

## **Stadt Kröpelin**

### **Gestaltungssatzung**

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt von Kröpelin, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 29.04.1994 nach Beschlußfassung der Satzung durch die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom 01.02.1995 sowie dem Beitrittsbeschluß vom 29.11.1995 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 25.08.1995 folgende Gestaltungssatzung erlassen.

#### **Teil 1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

##### **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das in der anliegenden Flurkarte (Anlage 1) mit einer schwarzen Linie umrandete Gebiet.

Der Plan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenzen liegen

im Norden: hintere

Grenze der Grundstücke nördlich der Strandstraße Nr. 2 bis 54 (gerade Reihe)  
hintere Grenze der Grundstücke nördlich des Pferdemarktes Nr. 1 bis 6 Grundstücke  
hinter der Kirche  
nördliche Grenze der Grundstücke Dammstraße Nr. 8 und 15 Bereich des Parkplatzes  
nördlich der Rostocker Straße östliche Grenze des Grundstückes Feldstraße Nr 13  
hintere Grenze der Grundstücke nördlich der Rostocker Straße bis zur Nr. 67

im Osten:

hintere Grenze der Grundstücke südlich der Rostocker Straße Nr. 6 bis 86 (gerade Reihe)  
Grundstücke an der Straße Bölkenhufen Nr. 1a und 4

im Süden:

hintere Grenze der Grundstücke an der Bützower Straße östliche Seite - Nr. 11 bis 103  
(ungerade Reihe)  
westliche Seite - Nr. 36 bis Einmündung Bahnhofstraße hintere Grenze der Grundstücke  
südlich der Schwaanschen Straße Nr. 12 bis 44 (gerade Reihe)  
hintere Grenze der Grundstücke südlich der Lindenstraße Nr. 2 bis 36 (gerade Reihe)  
südliche Grenze der Grundstücke Wismarsche Str. Nr. 17 und 19

im Westen:

hintere Grenze der Grundstücke westlich der Wismarschen Straße Nr. 2 bis 26 (gerade  
Reihe)  
hintere Grenze der Grundstücke westlich der Strandstraße Nr. 1 bis 55 (ungerade Reihe)

##### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten und für sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung und für Werbeanlagen.
- (2) Die Gestaltungsvorschriften enthalten besondere Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grünflächen.

Stand:

19.03.1997

#### **Teil II BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**

### **§ 3 Gebäudetypen**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Gebäudetypen nach den §§ 4 bis 7 erlaubt. Dies gilt nicht für Nebengebäude.
- (2) Wenn wenigstens 3 oder mehr gleiche Häuser eines Gebäudetypes nebeneinanderstellen, gilt diese Gruppe als Ensemble und ist bei Schließung einer entstandenen Lücke in gleicher Art (Gebäudetyp) zu gestalten.

### **§ 4 Giebeltyp**

- (1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Die Porportion der Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend.
- (3) Der Giebel bildet ein Dreieck mit symmetrischen Seiten. Der obere Teil des Giebels kann abgewalmt werden.
- (4) Die Dachneigung beträgt 40 bis 60 Grad.

### **§ 5 Trauftyp**

- (1) Der Trauftyp hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Die Proportion der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend.
- (3) Die Dachneigung beträgt 40 bis 60 Grad.

### **§ 6 Zwerchgiebeltyp**

- (1) 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. Der Zwerchgiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so daß beidseitig die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt oder er ist vollständig an eine Hauskante gerückt. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe getrennt.
- (2) Die größtmögliche Breite des Zwerchgiebels beträgt ein Drittel der Fassadenbreite.
- (3) Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich oder kleiner als die des Hauptdaches. Die Eindeckung stimmt mit der des Hauptdaches überein.

### **§ 7 Drempeltyp**

- (1) Der Drempeltyp stellt ein Gebäude dar, bei dem die Traufe in einer Höhe von 1 m bis 1,20 m über der letzten Geschoßdecke liegt.  
Die Traufhöhe darf nicht weniger als 6,50 m und nicht mehr als 7,50 m betragen.
- (2) Die Firstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (3) Das Dach hat eine Neigung von 15 bis 30 Grad.

Stand:

19.03.1997

**§ 8 Bauflucht**

- (1) Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei an der selben Straßenseite in der Reihe aufeinander folgender Gebäude ergibt, wenn diese gradlinig in Höhe der Oberkante Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.
- (2) Neue Gebäude haben zur Wahrung des geschlossenen Raumes der öffentlichen Verkehrsflächen die Baufluchten einzuhalten.
- (3) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten.

