LESEFASSUNG DER

BAUGESTALTUNGSSATZUNG

Die vorliegende Form der Lesefassung dient der Information der Bürger, hat jedoch keinen Anspruch auf Rechtswirksamkeit.

PRÄAMBEL

Für den Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung sind besonders typisch:

- die Bebauung durch überwiegend zwei- und dreigeschossige Trauf- und Giebelhäuser der 2. Hälfte des 18. und des 19. Jahrhunderts

- eine klare Fassadengliederung mit 4- und 5- Achsenhäusern

- eine ungestörte, relativ geschlossene Dachlandschaft aus steilen Ziegeldächern, die bedingt durch die Topografie sehr dominant für die Stadtsilhouette ist

- die stadtbildprägenden Markt- und Kirchplätze sowie die historische Straßenführung

- Fassadenmaterialien überwiegend Putz, aber auch Holz (Fachwerk) und Ziegel

- stehende Fensterformate mit Sprossung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan schwarz umrandet dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Der örtliche Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:

Im Norden von Westen nach Osten:
In der Flur 8 beginnend mit der Nordgrenze des Flurstücks 48 (Sparkassengebäude) entlang der Südgrenze der Trassenführung der B 192 bis zum Flurstück 106 der Flur 2.

Im Osten von Norden nach Süden:
In der Flur 2 die Ostgrenzen der Flurstücke 106 bis 113, weiter entlang der Westseite der Ostabfahrt nach dem Papenberg bis zum Flurstück 113 der Flur 3.

Im Süden von Osten nach Westen:
In der Flur 3 die Südgrenzen der Flurstücke 113, 82, 81. In der Flur 5 weiter an die Südgrenze des Flurstücks 173, dann weiter entlang der Nordseite der Strandstraße (Flurstück 201/1), sowie an der alten Mauer („Stadtmauer“) bis zum Flurstück 233.

Im Westen von Süden nach Norden:
In der Flur 5 beginnend an der Westgrenze des Flurstücks 233 entlang der Einzäunung des Schulhofgebäudes der Sprengelschule, die Kietzstraße überquerend bis zum Flurstück 55 der Flur 8. In der Flur 8 weiter entlang der Westgrenze des Flurstücks 55, dann weiter in der geradlinigen Verbindung über das Flurstück 58 bis Flurstück 54, weiter entlang der Westgrenzen der Flurstücke 54,53, dann weiter in der geradlinigen Verbindung über den Müritz-Museumspark und den Flurstücken 52, 51, 50, 49 bis an das Flurstück 48.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für Um- und Erweiterungsbauten sowie für Neubauten, für sonstige bauliche Veränderungen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden und Gebäudeteilen berühren.

(2) Soweit für den Geltungsbereich dieser Satzung Bebauungspläne abweichende Festsetzungen enthalten – gelten diese.

(3) Als öffentliche Fläche im Sinne der Festsetzungen dieser Satzung gelten Straßen, öffentliche Wege und Plätze.

ALLGEMEINES

§ 3 Grundsätze der Gestaltung

(1) Bauliche Anlagen haben bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Maßstab, Gliederung- auch der Öffnungen -, Werkstoff und Farbe) das Altstadtgefüge und die Eigenart des altstädtischen Straßenbildes zu berücksichtigen und sich damit in ihre Umgebung prägende Bebauung einzufügen. Dabei ist auf Gebäude, Gebäudegruppen (Ensemble) sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung besonders Rücksicht zu nehmen.

(2) Veränderungen an dem äußeren Erscheinungsbild von baulichen Anlagen sind nur unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenarten dieser Gebäude zu gestalten. Dabei dürfen Fassadengliederungen, sichtbares Fachwerk, Gesimse und gestaltbestimmende Architekturelemente nicht entfernt oder überdeckt werden. Dies gilt auch für Bauteile, die für das Stadtbild oder die Entstehungszeit charakteristisch oder handwerklich wertvoll sind, z.B. Freitreppen, Türen, Tore, Türdrücker, Beschläge, Fensterläden, Gitter, Lampen und Ausleger sowie Inschriften, Ornamente und Skulpturen.

(3) Bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden soll die gestalterische Einheit des Bauwerkes in allen Geschossen erhalten oder wieder hergestellt werden.

(4) Neubauten, Renovierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen sind so durchzuführen, dass die äußere Gestaltung der Baukörper sich hinsichtlich Form und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen bezüglich der Oberflächenwirkung (Reliefbildung) und der Farbgebung in das Straßenbild einfügt, ohne dass die gestalterische Individualität behindert wird.

