



Stadt Kröpelin



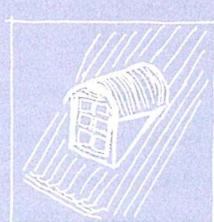
SCHLEPPGALBE



GIEBELGALBE



FLEDERHAUSGALBE



RUNDGALBE

Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern





- 1 Rathaus
- 2 Ev.-Lutherische Kirche
- 3 Pfarramt und Sozialstation
- 4 Katholische Kirche
- 5 Kindertagesstätte
- 6 Grundschule
- 7 Sporthalle
- 8 Freiwillige Feuerwehr, Bauhof, Sporttrakt
- 9 Apotheke
- 10 AWO - Alten- und Pflegeheim
- 11 Kindertagesstätte
- 12 Bahnhof

- Geltungsbereich Gestaltungssatzung
- Sanierungsgebiet
 („Innenstadt - nordwestlicher Bereich“)
- Sanierungsgebiet
 („Innenstadt - südöstlicher Bereich“)

Inhalt

Übersichtsplan	2
Inhalt	3
Einleitung	3
Stadtgeschichte	4
Sanierungssatzung	6
Erhaltungssatzung	7
Erläuterungen zu den Satzungen	8
Gestaltungssatzung	9
Teil I Allgemeine Vorschriften	10
Teil II Begriffsbestimmungen	11
Teil III Gestaltungsvorschriften	15
Impressum	32

Einleitung

Die historische Stadt Kröpelin hat ein in Jahrhunderten gewachsenes Stadtbild. Sie ist geprägt von städtebaulichen, architektonischen und handwerklichen Faktoren, wie z.B.

- Topografie
- Straßenzüge, Plätze und Gassen
- Gestaltung der Details (Türen, Fenster, Dachgauben, etc.)

Abbildung: Blick auf die Stadt in Richtung Osten vom Kirchturm aus, 2013

Zum Schutz, Erhalt und zur Rekonstruktion dieser historisch gewachsenen Strukturen sowie der äußeren Gestaltung der baulichen und städtebaulichen Anlagen wurde Anfang der 1990er Jahre für den Kernbereich ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB als Satzung beschlossen.

Ferner hat die Stadt für das Sanierungsgebiet eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB sowie eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 LBauO M-V beschlossen.

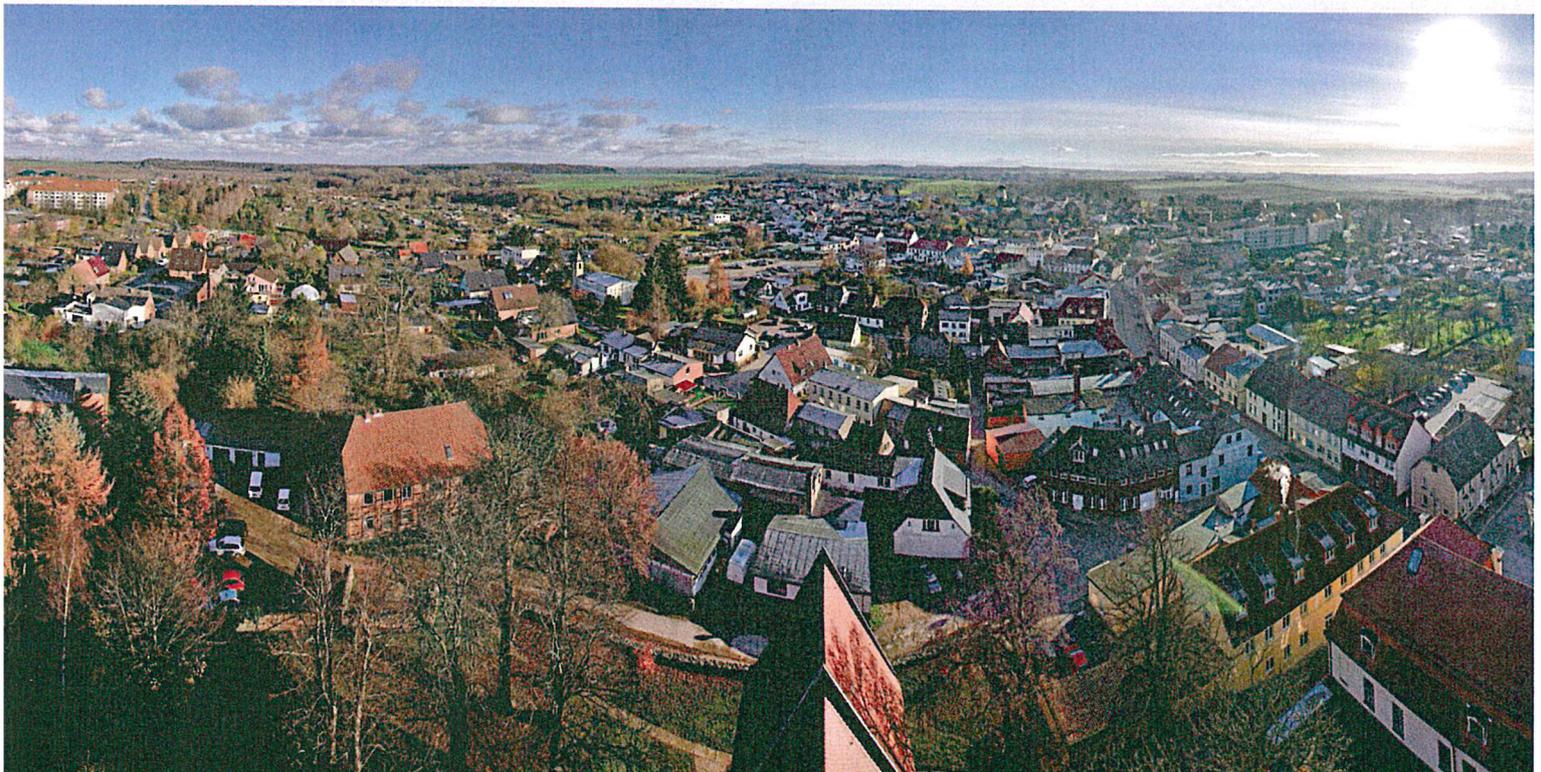




Abbildung ganz oben: hist. Aufnahme der Lindenstraße
Abbildung oben: hist. Aufnahme der Bützower Straße

Stadtgeschichte

Ende des 12. Jahrhunderts siedelten sich in der Feldmark des Dorfes Kröpelin deutsche Kolonisten an. In der Nähe der wendischen Siedlung errichteten sie ein neues Gemeinwesen und übertrugen den alten slawischen Namen auf ihren Ort (1177 Crapelin, 1219 Chrapelin, 1250 Cropelin...).

Im ersten Viertel des 13. Jahrhunderts wird mit dem eigentlichen Ausbau der Stadt begonnen worden sein. In einer Urkunde vom 25. August 1250 verleiht Heinrich Borwin III., Fürst von Rostock, der Stadt Kröpelin einen Wald und das „Wendfeld“. Es ist dies die erste urkundliche Erwähnung einer Stadt Kröpelin. Leider ist ein Stiftungsbrief nicht mehr vorhanden, so dass das Gründungsdatum der Stadt, die mit lübischem Recht belehnt wurde, nicht genau bekannt ist. Es lässt sich lediglich die Zeitspanne von 1232 bis 1250 angeben. Aus diesem Grund wird 1249 als jenes Jahr angenommen, in dem Kröpelin das Stadtrecht erhielt.

Der Name der Stadt scheint also wendischen Ursprungs zu sein; vielleicht rührt er von dem slawischen Wort für »krepelice« her (also etwa Wachtelfeld).

Die Sage mit dem Krüppel, der in dem Stadtwappen dargestellt ist, wurde jedenfalls erst später hinzugefügt (in plattdeutscher Sprache Kröpel).

Das uns zuerst aus dem Jahr 1306 überlieferte Wappen zeigte fortan einen Krüppel, der sich auf Hand- und Beinhilfen fortbewegt.