**§ 9 Brandgänge**

- (1) Ein Brandgang muß mindestens 0,70 m breit sein.

**§ 10 Dächer**

- (1) Die Dachneigung beider Dachseiten ist symmetrisch auszubilden.
- (2) Die Dachflächen sind mit Dachpfannen oder Biberschwänzen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farben rot bis braun einzudecken. Beim Drempeltyp und bei Dachneigungen zwischen 15 und 30 Grad sind auch dunkelgraue oder schwarze Falzblechabdeckungen oder Dachpappe erlaubt.
- (3) Gauben sind mit geradegeneigten, geschwungenen, gerundeten oder abgeschleppten Dachflächen abzudecken
- (4) Seitliche Flächen der Dachaufbauten müssen farblich der Dachdeckung angeglichen werden.
- (5) Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite höchstens 50 % der Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muß mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen. Die Länge der Dachfläche vor den Gauben muß mindestens fünf Ziegelreihen betragen.
- (6) Je Dachseite sind höchstens vier Dachaufbauten erlaubt. Dabei ist nur eine Grundform nach Abs. 3 anzuwenden. Zusätzlich ist ein Zwerchgiebel erlaubt.
- (7) Dachflächenfenster dürfen höchstens 0,80 m breit und höchstens 1,40 m hoch sein. In denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles sind Dachflächenfenster nicht erlaubt. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen anderer Gebäude sind Dachflächenfenster nur bei einer Dachneigung von höchstens 40 Grad und einer Zweigeschossigkeit des Hauses erlaubt.
- (8) Sonnenkollektoren sind an denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles nicht erlaubt. Auf Dachflächen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind Sonnenkollektoren nur bei einer Dachneigung von höchstens 40 Grad und einer Mindestgeschossigkeit von 2 Vollgeschossen unterhalb der Traufkante erlaubt. Die Sonnenkollektoren müssen die gleiche Neigung wie die Dachflächen aufweisen.
- (9) Dacheinschnitte in geneigten Dachflächen sowie Dachbalkone sind nur in den von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen erlaubt.
- (10) Oberhalb des 1. Dachgeschosses sind Dacheinschnitte nicht erlaubt. Dachaufbauten und Dachfenster sind oberhalb des ersten Dachgeschosses nur erlaubt, wenn ihre Breiten- und Höhenabmessungen kleiner als die im ersten Dachgeschoß sind.

Stand:

19.03.1997

**§ 11 Breite und Höhe von Fassaden**

- (1) Die Fassaden sind geschoßweise durch Gesimse aus Sichtmauerwerk, waagerechte Gliederungselemente (Farb- oder Materialstreifen) oder deutliche Betonung des Erdgeschosses zu gliedern.
- (2) Bei Fassadenlängen über 14 m sind die Fassaden ebenfalls vertikal zu gliedern. Die Gliederung muß durch Vor- und Rücksprünge, Pfeiler oder Materialwechsel über die gesamte Fassadenhöhe erfolgen.
- (3) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 3,50 m, die zweigeschossigen Gebäude 6,50 m nicht überschreiten.
- (4) Bei Neubau eines Gebäudes in einer Baulücke sind die Traufkanten der benachbarten Gebäude in der Höhenlage um mindestens 0,20 m zu versetzen.
- (5) Sockelflächen dürfen nur in Putz, Naturstein oder nicht glänzenden Klinkern ausgeführt werden. Bei Erdgeschoß-Fenstern mit einer Brüstungshöhe von mindestens 70 cm muß die Höhe des Sockels mindestens 30 cm unterhalb der Unterkante des Fenstergesimses enden.

#### § 12 Öffnungen der Fassade

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. Im Obergeschoß muß der Wandanteil mindestens 60 % der Obergeschoßfassadenfläche, im Erdgeschoß mindestens 40 % der Erdgeschoßfassadenfläche betragen.
- (2) Für Öffnungen sind stehende Formate zu verwenden.
- (3) Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür- und Schaufensteröffnungen an mindestens drei Seiten von Wandflächen umgeben sein. Die Breite der Wandflächen muß mindestens 0,50 m betragen. Fensteröffnungen dürfen nicht über mehrere Geschosse reichen.
- (4) Blindfenster müssen so in ihrer äußeren Begrenzung gestaltet werden, daß diese mit der äußeren Begrenzung der Fenster desselben Geschosses übereinstimmt.

