der Rohbauöffnung von 1,5 m und mehr sind im oberen Drittel durch einen Kämpfer konstruktiv zu teilen. Fenster mit einer Breite der Rohbauöffnung von 1,0 m und mehr sind senkrecht konstruktiv durch ein mindestens 6,0 cm breites Profil zu teilen.
- (3) Schaufenster mit einer Höhe von mehr als 2,0 m sind durch Kämpfer, die im oberen Drittel liegen müssen, zu teilen. Schaufenster mit einer Breite von mehr als 2,0 m sind durch senkrechte Profile zu teilen.
- (4) Fensterrahmen, Kämpfer und Profile zur senkrechten Teilung der Fenster sowie Pfosten müssen mindestens 6,0 cm breit sein. Fensterrahmen, Kämpfer, und Pfosten sind so zu profilieren, dass die äußere Ansichtsbreite in einer Ebene nicht mehr als 4,5 cm beträgt. Die äußere Ansichtsbreite von Fensterrahmen darf nicht mehr als 4,5 cm betragen. Dies gilt auch für Schaufenster und Verandafenster.
- (5) Fenstersprossen müssen über der äußeren Glasebene eine Tiefe von mindestens 1,5 und höchstens 2,0 cm haben. Innen liegende Sprossen sind nicht zulässig.
- (6) Fenster dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche haben. Die Art der Oberfläche bei Fenstern in vor 1945 erbauten Gebäuden ist am bauzeitlichen Befund zu orientieren.

## **§ 12 Türen und Tore**

- (1) Türen und Tore dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche haben.
- (2) Für die Verglasung von Glasausschnitten in Türen ist ungetöntes Flachglas zu verwenden. Mit Ausnahme von Eingangstüren zu Ladengeschäften und Lokalen sind Verglasungen auf die obere Türhälfte und die Oberlichter zu beschränken.
- (3) Türgliederungen sind symmetrisch vorzunehmen.

- (4) ~~Ebenerdige~~-Tore sind in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden der Hauptgebäude unzulässig.

### § 13 Loggien und Balkone

- (1) Loggien und Balkone auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite sind Geschossweise differenziert zu gestalten.
- (2) Loggien und Balkone oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind nicht zulässig.
- (3) Balkone in der ersten Dachgeschossebene sind nur als oberer Abschluss einer Geschossweise differenzierten Anlage aus Loggien und Balkonen zulässig.
- (4) Außerdem sind in der ersten Dachgeschossebene von Mansarddächern Französische Fenster mit einer Brüstung, die nicht breiter als die Fensteröffnung sein darf, zulässig. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen sein.
- (5) In den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebeldreiecken sind Loggien nicht zulässig.
- (6) Brüstungen von eingezogenen Loggien können massiv im Material der Wand ausgeführt werden. Brüstungen von offenen Loggien und Balkonen sollen aus senkrecht strukturierten Holz- oder Metallgeländern bestehen. Brüstungskreuze sind ebenfalls zulässig. ~~Sichtschutzmatten sind an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.~~ **ODER** Sichtschutzanlagen müssen am Gebäude einheitlich in ihrer Beschaffenheit, Farbe und Form sein.
- (7) Die konstruktiven Elemente von Balkonanlagen sind farblich zu behandeln.

### § 14 Markisen und Sonnenschutzanlagen

- (1) Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen sind nicht zulässig, **Ausnahme siehe § 18.**
- ~~(2) Bewegliche Markisen sind nur im Erdgeschoss und auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite~~ nur in Verbindung mit Fenstern zulässig. Markisen dürfen nicht breiter sein, als das darunter liegende Fenster zzgl. seitlich je 0,20 m. Bei nebeneinander liegenden Fenstern mit einer Breite von jeweils weniger als 1,20 m dürfen Markisen über zwei Fenster reichen, wenn die betreffende Fassade mindestens 8,0 m breit ist. ~~Die maximale zulässige Breite für Markisen beträgt 3,0 m.~~ **Ausnahme siehe § 18**
- (3) Markisen dürfen keine glänzende Oberfläche haben. **Markisen müssen einheitlich in ihrer Beschaffenheit, Farbe und Form sein und gestalterisch zum Gebäude passen.**
- (4) Markisen dürfen vorderseitig einen herabhängenden Volant bis zu einer Höhe von 0,35 m haben.