(5) Benachbarte Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in den Fassaden noch in den Dachflächen zusammengezogen werden.

(6) Die unter Denkmalschutz gestellte Stadtsilhouette ist besonders zu beachten.

§ 4 Baufluchten / Traufgassen

(1) Bei der Schließung von Baulücken oder aufgebrochenen städtebaulichen Zusammenhängen ist die historische Bauflucht einzuhalten. Geht die zu schließende Baulücke über die historische Gebäudebreite hinaus, so ist die Fassade entsprechend der historischen Gebäudebreite zu unterteilen.
(2) Historische Straßen- und Platzräume sind in ihrer Dimension und räumlichen Eigenart zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Plätze von besonderer Bedeutung sind Alter Markt, Neuer Markt, Marien- und Georgenkirchplatz.

(3) Vorhandene Traufgassen sind zu erhalten.

§ 5 Giebel- und Traufständigkeit

(1) Die vorhandene Mischung von giebel- und traufständigen Gebäuden ist beizubehalten. Sofern eine Reihe gleicher giebel- und traufständiger Gebäude die jeweilige Eigenart des Straßenzuges bestimmt, ist diese Reihung zu erhalten. Giebel- bzw. Traufständigkeit muss den historischen Vorgaben entsprechen und aus ihnen entwickelt werden.

(2) Trauf- und Firsthöhen sind den angrenzenden Gebäuden anzugleichen. Höhenunterschiede sind hierbei im Rahmen der historischen Vorgaben zulässig.

DACHLANDSCHAFT

§ 6 Dachform und Dacheindeckung

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist größtenteils noch eine kleingliedrige Dachlandschaft mit geschlossenen Dachflächen vorhanden. Diese ist zu erhalten und konsequent zu vervollständigen.

(2) Im Geltungsbereich der Satzung sind folgende Dachformen zulässig:
- Satteldach
- Krüppelwalmdach
- Mansarddach

(3) Dachneigungen haben sich bei Neubauten der vorhandenen Bebauung anzupassen. Bei Neubau oder Erneuerung der Dachkonstruktion ist eine Mindestdachneigung von 45° - 48° einzuhalten.

(4) Als Dacheindeckung sind nur unglasierte nicht engobierte (nicht glänzende) gebrannte Dachziegel bzw. Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und rotviolett zulässig.

(5) Die geneigten Flächen der Dachgauben sind in Material und Farbe des Hauptdaches einzudecken. Senkrechte Gaubenflächen sollen mit dem Bedachungsmaterial oder mit Holz oder Schiefer verkleidet werden.

(6) Bei der Erneuerung vorhandener Biberschwanzziegeldächer ist wieder der Biberschwanzziegel zu verwenden. Reine Fachwerkhäuser sind bei Sanierung mit Biberschwanzziegel zu decken.

§ 7 Dachüberstände und Gesimse

(1) Bei Um- und Erneuerungsarbeiten sind die Dachüberstände am Giebel und an der Traufe beizubehalten. Bei Neubauten haben sich die Dachüberstände der angrenzenden Bebauung anzupassen.

(2) Giebelseitige Dachüberstände dürfen bei Neubauten 0,20 m nicht überschreiten.

§ 8 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben auszubilden.

(2) Die Gesamtlänge von Dachgauben darf auf Satteldächern höchstens ½, auf den Längsseiten von Walmdächern höchstens 1/3 und auf deren Schmalseite höchstens 1/5 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Die Dachaufbauten dürfen 30 % der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

(3) Der seitliche Abstand der Dachgaube von der Gebäudeaußenkante muss mindestens 1,00 m betragen.

(4) Unzulässig sind eingeschnittene Dachbalkone und Dachflächenfenster zur öffentlichen Fläche sowie in den Dachflächen der Stadtsilhouette, die von der Müritzseite her sichtbar sind.

§ 9 Außenantennen und technische Dachaufbauten

(1) Zulässig ist nur eine Antennenanlage auf jedem Gebäude.

(2) Außenantennen, Parabolspiegel und technische Dachaufbauten sind an den von öffentlichen Flächen abgewandten Gebäudeteilen anzubringen.

(3) Bei giebelständigen Gebäuden müssen Außenantennen und technische Dachaufbauten mindestens 5,00 m von der Giebelfläche zurückgestellt werden.