#### § 13 Fassadenoberfläche

- (1) Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, müssen Fachwerk, Glatt- bzw. Rauputz oder Sichtmauerwerk aufweisen. Diese Materialien gelten auch für Fachwerkfelder. Im Sockelbereich sind zusätzlich Natursteine erlaubt.
- (2) Nicht erlaubt sind blank eloxierte Metalle, Glasbausteine, polierte Natursteine, Riemchenverkleidungen, polierter oder geschaffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, grobstrukturierte Putze mit Oberflächenmustern sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Glas, Zement, Kunststoffplatten, Holz oder solchen Werkstoffen, die natürliche Materialien imitieren.
- (3) Die Verwendung von Fachwerkimitation (aufgesetzte Bretter unter 7 cm Stärke oder imitierende Anstriche) ist nicht erlaubt.
- (4) Sichtmauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfugen. Bei Verwendung von Handstrichziegeln ist eine Fugentiefe von höchstens 0,5 cm erlaubt.

#### § 14 Fassadenfarben

- (1) Sichtmauerwerk und Ausfachungen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln auszuführen. Glasierte Ziegel oder Ziegel in gelblichen Farbtönen sind nur als Ziersteine für waagerechte und senkrechte Gliederungselemente an der Fassade erlaubt.
- (2) Putzfassaden sind mit Farbanstrichen mit einem Remissionswert von mindestens 40 % zu versehen.

Stand: 19.03.1997

- (3) Die farbliche Gestaltung der Fassaden muß in allen Geschossen gleich sein. Für die waagerechte Gliederung der Fassaden gemäß § 11 Abs. 1 dürfen unterschiedliche Farbtöne zur Anwendung

kommen.

### § 15 Fenster und Türen

(1) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten symmetrisch gegliedert werden.

Die Pfostenstärke muß mindesten 6 cm betragen.

Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen mindestens einmal durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel geteilt werden. Die Kämpferstärke muß mindestens 8 cm betragen.

(2) Es muß klares Flachglas verwendet werden.

Für Haustüren kann auch strukturiertes oder glattes farbiges Glas zur Ausfüllung von offenen Feldern in der Tür verwendet werden.

(3) Fenster und Türen sind mit Farbe oder Lasuren zu versehen.

(4) Metallisch glänzende Oberflächen für Fenster- und Türrahmen sind nicht erlaubt. Metallische Oberflächen sind farblich zu behandeln.

(5) Die nach außen sichtbare Rahmenbreite der Fenster darf nicht mehr als 4 cm betragen

(6) Soweit Glasflächen durch Fenstersprossen gegliedert werden, sind nur Sprossen zulässig, die in ihrem Querschnitt mindestens 22 mm und höchstens 24 mm tief sind und über Glas mindestens 15 mm und höchstens 20 mm hoch sind. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind nur in folgenden Bereichen möglich (Plan als Anlage 2):

- Bützower Straße 42 - 103

- Lindenstraße

- Wismarsche Straße 7 - 25

- Dammstraße 2 - 15

- Rostocker Straße 27, 29 - 86

- Feldstraße 1 - 14

### § 16 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß erlaubt.

(2) Schaufenster sind als rechteckige Formate mit Rahmen auszubilden. Stichbögen bis zu einem Höhenunterschied von 12 cm zur geraden Linie sind als Sturz erlaubt.

(3) Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen den Wandteilen darf eine Breite von zwei Fenstereinheiten plus dazwischen liegendem Pfeiler im Obergeschoß nicht überschreiten. Dabei sind die Schaufenster symmetrisch unter die Fenster im Obergeschoß einzupassen. Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Breite von Schaufenstern 2,50 m nicht überschreiten.

### § 17 Zusätzliche Bauteile

(1) Feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen über Fenstern dürfen nicht mehrere Fenster überspannen. Ein beidseitiger Überstand über die Breite eines Fensters ist bis höchstens je 0,20 m erlaubt.

(2) Es dürfen nur innenliegende, nach außen nicht sichtbare und nicht ausfragende Rolläden und Jalousiekästen verwendet werden.

Stand: 19.03.1997

(3) Vordächer und Wetterschutzelemente, die in die öffentliche Verkehrsfläche hineinreichen, sind nicht erlaubt.

- (4) Bei Anbringung von Rundfunk- und Fernsehantennen auf dem Dach sind sie bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der Dachflächen zu montieren. Parabolantennen sind so anzubringen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.
- (5) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Laubgehölz Hecken, Ziegelmauer, oder als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stab- oder Gitterwerk erlaubt.