Wenngleich der Schritt zur „Stadt“ vollzogen war, behielt Kröpelin lange noch seinen dorfähnlichen Charakter bei.

Aufgrund seiner langgestreckten Lage, die nicht dem fast kreisrunden Grundriss vieler anderer Stadtgründungen in Mecklenburg entsprach, wurde der Bau einer Befestigungsmauer nicht in Erwägung gezogen. Später wurden drei Tore errichtet: das Rostocker, das Bützower und das Wismarsche Tor. Das Vorhandensein eines Rathauses wird im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt; ein Stadtrat, der sich aus fünf Mitgliedern zusammensetzte, wird indes schon 1280 aufgeführt. Es ist nicht überliefert, wie die früheren durch Feuer vernichteten Rathäuser ausgesehen haben, an deren Stelle 1788 das letzte trat.

Immer wieder verheerten Großfeuer die Stadt, da die Dächer der meist einfachen Fachwerkhäuser nur reetgedeckt waren. Deshalb sind der Stadt - außer der Stadtkirche - keine mittelalterlichen Gebäude erhalten geblieben. Das Pfarrhaus von 1739 gilt als das älteste Wohngebäude im Ort.

Nach dem großen Stadtbrand von 1774 wurde ein Bebauungsplan konzipiert, der die Grundlage für das heutige Stadtbild lieferte.

Ein weiteres düsteres Kapitel Kröpeliner Stadtgeschichte sind die Kriege, namentlich der Dreißigjährige Krieg (1618-48) und die Franzosenzeit (1806-1815). Durch die Lage der Stadt an der großen Heerstraße Rostock-Wismar kam es häufig zu Plünderungen und Einquartierungen von Soldaten. Dies alles warf Kröpelin in seiner Entwicklung zurück - der Ort blieb ein kleines verträumtes Landstädtchen, weitab von den Geschehnissen der Zeit. 1625 zählte die Stadt etwa 600 Einwohner, im Jahr 1830 wurden 1829 registriert, bis 1932 war die Zahl auf 2.500 gestiegen, 2013 sind es 4.820 Einwohner. Von den städtischen Handwerksämtern erlangte die Innung der Schuhmacher einen besonderen Rang. Die im Jahr 1893 von Hans Koth gegründete Schuhreparaturwerkstatt entwickelte sich in der DDR zum »VEB Schuhfabrik«. 1838 wies die Innungslade 96 Schuhmachermeister auf!

Städtebauliche Entwicklung Kröpelins

Stadtsanierung und Städtebauförderung sind eine zentrale Aufgabe für Kröpelin, die in einem wesentlichen Maße die Zukunft der Stadt gestaltet. Die Bewältigung dieser Aufgabe benötigt enorme finanzielle Mittel, die der kommunale Haushalt nicht alleine erbringen kann. Durch die Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern wurden starke Anreize für den Erhalt

und die Nutzung von innerstädtischen Gebäuden und Strukturen gegeben. Insgesamt wurden seit 1991 ca. 15,2 Millionen Euro in die städtebauliche Sanierung und Entwicklung von Kröpelin investiert.

Dabei kam dem Schwerpunkt der Wiederherstellung und Neugestaltung der städtischen Infrastruktur im Bereich der Ordnungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze, einschließlich Abbruchmaßnahmen) große Bedeutung zu. Die ingenieurtechnischen und gestalterischen Planungen für sämtliche Straßen, Wege und Plätze im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wurden erfolgreich umgesetzt. Städtebauliche Missstände wurden auch durch Abbruchmaßnahmen beseitigt. Insgesamt wurden 22 Maßnahmen mit einer Fördersumme von 4 Millionen Euro umgesetzt. Besonders zu erwähnen ist der Ausbau und die Neugestaltung der östlichen Hauptstraße/Rostocker Straße, der Lindenstraße, des Marktes und des Parkplatzes an der Rostocker Straße. Kunst im öffentlichen Straßenraum wurde am Parkplatz Rostocker Straße (Kunstobjekt „Kristall“) und im Bereich Pferdemarkt (Kunstobjekt „Schusterstadt“) installiert. Diese Kunstobjekte ergänzen den öffentlichen Straßenraum und zeigen die Charakteristik der Stadt Kröpelin. Zu einer lebenswerten Stadt gehört neben einer ansprechenden baulichen Substanz und einer funktionierenden Infrastruktur auch Kultur in Form gestaltender Kunst.

Die private und kommunale Gebäudesanierung ist für die Erreichung einer hohen Lebensqualität von großer Bedeutung. Zur Beseitigung baulicher Missstände und Mängeln wurden bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum förderungsfähige Sanierungsmaßnahmen an 74 Gebäuden mit einer Fördersumme von 4 Millionen Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden 65 Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude unterstützt.

Für die soziale, kulturelle und verwaltungsmäßige Betreuung der Einwohner werden Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen benötigt. Insgesamt wurden für die durchgreifende Sanierung von acht öffentlichen Gebäuden 3,6 Millionen Euro an Städtebauförderungsmitteln eingesetzt. Hervorzuheben ist die Sanierung des Rathauses, der Stadtbücherei und des Stadtmuseums sowie der Stadtkirche. Als letzte öffentliche Maßnahme erfolgte im Dezember 2013 der Abschluss der Sanierung des Wahrzeichens der Stadt Kröpelin, der „versenkbaren Mühle“. Nach Erhalt des technischen Denkmals erfolgt die Pflege und Nutzung des Objektes durch einen Förderverein.

Die Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in der Stadt Kröpelin zeigt sich nicht zuletzt in der Sanierung von Straßen und Gebäuden. Dabei spielen gestalterische Aspekte eine große Rolle, die einen wesentlichen Einfluss auf das „Gesicht“ einer Stadt haben.

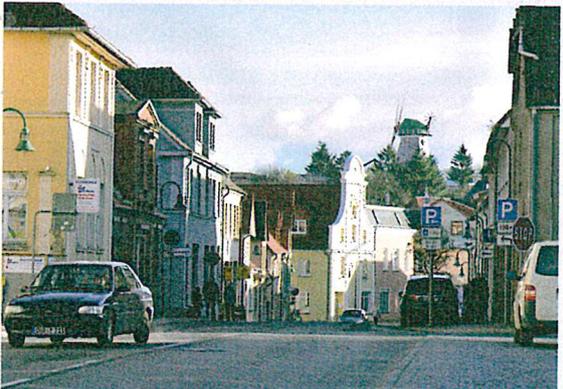


Abbildung 1: Blick vom Kirchturm auf den Markt, 2013

Abbildung 2: Das Rathaus am Markt, saniert 1993-95

Abbildung 3: Hauptstraße mit Mühle im Hintergrund

Abbildung 4: Blick in die Hauptstraße, saniert 1999-

2000

Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete Kröpeliner „Innenstadt - südöstlicher Bereich“ und „Innenstadt - nordwestlicher Bereich“

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern, S. 29 ff.), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der KV M-V (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 78), und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 22141, 1998 I, S. 137) hat die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin in ihrer Sitzung vom 08.07.1998 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

In den nachfolgend näher bezeichneten Gebieten liegen städtebauliche Missstände vor. Diese Gebiete sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert/umgestaltet werden. Die insgesamt ca. 11,5 ha (südöstlicher Bereich) und ca. 10 ha (nordwestlicher Bereich) umfassenden Gebiete werden hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhalten die Bezeichnungen „Innenstadt - südöstlicher Bereich“ und „Innenstadt - nordwestlicher Bereich“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:1918 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage 1 beigelegt (siehe auch Plan auf Seite 2 in dieser Broschüre). Die betreffenden Flurstücke der Gemarkung Kröpelin sind in der Anlage 2 aufgelistet (hier nicht beigelegt).

§ 2

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

§ 3

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rückwirkend zum 24.03.1994 rechtsverbindlich.