### § 15 Sonstige Bauteile

- (1) Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein und dürfen Fensterflächen nicht verkleinern.
- (2) Antennen dürfen an von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dach- und Fassadenflächen nicht angebracht werden.
- (3) Außentreppen sind massiv, mit geschlossenen Wangen und Stufen auszubilden. Glänzende Oberflächen sind für Beläge nicht zulässig.

### § 16 Werbeanlagen und Warenautomaten an Gebäuden

- (1) Werbeanlagen sollen sich auf architektonische Gliederungselemente beziehen. Fenster- und Türöffnungen sowie architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben. Die Buchstaben dürfen ausschließlich als Bemalung, als plastisch vortretende Putzelemente oder als mit bis zu 10,0 cm Abstand vor der

Fassade angebrachte Einzelbuchstaben mit einer Materialstärke von < 4,0 cm ausgeführt werden.

- (4) Werbeanlagen dürfen maximal 0,6 m hoch und 6,0 m lang sein. Einzelbuchstaben dürfen maximal 0,35 m hoch sein. Bei Hausnamen dürfen Einzelbuchstaben maximal 0,6 m hoch sein.
- (5) Schilder sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht.
- (6) Im Erdgeschoss sind darüber hinaus parallel zur Wand angebrachte Schilder, Tafeln und flächige Bemalungen sowie Schaukästen bis zu einer Größe von jeweils höchstens 0,5 m<sup>2</sup> und insgesamt höchstens 10% der geschlossenen Wandfläche sowie senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Tiefe von 0,70 m und einer Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> pro Seite zulässig.
- (7) Ausgenommen von (2) sind Hausnamen. Die Einzelbuchstaben von Hausnamen dürfen maximal 0,60 hoch sein.
- (8) Die senkrechten Volants von Markisen gemäß ~~§ 20 (2)~~ § 14 (2) dürfen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Vorderseite, die senkrechten Volants von Sonnenschirmen gemäß § 18 allseitig mit Einzelbuchstaben beschriftet werden.
- (9) Zulässig sind nur Namenszüge und Geschäftsinhalte, Produktwerbung ist auf Sonnenschirmen und Markisen ausgeschlossen.
- (10) Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen; auf austragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig. Leuchtkästen sind nur als Ausleger zulässig.
- (11) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.
- (12) Folgende RAL-Farben werden für zusammenhängende Flächen mit einer Größe über 0,01 m<sup>2</sup> ausgeschlossen:

Farbbezeichnung	RAL-Nr.		Farbbezeichnung	RAL-Nr.
Signalgelb	1003		Verkehrsorange	2009
Goldgelb	1004		Signalorange	2010
Chromgelb	1007		Feuerrot	3000
Zitronengelb	1012		Signalrot	3001
Schwefelgelb	1016		Kaminrot	3002
Safrangelb	1017		Rubinrot	3003
Zinkgelb	1018		Erdbeerrot	3018
Kadmiumgelb	1021		Leuchtröt	3024
Verkehrsgelb	1023		Leuchthellrot	3026
Leuchtgelb	1026		Himbeerrot	3027
Melonengelb	1028		Rotlila	4001
Dahliengelb	1033		Erikaviolett	4003
Gelborange	2000		Bordeauxviolett	4004
Blutorange	2002		Signalviolett	4008
Leuchtorange	2005		Himmelblau	5015
Leuchthellorange	2007		Türkisblau	5018
Hellrotorange	2008		Gelbgrün	6018
			Signalgrün	6032

- (13) Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Fünftel Ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.
- (14) Warenautomaten an Gebäuden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind unzulässig.