FASSADENFLÄCHEN

§ 10 Fassadenmaterialien und –farben

(1) Die Verwendung von stadtbilduntypischen Materialien wie großflächige Metallverkleidung, Kunststoffe, Glasbausteine, Kunstwerksteine und Fliesen ist unzulässig.

(2) Zur Fassadengestaltung sind nur solche Materialien zulässig, die im Geltungsbereich dieser Satzung ortstypisch sind. Das sind farblich behandelte Putze, Ziegel und Holz. Putze sind als ungemusterte Feinputze zulässig; strukturierter Putz ist ausnahmsweise für Teilflächen zur Putzgliederung zulässig.

(3) Vorhandenes sichtbares Fachwerk soll freigehalten werden. Ein Überputzen oder Verkleiden der sichtbaren vorhandenen Fachwerkkonstruktion ist unzulässig.

(4) Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.

(5) Die Ausmauerung der Gefache soll mit roten bis rotbraunen Klinkern erfolgen. Bei Verwendung anderer Materialien sind diese mit einem Glattputz zu versehen. Der Glattputz ist farblich zu behandeln. Vorzugsweise sollen Mineralfarben verwendet werden.

(6) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem Charakter des Gebäudes entsprechen:
Fassaden des Klassizismus: Steinfarben gelb, grau, weiß, rosa
Fassaden des Historismus: Steinfarben grau, braun, dunkelrot
Fassaden des Jugendstils: Steinfarben hellgelb, rosa, weiß, grün, grau

(7) Es sind nur solche Anstriche zulässig, die eine matte Oberfläche erzeugen.

(8) Unzulässig ist ein reines Weiß. Zulässig sind nur Weißtöne, die in der Farbskala eine niedrigere Helligkeitsstufe als Altweiß (z.B. RAL 9001) besitzen.

(9) Farbige Fassadengliederungen sind harmonisch auf die Farbgebung der Gesamtfassade abzustimmen. Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile abgestimmt sind, sind unzulässig.

§ 11 Markisen und Rollläden

(1) Markisen sind im Erdgeschossbereich als einzelne Rollmarkisen entsprechend den Fensteröffnungen zulässig. Sie dürfen gestaltbestimmende Fassadenelemente und Fachwerk nicht verdecken.

(2) Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

(3) Außen liegende und außen sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

FASSADENÖFFNUNGEN

§12 Fenster- und Türanordnung

(1) Fenster und Türen sind bei Um- und Neubauten so anzuordnen, dass eine klare vertikale und horizontale Gliederung entsteht, d.h. vertikale und horizontale Achsen sind einzuhalten.

(2) Die offene Fassadenfläche darf maximal 50 % von der geschlossenen betragen.

(3) Schaufenster sind als stehende Formate zulässig, die den Charakter des Massivbaus im Erdgeschoss verdeutlichen. Abweichungen von stehenden Fensterformaten bis zum Quadrat sind zulässig.

(4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(5) Es sind Sockel unter den Schaufenstern anzuordnen.

§ 13 Fenster und Türen

(1) Die Glasflächen der Fenster müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes, konstruktives Element (Pfosten) symetrisch unterteilt werden.

(2) Die für Waren typischen Fenster mit Fensterkreuzen und Fenster mit Kämpfer (liegende Glasscheibe über dem Kämpfer) sind bei Neu- und Umbauten auszuführen. Bei Umbaumaßnahmen ist die Kleingliedrigkeit der Fensterfläche zu erhalten.

(3) Teilungen durch Sprossen müssen konstruktiv sein. Zwischen den Scheiben gesetzte sowie auf die Scheiben geklebte Sprossen sind unzulässig.

(4) Der senkrechte Mittelpfosten des Fensterkreuzes muss mindestens 80 – 90 mm stark, die Sprossen sollen maximal 35 mm stark sein.

(5) Neue Fenster und Schaufenster müssen in den sichtbaren Querschnittsabmessungen der Rahmen, Pfosten und Sprossen den ortsüblich bestehenden Holzfenstern entsprechen. Nicht zulässig sind hochglänzende oder eloxierte Fenster-, Schaufenster- und Türrahmen.

(6) In Fachwerkgebäuden sind nur Holzfenster und Holztüren zulässig.

(7) Als Fensterverglasung ist in der Regel Klarglas zu verwenden. Strukturgläser, Buntgläser und Glasbausteine sind nicht zulässig.

(8) Für Garagentore, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist an der Außenseite der Tore als Oberflächenmaterial nur Holz zulässig.