2. Die Sanierungssatzung wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung



Abbildung: Rathaus, Markt 1, erbaut 1785-88, Umbau 1938, umfassende Sanierung 1993-95

der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

4. Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V kann ein Verstoß gegen Verfahrens- und Vorschriften, die in der Kommunalverfassung M-V enthalten oder aufgrund derselben erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Ein Verstoß ist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschriften und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergeben soll, gegenüber der Stadt geltend zu machen.
5. Gemäß § 143 Abs. 1 BauGB wird auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (u.a. Ausgleichsbetragserhebung) besonders hingewiesen.
6. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB nachstehend aufgeführte Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Stadt.
 - a) Die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1)
 - b) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Abs. 1 Nr. 2)
 - c) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes (§ 144 Abs. 2 Nr. 1)

- d) Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht (§ 144 Abs. 2 Nr. 2)
 - e) Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der unter c) und d) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 144 Abs. 2 Nr. 3)
 - f) Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4)
 - g) Die Teilung des Grundstückes (§ 144 Abs. 2 Nr. 5)
7. Die Stadt Kröpelin wird das Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ersuchen, den Sanierungsvermerk in Abteilung II der Grundbücher der im Satzungsgebiet belegenen Grundstücke einzutragen. (soweit nicht bereits erfolgt)
8. Die Sanierungssatzung nebst Lageplan und Flurstücksverzeichnis sowie alle vorgenannten Paragraphen können von jedermann in der Stadtverwaltung, Am Markt 1, im Bauamt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kröpelin, den 08.07. 1998
gez. Schwarck, Bürgermeister

Abbildung: Blick über den Marktplatz auf die Stadtkirche und das Rathaus



Erhaltungssatzung

1. Aufgrund von § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl I, S. 255) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2252), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I, S. 466, 488), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kröpelin folgende Erhaltungssatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan im Maßstab 1:1918 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. (Plan liegt im Bauamt zur Einsicht)

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedarf der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Bad Döberan, im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

§ 4 Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Die Erhaltungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

(Anmerkung zu § 5: 50.000 DM = 25.564,59 Euro)

Kröpelin, den 10.05.1994
gez. Schwarck, Bürgermeister



Abbildung ganz oben: Umfeld der Stadtkirche
Abbildung oben: Blick auf den Marktplatz, saniert 1995-97

Erläuterungen zu den Satzungen

Sanierungssatzung

Grundlage des Beschlusses zur Sanierungssatzung sind die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB), in denen städtebauliche Missstände aufgezeigt werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen der Entwicklung der Sanierungsplanung (Feststellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, erste Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, Prüfung der Finanzierbarkeit, Formulierung erster, möglicherweise noch alternativer Zielvorstellungen).

Ergeben diese Untersuchungen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB und stellt sich die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als geeignet und erforderlich dar, das Gebiet wesentlich zu verbessern oder umzugestalten, kann die Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes entscheiden.

Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen in Kröpelin war der damalige Arbeitsstand des Rahmenplanes für die Stadt Kröpelin. Die Notwendigkeit der Sanierung ergibt sich aus der Bestandsanalyse im Erläuterungsbericht zum Rahmenplan, in der städtebauliche Missstände erfasst und in weiterführenden Maßnahmen zur Beseitigung aufgezeigt werden.

Erhaltungssatzung

Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung der Stadt Kröpelin gemäß § 172 BauGB umfasst den gesamten Altstadtbereich einschließlich direkt angrenzender Erweiterungsflächen, deren Bebauung sich deutlich an der vorherrschenden Zentrumsbebauung orientiert hat.

Der Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung entspricht weitestgehend dem Bereich der Gestaltungssatzung. Nicht berücksichtigt, da sie sich als eigenständig gegenüber dem Stadtzentrum darstellen, sind angrenzende Eigenheimsiedlungen, deren Bebauung sich nicht an der des Zentrumsbereiches orientiert.

Stadtbild/Nutzung

Äußerst prägnant und Ursache für die deutliche Zentrums- und Altstadtbildung von Kröpelin ist die Lage zwischen drei die Stadt umgebende Hügel. Zwischen den Hügeln entwickelte sich entlang von drei Hauptstraßen eine typische mecklenburgische Kleinstadt, deren geschlossene Blockrandbebauung hauptsächlich aus traufständigen Wohnhäusern, die sich über die gesamte Parzellenbreite erstrecken, besteht.

Die Gestaltung der Häuser entspricht überwiegend dem ländlichen Baustil einer ehemaligen Ackerbürgerstadt. Hinter den straßenseitig angeordneten Haupthäusern erstrecken sich Hofgebäude sowie langgezogene gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen.

Anfang des Jahrhunderts kam es aufgrund eines andauernden Bevölkerungszuwachses zur Entstehung von mehreren kleinen und eigenständig wirkenden Siedlungen auf den drei Hügeln der Stadt.

Öffentliche Funktionen, Dienstleistungen, Handel und Handwerk konzentrieren sich im historischen Zentrum der Stadt. Unabhängig davon wird auch dieser Stadtbereich deutlich durch die Wohnnutzung geprägt (mindestens 50 %).

Erhaltungsziele

Die Entwicklungspolitik der Stadt Kröpelin ist darauf gerichtet, die städtebauliche Eigenart der Innenstadt zu erhalten, ohne die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einzuschränken. Somit soll die Erhaltungssatzung der Stadt Kröpelin folgenden Entwicklungs- und Sanierungszielen dienen:

1. Erhaltung und Wiederbelebung des historischen Ortsbildes; Neubauten auf alten Baufluchten; Erhalt der durchschnittlichen Geschossigkeit eines Straßenzuges; Erhalt des typischen Wandmaterials (80% Putzfassaden; 20% roter Klinker); typische Fenstergliederung - stehendes Format mit Mindestgliederung durch Kämpfer und Mittelpfosten
2. Bewusste Einbeziehung der stadtbildprägenden Elemente wie Zeilenbebauung, topografische Eigenarten und Großgrün in die Stadtplanung;
3. Entwicklung des Wohnungswesens entsprechend dem Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer qualitativen Verbesserung der Wohnverhältnisse;
4. Beibehaltung der Wohnverteilung in den oben erwähnten Verhältnissen
Randbereiche ca. 80 - 90 %;
Zentrumsbereich mindestens 50 % Wohnanteil;
5. Entwicklung und Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt
 - größtmögliche Herausführung des Durchgangsverkehrs aus der Stadt
 - Schaffung verkehrsberuhigter Zonen
 - Konzentration der Parkplatzflächen für Besucher an der Peripherie des Zentrumsbereichs

Die vorliegende Erhaltungssatzung wurde aus den Untersuchungen des Städtebaulichen Rahmenplanes entwickelt.

Gestaltungssatzung

Allgemein

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ermächtigt durch den § 86 (Örtliche Bauvorschriften) die Gemeinden, örtliche Bauvorschriften zu einer Reihe von Regelungsgegenständen zu erlassen. Die häufigste Anwendung findet diese Ermächtigungsgrundlage in örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung, Werbesatzung).

Die Gemeinde erlässt die örtliche Bauvorschrift als Satzung im übertragenen Wirkungskreis. Sie setzt örtliches Baurecht fest.

Das Gesetz schreibt vor (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V), dass gestalterische Vorschriften nur für bestimmte, genau abgegrenzte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes erlassen werden dürfen. Auf diese Art und Weise wird der Geltungsbereich nicht weiter als erforderlich gefasst.

Grundsätzlich ist eines der wesentlichsten Ziele der Städtebaulichen Rahmenplanung und der Stadtsanierung von Kröpelin, das geschlossene historische Ortsbild zu erhalten. Deshalb wurde mit der Gestaltungssatzung ein Instrumentarium geschaffen, das es der Gemeindeverwaltung und der Bauaufsichtsbehörde des Kreises ermöglicht, Bauanträge zu beurteilen. Für die Bürger soll die Gestaltungssatzung einen Rahmen setzen, in dem unter Berücksichtigung der in der Gestaltungssatzung getroffenen Regelungen ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung bleibt. Die Gestaltungssatzung wurde auf der Grundlage einer detaillierten Analyse der in Kröpelin typischen Bauformen und -materialien erarbeitet.