## § 17 Außenanlagen

- (1) Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, **und** zu bepflanzen ~~und zu nutzen~~. Die Bepflanzung ist entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste durchzuführen.
- (2) Hausvorbereiche sind als Vorgärten zu gestalten, Ausnahmen siehe § 18.
- (3) Stellflächen für Müllbehälter und Abfallsammelanlagen sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Hausvorbereichen unzulässig.
- (4) Frei stehende Briefkastenanlagen sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Hausvorbereichen unzulässig.
- (5) Das Aufstellen und Betreiben von Warenautomaten ist in Hausvorbereichen unzulässig.
- (6) **Stationäre** Vorrichtungen zur Zubereitung und / oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in Hausvorbereichen unzulässig. **Bewegliche und Zeitlich begrenzte Vorrichtungen zur Zubereitung und / oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in Hausvorbereichen nur mit Genehmigung zulässig. Ausnahme siehe § 18**
- (7) Das Aufstellen oder Anbringen mobiler oder sonstiger Werbeträger ist in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen nicht zulässig, Ausnahmen siehe § 18.
- (8) Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbare Bereiche des Grundstücks dürfen **mit Ausnahme von Zuwegungen, Rampen und Treppenanlagen** nicht oberhalb oder unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche liegen, Abgrabungen oder Aufschüttungen und damit verbundene Böschungen oder Stützmauern sind nicht zulässig. Zur Oberflächenbefestigung von Hausvorflächen ist nur ein rechteckformatiger Belag mit maximal 0,5 m Seitenlänge zulässig. Es sind Natursteinbeläge **oder Beläge mit Natursteinoptik** zu verwenden.
- (9) Stützmauern müssen eine Oberfläche aus Naturstein haben.
- (10) Rampen zu Tiefgaragen sind in Hausvorbereichen unzulässig.
- (11) Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen ist in Hausvorbereichen unzulässig.
- (12) Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,4 herzustellen.

## § 18 Gewerblich genutzte Hausvorbereiche

- (1) Ausgenommen von §17 (2) sind die Bereiche
  - nördliche Strandstraße ab Doberaner Straße
  - nördliche Dünenstraße bis zum Fischersteig
  - westliche Hermannstraße nördlich der Poststraße
  - Poststraße östlich der Friedrich-Borgwardt-Straße
  - Doberaner Straße zwischen Bahnhof und Strandstraße

in denen diejenigen Hausvorbereiche, die als gastronomisch genutzte Fläche für Außensitzplätze oder als Ausstellungs- oder Erschließungsfläche für Ladenlokale genutzt werden, **dürfen** bis zu 2/3 ihrer Grundfläche versiegelt sein *sowie der Bereich*

  - *der Ostseeallee* .

in denen **die vorgenannte gastronomisch genutzte Fläche für Außensitzplätze** bis zu  $\frac{1}{2}$   $\frac{3}{4}$  ihrer Grundfläche versiegelt sein dürfen.
- (2) Im Hausvorbereich dürfen nur Werbeanlagen in der Art von Schaukästen für Speisekarten aufgestellt werden. Die Schaukästen dürfen nicht in den öffentlich genutzten Bereich hinein ragen. Pro Grundstück ist maximal ein Schaukasten mit zwei Ansichtsflächen zulässig. Die maximal zulässige Ansichtsfläche beträgt 0,5 m<sup>2</sup> je Seite.
- (3) Zur mobilen Aufstellung ~~sind ist~~ maximal ~~ein zwei~~ zweiseitige Aufsteller je Ladenlokal ~~ein zweiseitige Aufsteller~~ mit einer **zulässigen** Ansichtsfläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> je Seite ~~zugelassen~~ **zulässig**. Die Aufstellrahmen müssen rechteckig sein und dürfen nur nicht - bunte, d.h. schwarze, weiße und graue bzw. metallfarbene Oberflächen haben. Die Aufsteller dürfen nicht in den öffentlich genutzten Bereich hinein ragen und nur während der Öffnungszeiten des beworbenen Ladenlokals aufgestellt werden.