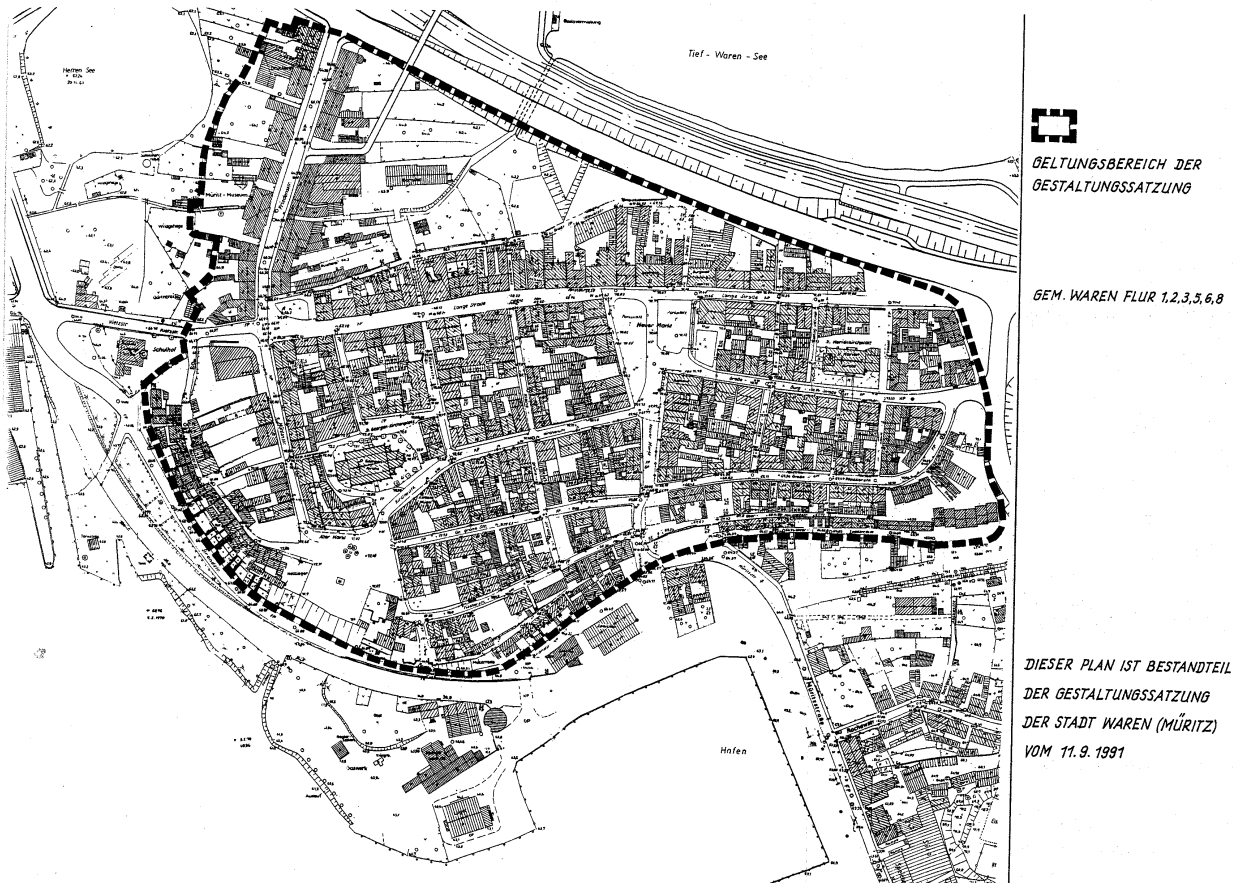
(9) Die für die Altstadt von Waren typisch Granit-Eingangsstufen sind zu erhalten bzw. bei Sanierung wieder in Granit auszuführen.

§ 13 a Ausnahmen

Von den Festsetzungen der Baugestaltungssatzung können Ausnahmen in den hinteren Gebäudebereichen und bei Nebengebäuden hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Fassadenmaterialien und Fassadenöffnungen zugelassen werden.

§ 14 Ordnungswidrigkeit

Wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Anforderungen der Baugestaltungssatzung eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, handelt ordnungswidrig gemäß § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998, zuletzt geändert, durch Erstes Gesetz zur Änderung der LbauO M-V vom 28. März 2001. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 Euro geahndet werden. Bußgeldbehörde ist die Untere Bauaufsicht des Landkreises Waren (Müritz).

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung ist am 21.12.1991 in Kraft getreten.
Die 1. Änderung ist am 22.12.2001 in Kraft getreten.