Abbildung: Pferdemarkt mit Schusterdenkmal, saniert 1997-99

Gestaltungssatzung

Teil I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das in der anliegenden Flurkarte (Anlage 1, hier nicht enthalten) mit einer schwarzen Linie (im Plan Seite 2 dunkelbraun) umrandete Gebiet. Der Plan im Maßstab 1 : 1.000 ist Bestandteil dieser Satzung (hier nicht enthalten).

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:

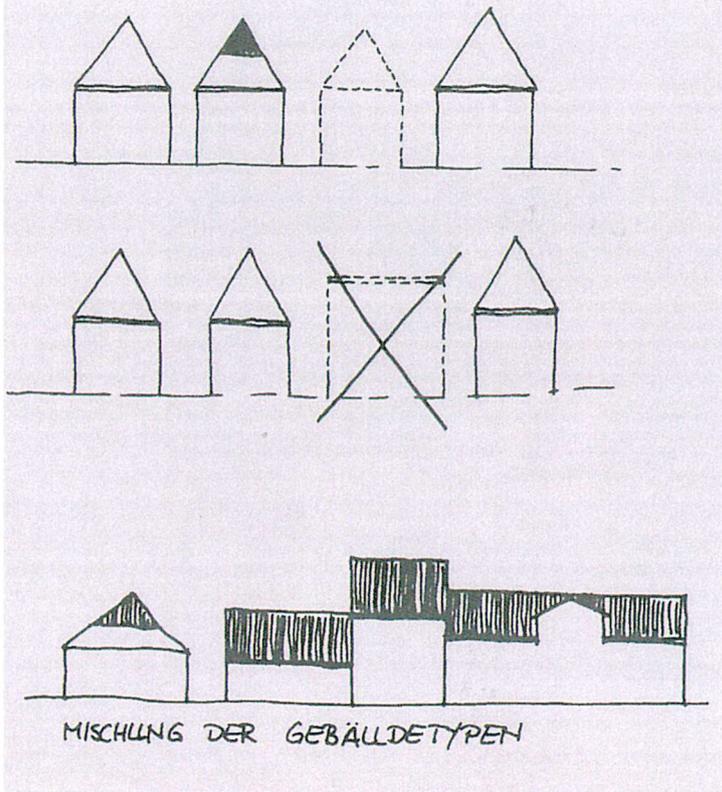
- hintere Grenze der Grundstücke westlich der Wismarschen Straße Nr. 2 bis 26 (gerade Reihe)
- hintere Grenze der Grundstücke westlich der Strandstraße Nr. 1 bis 55 (ungerade Reihe)

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.



Abbildung: Blick in die Hauptstraße, saniert 1999-2000

Gebäudetypen

Die Gebäude der Haupthäuser beschränken sich auf einige wenige Grundtypen. Diese Grundtypen bilden teilweise straßentypische und aus einem Grundtyp bestehende Bebauungsabschnitte, größtenteils prägt jedoch eine Mischung der verschiedenen Grundtypen den Charakter der Kröpeliner Straßen und Plätze.

Diese Häufung bzw. Mischung der Kröpeliner Grundtypen soll erhalten und bewahrt bleiben. Neubauten sollen in Architektur und Baukörperabmessungen Anlehnung an die umgebende Bebauung haben.



Abbildung oben: Blick in die Wismarsche Straße, saniert 1992-94

Abbildungen unten: Traufständige Häuser am Markplatz, südlicher Rand

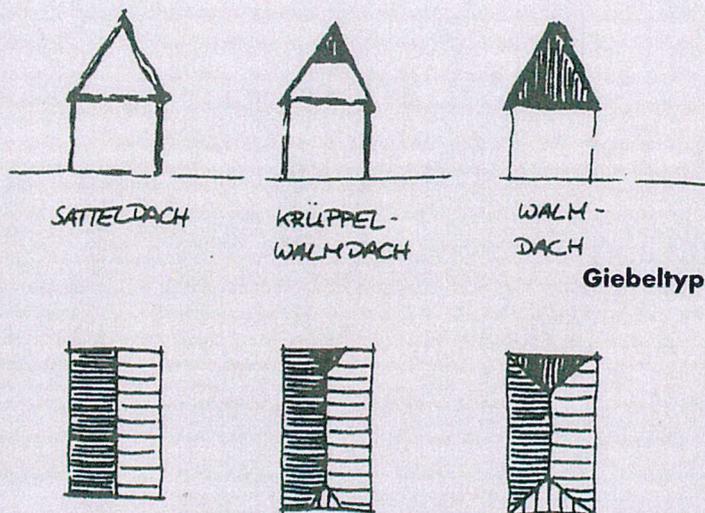
Teil II BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**§ 3 Gebäudetypen**

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

Erläuterungen

Der Charakter der ackerbürgerlich geprägten Kröpeliner Altstadt wird durch eine kleinteilige Bebauung, die sich an der Parzellenstruktur orientiert, bestimmt. Entsprechend der schmalen und langgestreckten Form der Grundstücke befinden sich die Haupthäuser in geschlossener Bauweise am straßenseitigen Grundstücksende, Nebengebäude dagegen ausschließlich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes.





§ 4 Giebeltyp

- (1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Die Proportion 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°.

Erläuterungen

Der Giebeltyp beruht in seiner Grundform auf einem Gebäude mit Satteldach, dessen Giebel zur Straßenseite ausgerichtet ist. Abgewandelte Formen sind das Krüppelwalm- und das Walmdach. Giebeltypen besitzen eine in sich abgeschlossene und eigenständig wirkende Fassade, deren Gliederung durch das Verhältnis von Hausbreite zu Haushöhe (schmale Parzellenstruktur) stehend ist.

Giebelständige Häuser bilden durch ihre einzeln stehenden Baukörper sogenannte Traufgassen bzw. Brandgänge. Diese längsseitigen schmalen Öffnungen ermöglichen zum einen einen Dachüberstand zum problemlosen Ableiten des anfallenden Regenwassers, zum anderen dienen sie der Belüftung und Belichtung der Gebäudelängsseiten.



Abbildung oben: Hauptstraße 13, Giebeltyp mit Krüppelwalmdach, saniert 2001-02

Abbildung unten: Lindenstraße 13, Zweigeschossiger Trauftyp mit Satteldach, 5-achsig, saniert 1998

Besonders bei schmalen giebelständigen Gebäuden ist der Einbau von Schaufenstern im Erdgeschoss sehr sorgfältig zu planen. Großflächige und demzufolge liegend wirkende Schaufenster zerstören die Proportionen und die Gliederung des Gebäudes und beeinträchtigen das gesamte Straßenbild.

§ 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°.

Erläuterungen

Der Trauftyp basiert in seiner Grundform auf einem Satteldachgebäude. Die Traufe (oberer Fassadenabschluss mit davor verlaufender Dachrinne) und die Firstrichtung (obere Dachkante der spitz zusammenlau-

fenden Dachflächen) verlaufen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Traufe ist in den meisten Fällen plastisch ausgebildet.

Weitere Varianten sind das Walm- und das Krüppelwalm-dachgebäude.

Durch das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite (breite Gebäudekante zur Straßenseite) ergibt sich für den Traufotyp eine liegende Gliederung der Fassade.

Der Traufotyp ist der in Kröpelin am häufigsten anzutreffende Haustyp. Vor allem im Innenstadtbereich erstrecken sich die Gebäude aufgrund der repräsentativen breiteren Grundstücke über eine Länge, die 5- und 7-achsige Traufhäuser ermöglicht. Mit zunehmender Entfernung zum Zentrum werden die Grundstücke schmaler und 3- und 5-achsige Traufhäuser überwiegen.