- (4) Auf gewerblich genutzten Vorflächen sind zulässig:
- Tische, Stühle und Bänke zum Betreiben gastronomischer Einrichtungen
  - Warenauslagen und Kleiderständer zum Betreiben vor Ladengeschäften mit einer Grundfläche von maximal ~~50%~~ ~~2/3~~ der unmittelbar senkrecht zum Gebäude vor dem Ladengeschäft gelegenen Hausvorfläche.
  - ~~Sonnenschirme~~ Sonnenschutzanlagen und Markisen gemäß § 18 (5)
  - Heizstrahler
- (5) Sonnenschirme dürfen maximal ~~2/3~~ der gewerblich genutzten Grundfläche der Hausvorbereiche überdecken. ~~Sonnenschirme sind bis zu einer Seitenlänge bzw. einem Durchmesser von maximal 4,0 m zulässig.~~ Die Oberflächen von Sonnenschirmen dürfen nicht glänzen. Sonnenschirme dürfen einen herabhängenden Volant bis zu einer Höhe von 0,35 m haben. Sonnenschirme sind in Bodenhülsen zu befestigen, freistehende Füße sind nicht zulässig.
- ~~Sonnenschirme dürfen maximal 2/3 der gewerblich genutzten Grundfläche der Hausvorbereiche überdecken. Sonnenschirme Sonnenschutzanlagen sind bis zu einer Seitenlänge bzw. einem Durchmesser von maximal 4,0 m 5,0 m zulässig. Die Oberflächen von Sonnenschirmen Sonnenschutzanlagen dürfen nicht glänzen. Sonnenschirmen Sonnenschutzanlagen dürfen einen herabhängenden Volant bis zu einer Höhe von 0,35 m haben. Sonnenschirme sind in Bodenhülsen zu befestigen, freistehende Füße sind nicht zulässig.~~
- (6) Bei mehr als 3,00 m vom öffentlichen Bereich zurückliegenden Gebäuden, deren Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und die über keine Schaufenster verfügen, ist je Gebäude an Stelle von Warenauslagen eine Vitrine zu Werbezwecken im Hausvorbereich zulässig. Der Abstand der Vitrine zum öffentlichen Bereich muss mind. 1,00 m betragen. Die Höhe der Vitrine darf 1,80 m nicht überschreiten. Die Grundfläche der Vitrine darf max. 1,00 m<sup>2</sup> betragen. ~~Zulässige Materialien sind Glas klar, weiß, glatt, Holz und Metall matt. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Als Beschriftung ist nur der Name des Ladens aus Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe der Schrift von 10,0 cm zulässig. Produktwerbung ist unzulässig. Die Ansichtsbreite der Trag- und Rahmenprofile darf jeweils maximal 6,0 cm betragen.~~ Eine Beleuchtung ist nur innerhalb der Vitrine zulässig; grelles, farbiges und wechselndes Licht ist ~~ausgeschlossen~~ unzulässig.