### **§ 18 Anbauten - Nebengebäude, Ausstellungsflächen, Gebäudeerweiterungen im Erdgeschoß**

- (1) Anbauten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, dürfen nicht über die Bauflucht hinausreichen.
- (2) Anbauten müssen sich in ihrer Farbe und Dachneigung dem Hauptgebäude angleichen.
- (3) First und Traufe des Anbaus dürfen nicht höher sein als beim Hauptgebäude.
- (4) Anbauten dürfen verglast oder mit Holzverschalung versehen sein, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Hauptgebäuelänge beträgt.

### **§ 19 Garagen und Stellplätze**

- (1) Garagengebäude dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen höchstens zwei Tore haben.
- (2) Die Dachneigung freistellender Garagen und von Garagen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, muß mindestens 25 Grad betragen. Pultdächer sind nicht erlaubt.
- (3) Die Dachflächen von Garagen sind mit Dachpfannen aus gebranntem Ton oder Beton in rot bis braun, Dachpappe oder nichtglänzendem Metall einzudecken.
- (4) Für die Befestigung von Stellflächen in Vorgärten dürfen fugenloser Beton bzw. Asphalt nicht verwendet werden. Erlaubt sind nur Pflasterklinker, Natursteine, Betonsteine und Betonplatten bis zu einer Größe von 40 x 40 cm.
- (5) Garagentore in Hauptgebäuden sind mit zweiflügligen Toren zu versehen. Die Unterkante des Sturzes muß die gleiche Höhe des Sturzes der Eingangstür des Gebäudes aufweisen. Ist die Garageneinfahrt ebenfalls der Eingang zum Haus, so ist die Unterkante der Fensterstürze als Maßgabe heranzuziehen.

### **§ 20 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen dürfen keine architektonischen Gliederungen wie Gesimse und senkrechte Pfeiler verdecken oder überschneiden, nicht mit Spiegeln unterlegt oder beweglich eingerichtet, nicht auf Grün- und Freiflächen oder an Einfriedungen wie Mauern und Zäunen angebracht werden.
- (2) Lichtkästen aller Art über 0,50 m' Ansichtsfläche und 0,10 m Tiefe sind nicht erlaubt.
- (3) Werbeanlagen aller Art dürfen in der Höhe nur bis einschließlich der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.  
Werbung an Giebelflächen ist nur bis zur Höhe des Erdgeschosses erlaubt.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur höchstens 0,20 m seitlich über die Außenkanten der darunterliegenden Fenster hinausreichen.

Stand: 19.03.1997

- (5) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,70 m über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf pro Seite 0,50 M<sup>2</sup> nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind handwerklich hergestellte Berufs- und Innungsschilder.

- (6) Senkrecht lesbare Werbeanlagen dürfen nicht aufgebracht werden.
- (7) Bewegliche (laufende) Werbeanlagen und Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind nicht erlaubt.
- (8) Für Lichtwerbung sowie für Materialien im unbeleuchteten Zustand dürfen folgende Farbtöne nicht angewandt werden.:

Leuchtgelb  
Leuchtorange  
Leuchthellorange  
Leuchttrot  
Leuchthellrot  
Erikaviolett

### **§ 21 Grundstücksfreiflächen**

- (1) Zur Oberflächenbefestigung dürfen nur Steine und kleinformatige Platten mit einer Größe von höchstens 40 x 40 cm verwendet werden.

### **§ 22 Ordnungswidrigkeiten**

Wer gegen die Festsetzungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung ~Mecklenburg-Vorpommern vom 29.04.1994. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM ~(Einhunderttausend Deutsche Mark) geahndet werden.

Zu den Ordnungswidrigkeiten zählen:

1. Nichteinhaltung der Bauflucht nach §§ 8 und 18
2. Einbau von liegenden Dachfenstern in zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachseite entgegen § 10.
3. Einbau liegender Fenster oder von ungegliederten Fenstern in der Fassade bei Überschreitung der in § 15 und 16 genannten Maße.
4. Geschoßweise Verwendung unterschiedlicher Farben für die Gestaltung der Fassaden entgegen § 14.
5. Anbringen von Werbeanlagen auf der Fassade, wenn damit architektonische Gliederungen wie Gesimse und senkrechte Pfeiler entgegen § 20 Abs. 1 ganz oder teilweise überdeckt werden und wenn die Werbeanlagen entgegen § 20 Abs. 3 höher als die Brüstung der Fenster im 1. Obergeschoß angebracht werden.

### **§ 23 Inkrafttreten**

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kröpelin, den 29.11.1995

(Bürgermeister)

(Siegel)

Stand 19.03.1997

-

1. Die Gestaltungssatzung der Stadt Kröpelin vom 29.11.1995 veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am 18. März 1997

Rechtskraft: ab 19. März 1997

Stand 19.03.1997