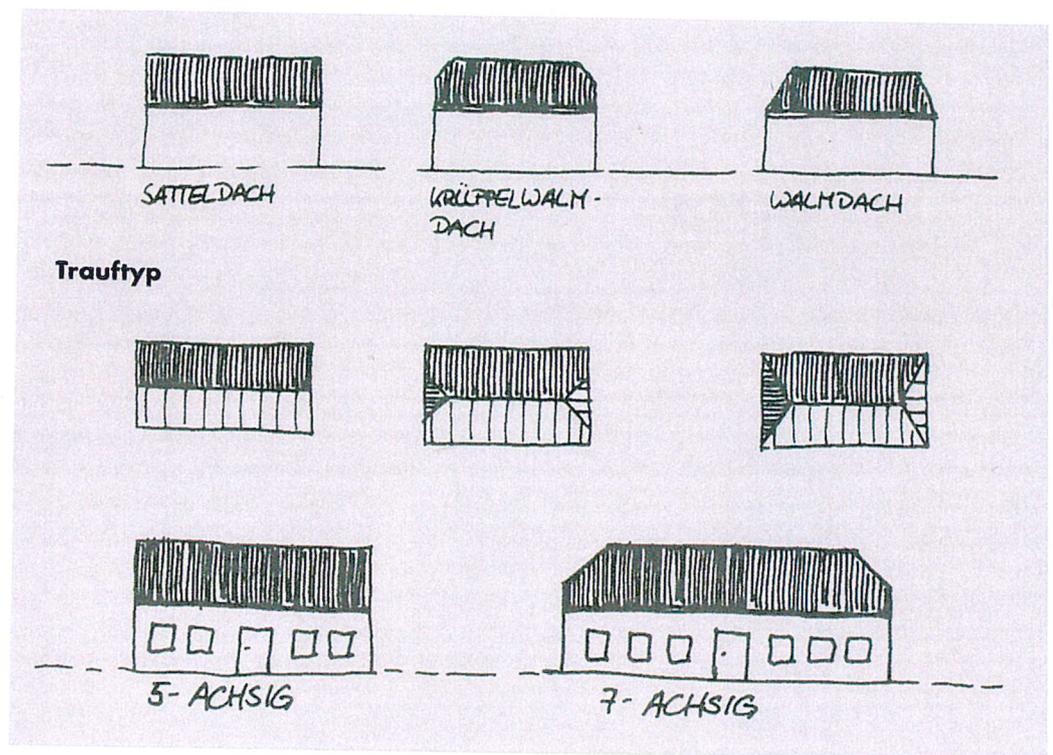


Abbildung: Strandstraße 25, traufständiger Zwerchgiebeltyp mit Krüppelwalmdach, saniert 1997/98



§ 6 Zwerchgiebeltyp

(1) Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein traufständiges Haus.

Er hat ein Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm-dach 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.

Die Firsthöhe des Zwerrhdaches ist gleich oder kleiner als die des Hauptdaches. Die Eindeckung stimmt mit der des Hauptdaches überein.

Erläuterungen

Eine Weiterentwicklung des Trauftyps mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach ist der sogenannte Zwerchgiebeltyp, eine typische Hausform in Kröpelin. Beim Zwerchgiebeltyp verläuft die Hauptfirstrichtung wie beim Traufotyp parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die ebenfalls parallel zum Straßenraum verlaufende Traufrichtung ist durch den Zwerchgiebel bei mittiger Anordnung unterbrochen, oder bei seitlicher Anordnung verkürzt. Dabei bezieht er sich jeweils auf die mittige bzw. seitlichste Achse des Gebäudes, in der sich dann auch der Eingangsbereich befindet. Gestalterisch und proportional ist der Zwerchgiebel Bestandteil der Fassade, seine Firstrichtung verläuft in 90 ° quer zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes.

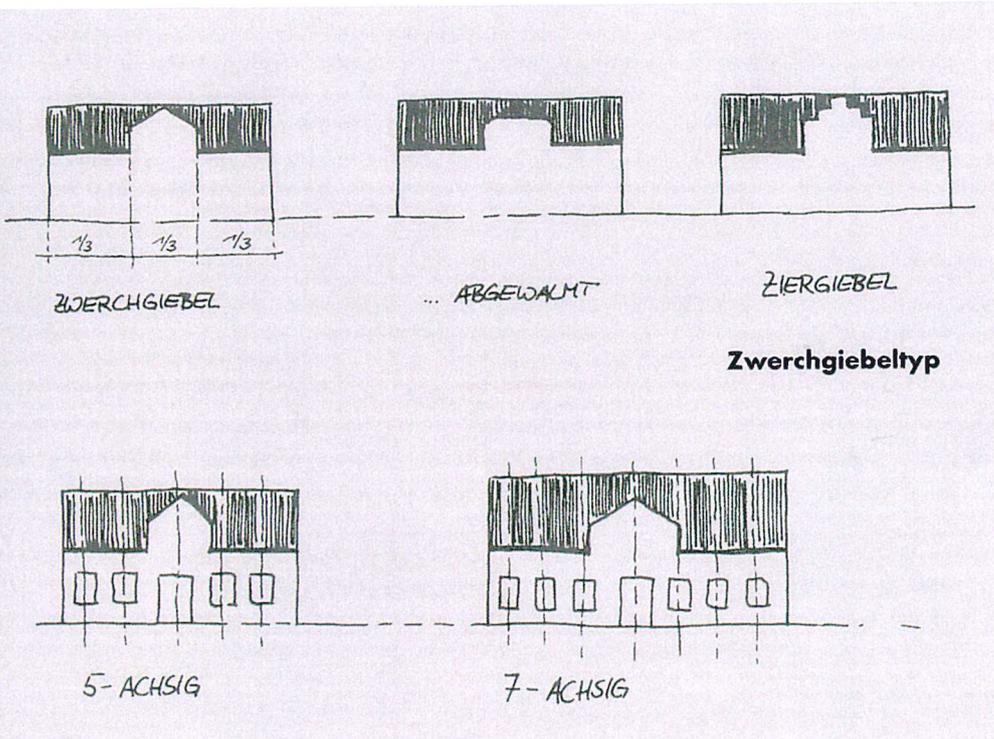
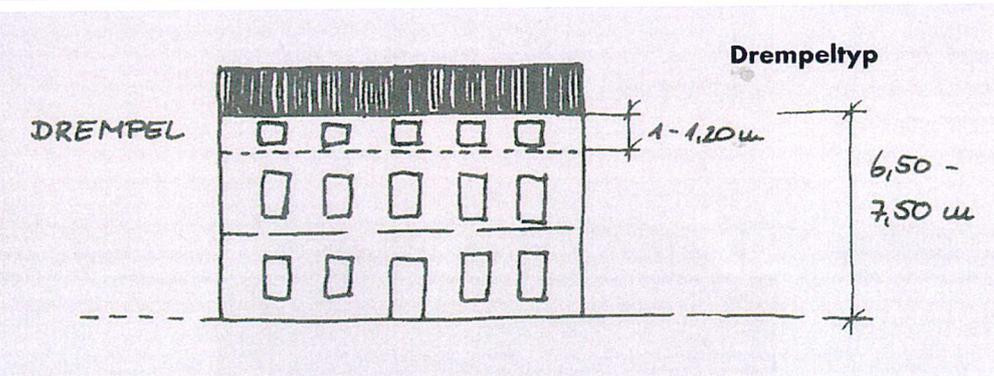


Abbildung unten: Hauptstraße 4, Zwerchgiebeltyp mit Satteldach, Schauffassade mit als Risalit ausgebildetem Eingangsportal und verziertem Drempel, saniert 1995-96
 Abbildung ganz unten: Wismarsche Straße 5, ehemalige Schule, Drempeltyp mit spätklassizistischer Fassade, saniert 1997-99



Die Firsthöhe des Zwerchgiebeldaches ist in den meisten Fällen niedriger als die Firsthöhe des Hauptdaches. Material und Farbe beider Dächer stimmen überein.

- Formen Zwerchgiebel:
- Giebel
 - abgewalmt
 - Ziergiebel

§ 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°.

Erläuterungen

Grundform des Drempeltyps ist der langgestreckte Traufentyp mit Satteldach. Die parallel zum öffentlichen Straßenraum verlaufende Traufe ist beim Drempeltyp um etwa einen Meter über die letzte Geschossdecke erhoben, um im Dachgeschoss eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Im Drempelbereich sind kleinere Fenster zur Belichtung und Belüftung angeordnet, die sich in ihrer Form an den Fenstern der Hauptgeschosse orientieren, in ihrer Größe ihnen jedoch untergeordnet sind. Die senkrechten Achsenbezüge bleiben erhalten.