## § 19 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste (*Anlage Pflanzliste wird noch ergänzt*), als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Metallzäune aus filigranem Stabwerk erlaubt.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen darf auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seite ~~1,20 m~~ 1,40 m und auf ~~den übrigen Flächen und Seiten~~ 1,80 m nicht übersteigen.
- (3) ~~Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seiten sind auch Einfriedungen aus Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig. Doppelt siehe (1)~~
- (4) Als Sichtschutz sind nur lebende Hecken, Rankpflanzen und Gehölzstreifen gemäß Pflanzliste zulässig. Matten, Platten und Textilien sind als Sichtschutz unzulässig.
- (5) Für Außensitzplätze gastronomischer Einrichtungen sind auch transparente Stellwände als Windschutz zulässig. Die Wände dürfen maximal 70% der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Umfangslänge der Außensitzfläche einnehmen und sind bis zu einer Höhe von maximal ~~1,30 m~~ 1,80 m zulässig. Die Wandfläche muss transparent, klar, weiß und ohne Struktur sein. Als Beschriftung sind nur Name und Art des Lokals aus wie geätzt wirkenden Einzelbuchstaben zulässig. Produktwerbung ist unzulässig. Trag- und Rahmenprofile ~~und~~ sind nur seitlich und unten zulässig. Die Ansichtsbreite der Profile darf jeweils maximal 4,0 cm betragen.
- (6) Für gewerblich genutzte Hausvorbereiche sind als Einfriedung auch Pflanzkübel aus Ton oder Keramik zulässig. Die Kübel sollen eine Seitenlänge oder einen Durchmesser von mindestens 0,3 m und höchstens 0,5 m haben. Gruppen von Pflanzkübeln sind zulässig, wenn ihre maximale Länge nicht mehr als das dreifache der schmalsten Kübelseite beträgt.

Zwischenräume zwischen Gruppen müssen mindestens ~~4,5~~ 1,0 m lang sein. Die maximale Höhe der Kübel mit Bepflanzung beträgt ~~4,3~~ 1,5 m. Auf Pflanzkübeln ist Werbung nicht zulässig.

- (7) Eine nur vorübergehende aber sich regelmäßig wiederholende Einfriedung mit beweglichen Teilen ist unzulässig.

## SCHLUSSBESTIMMUNG

### § 20 Ordnungswidrigkeiten

**Ziel** Ordnungswidrigkeiten müssen durch Rückbau geahndet werden, damit sich niemand freikaufen kann.

Wer

1. entgegen § 5 Abs. 2 Wintergärten auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite herstellt,
2. entgegen § 7 Abs. 5 Dachflächen mit glasierten oder glänzenden Materialien eindeckt,
3. entgegen § 7 Abs. 8 Dachränder von Veranden verschindelt,
4. Fassaden mit anderen als den gemäß § 10 Abs. 1- 5 zulässigen Oberflächen herstellt,
5. Fenster nicht entsprechend § 11 Abs. 2 teilt,
6. entgegen § 11 Abs. 6 Fenster mit innen liegenden Sprossen einbaut,
7. feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen aufstellt oder Markisen breiter als gemäß § 14 Abs. 2 oder mit glänzender Oberfläche ausführt,
8. Werbeanlagen an anderen Orten, in anderer Größe oder in anderer Weise als gemäß § 16 Abs. 2-7 anbringt,
9. entgegen § 17 Abs. 3 Müllbehälter in Hausvorflächen aufstellt,
10. Vorrichtungen zur Zubereitung und / oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, in Hausvorbereichen aufstellt,
11. die Geländeoberfläche entgegen § 17 Abs. 8 verändert,
12. andere, eine größere Anzahl oder in einer anderen Art als die gemäß § 18 Abs. 3 zulässigen Aufsteller in gewerblich genutzten Hausvorflächen aufstellt,
13. andere als die gemäß § 18 Abs. 4 zulässigen Gegenstände in gewerblich genutzten Hausvorflächen aufstellt oder die maximale Grundfläche von Warenauslegen, Kleiderständern und die von Sonnenschirmen überdeckte Fläche überschreitet,
14. Einfriedungen in anderem Material, in anderer Art oder in anderer Höhe als gemäß § 19 Abs. 1-7 herstellt,

handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € geahndet werden.

### § 21 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und hebt die Gestaltungssatzung vom 07.11.1996 sowie Änderungen vom 29.10.2009 auf.

alle nicht-zulässig sind durch unzulässig zu ersetzen