Teil III GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 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 geradlinig 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.

Erläuterungen

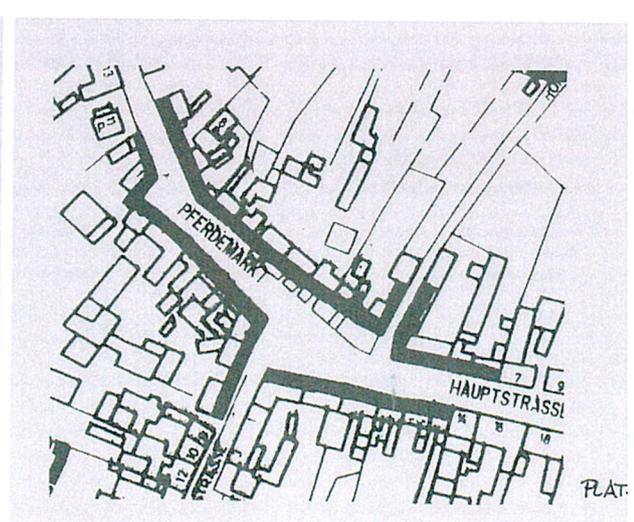
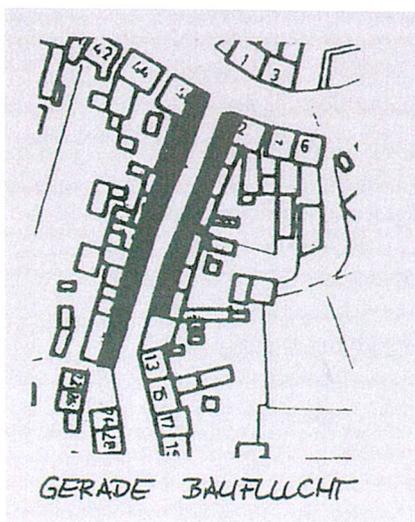
Jedes Stadtbild wird geprägt durch seine Straßen- und Platzräume, die wiederum Ausdruck unterschiedlicher Baufluchten sind. Die Bauflucht ergibt sich aus der gedachten Linie zwischen 2 Baukörpern, sie verläuft in den meisten Fällen parallel, d.h. geradlinig oder auch geschwungen zur nächsten öffentlichen Straßenachse, oder aber sie entwickelt sich schräg zur Achse und bildet so eine Platzaufweitung.

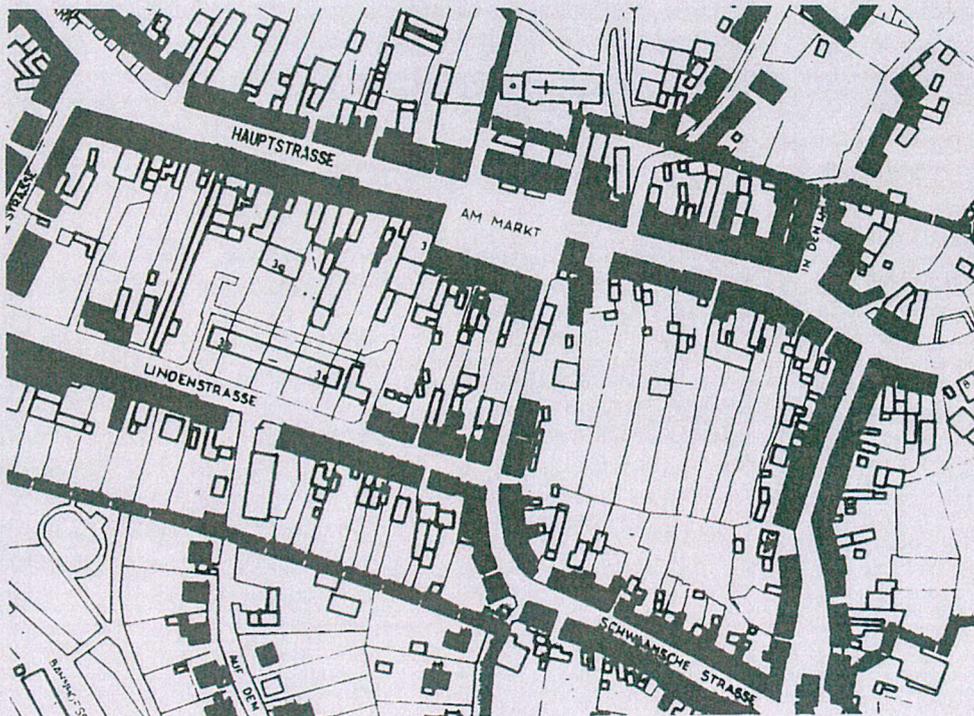
Die geschlossenen Baufluchten parallel zur öffentlichen Straßenachse bestimmen ganz entscheidend das Kröpeliner Altstadtbild. Platzaufweitungen und Vor- und Rücksprünge sind seltener, sie setzen Achtungszeichen an historisch bedingten wichtigen Bereichen bzw. vor wichtigen Gebäuden. Sie sind unbedingt zu erhalten.



Abbildung ganz oben: Schwaansche Straße mit gerader Bauflucht, saniert 1998-2000

Abbildung oben: Hauptstraße mit geschwungener Bauflucht, saniert 1999-2000





STRASSEN- UND PLATZERÄUME

Baufluchten

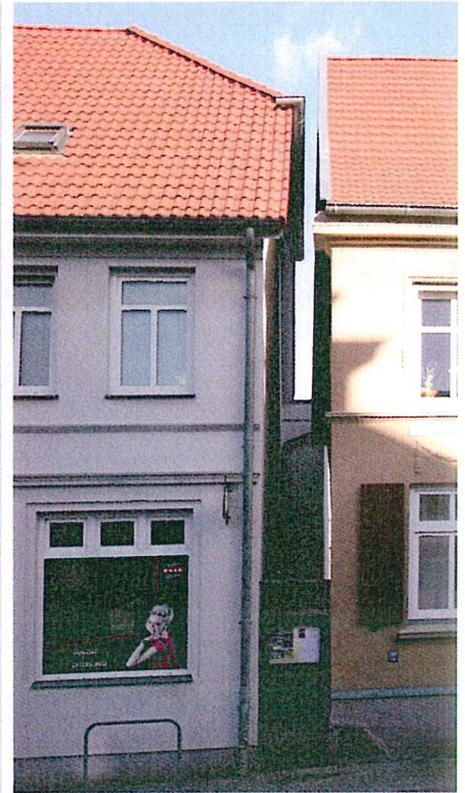
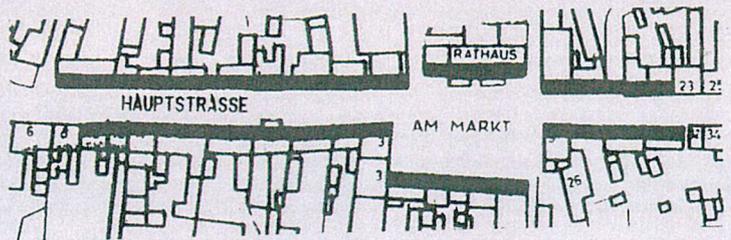


Abbildung: Brandgang zwischen den Häusern Hauptstraße 9 und 11



§ 9 Brandgänge

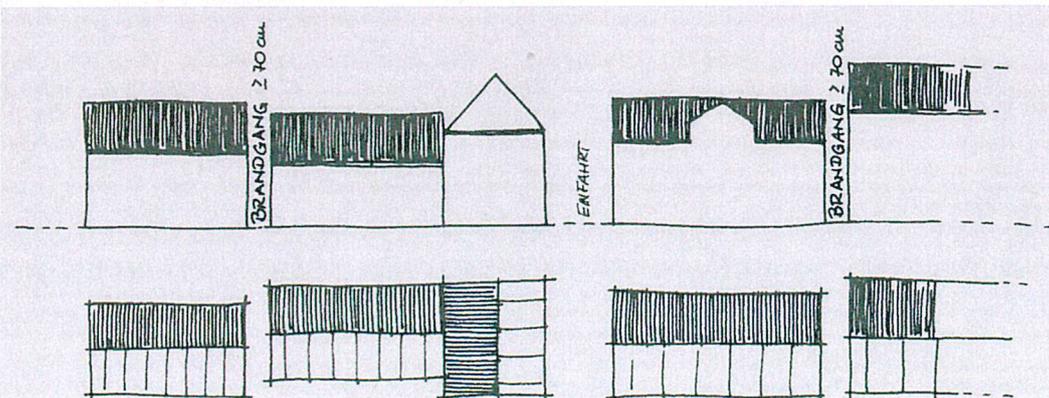
(1) Ein Brandgang muss mindestens 0,70 m breit sein.

Erläuterungen

Als Brandgang wird der begehbare schmale Gang zwischen zwei Gebäuden bezeichnet. Die Gründe für diesen schmalen Abschnitt zwischen den Gebäuden liegen in der Historie der Stadt (Brandschutz).

Der Brandgang gliedert die Fassadenabfolge der Straße und unterstützt die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur durch die klar sichtbare Trennung der einzelnen Fassaden. Seine Breite sollte ca. 70 cm aufweisen, um eine Begehrbarkeit dieses Bereiches zu gewährleisten.

Bei Neubauten können Rücksprünge in der Fassade dieses Gestaltungselement wieder aufnehmen, die Rücksprünge sollten über die gesamte Gebäudehöhe erkennbar sein.

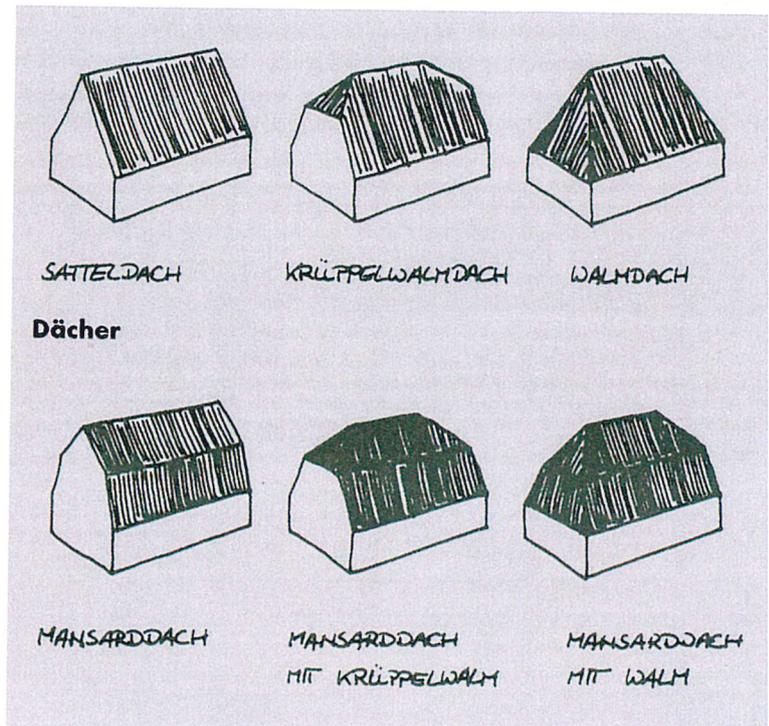


PARZELLENSTRUKTUR

Brandgänge

§ 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 Drempe Typ und bei Dachneigungen zwischen 15° und 30° sind auch dunkelgraue oder schwarze Falzblechabdeckung 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° 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° 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.

Erläuterungen

Die Dachlandschaft als Summe aller Dächer der Stadt ist ein wesentliches Gestaltungselement der Stadt. In Kröpelin überwiegt die Grundform des Satteldaches, das teilweise abgewalmt mit der Traufe zur Straße steht. Anhand der Dachaufsichten lassen sich demzufolge durchaus die Straßenführungen ablesen.

Abbildung: Hauptstraße 31 mit Krüppelwalmdach und Giebelgauben



Varianten des Satteldaches sowie der punktuelle Wechsel von trauf- und giebelständigen Häusern machen die Lebendigkeit der Kröpeliner Dachlandschaft aus. Diese Mischung gilt es zu erhalten.

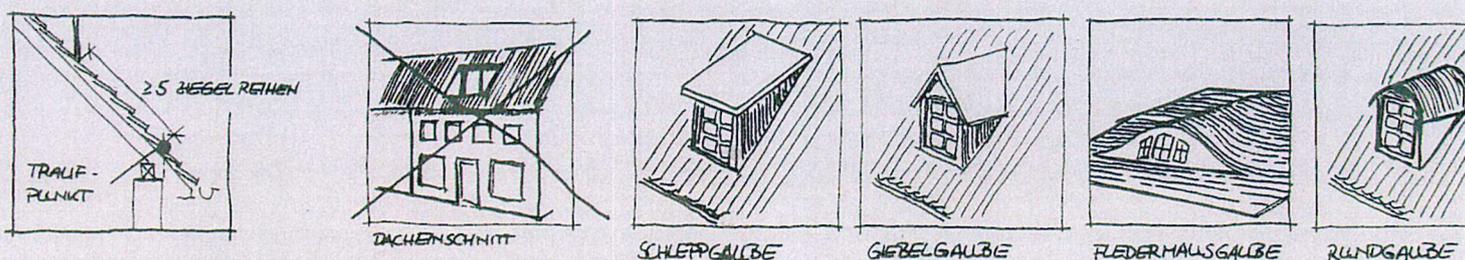
Weiteren entscheidenden Einfluss auf die Wirkung der Dachlandschaft nehmen sogenannte Dachaufbauten wie bspw. Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren etc.

Dachaufbauten dienen vor allem der Belichtung der Dachgeschosse und gewinnen mit steigender Ausnutzung der Dachgeschosse an Bedeutung. Damit sie die von sich aus sehr ruhig wirkenden Dachflächen nicht zerstören, müssen sie sich in ihrer Form, Farbigkeit und Abmessung der gesamten Dachfläche anpassen und unterordnen. Dachgauben sind in verschiedenen Formen vertreten. Die häufigste Form in Kröpelin ist die

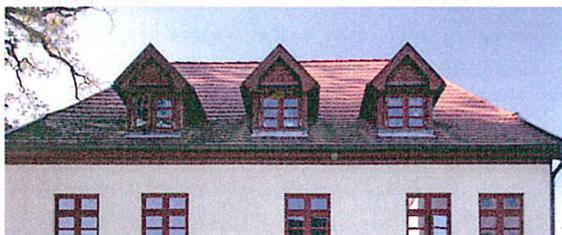
stehende Dachgaube mit Satteldach, dass in einigen Fällen auch abgewalmt sein kann. Eine weitere Form ist die Schleppegaube, in ihrer Wirkung „unscheinbarer“ als die stehende Dachgaube, da sich die Dachfläche der Schleppegaube aus der gesamten Dachfläche entwickelt.

Liegende Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in der historischen Altstadt Fremdkörper und zerstören die Dachlandschaft. Sie sollten von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht einsehbar sein und nur eine untergeordnete Rolle spielen.

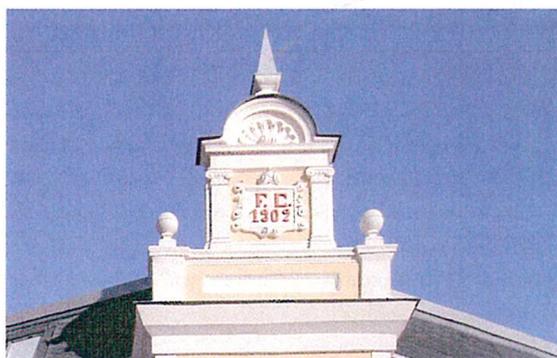
Nicht jedes Dach soll dem anderen gleichen. Leichte Abweichungen in Dachneigung, Versätze bei Trauf- und Firsthöhen bringen kleine Unregelmäßigkeiten, die die Lebendigkeit der Dachlandschaft unterstützen.



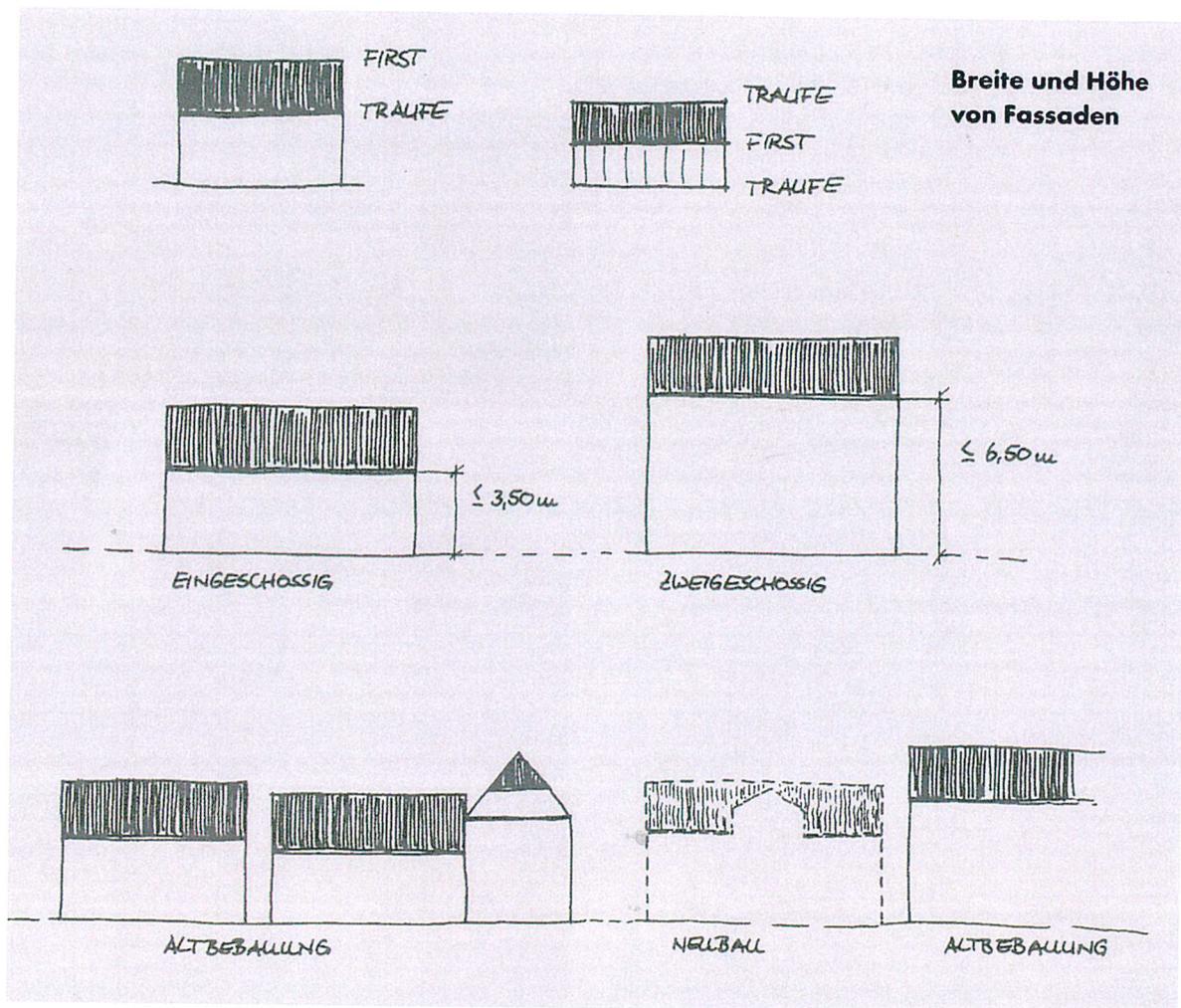
Dächer und Gauben



Abbildungen: Schleppegauben, Giebelgauben, Walm-
giebelgauben



Abbildungen: Ziergiebel, Ziergiebel und Rundgaube



§ 11 Breite und Höhe von Fassaden

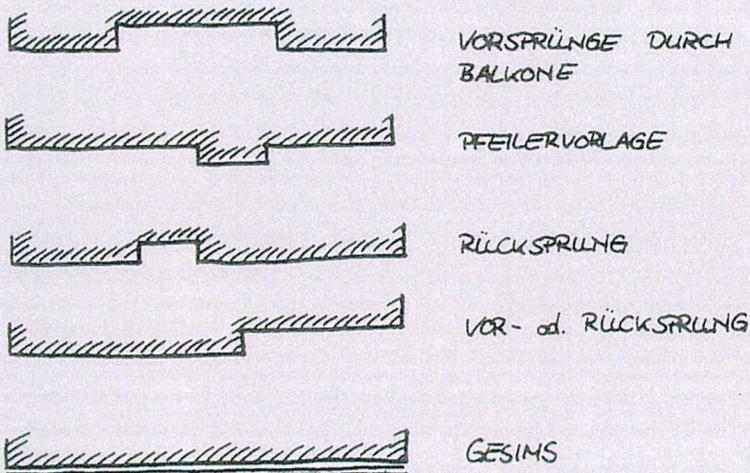
- (1) Die Fassaden sind geschossweise durch Gesimse aus Sichtmauerwerk, waagerechte Gliederungselemente (Farb- oder Materialstreifen) oder deutliche Betonung des Erdgeschosses zu gliedern.
- (2) Bei Fassadenlängen über 14 m sind die Fassaden ebenfalls vertikal zu gliedern. Die Gliederung muss durch Vor- und Rücksprünge, Pfeiler oder Materialwechsel über die gesamte Fassadenhöhe erfolgen.
- (3) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 3,50 m, die zweigeschossiger Gebäude 6,50 m nicht überschreiten. Bei Drempeltypen wird die Höhe des Drempels zur Traufhöhe addiert.
- (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 Erdgeschossfenstern mit einer Brüstungshöhe von mindestens 70 cm muss die Höhe des Sockels mindestens 30 cm unterhalb der Unterkante des Fenstergesimses enden.

Erläuterungen

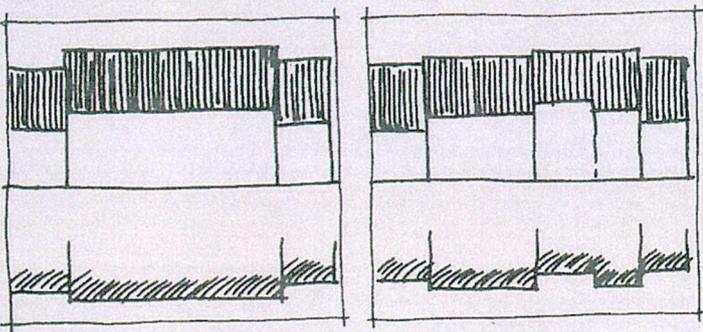
Die Fassade ist der Straße zugewendet und das „Gesicht“ eines jeden Hauses. Ihre Gestaltungs- und Gliederungselemente begründen sich aus Möglichkeiten und Ansprüchen der jeweiligen Entstehungsphase. Sie prägen das Gebäude und haben Einfluss auf die umgebende Bebauung ausgeübt. Im Laufe der Entwicklung der Kröpeliner Altstadt entstanden so für die Stadt und ihre einzelnen Teilbereiche typische Gestaltungs- und Gliederungselemente, die es zu erhalten gilt.

Dies betrifft insbesondere die geschossweise horizontale Gliederung der Fassade durch gemauerte Gesimse bzw. durchgehende Gliederungselemente.



Breite und Höhe von Fassaden

GEBÄUDEBREITE



Bei Neubauten ist es denkbar, dass sie sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse über mehr als eine Parzelle erstrecken. Zur Sicherung der historischen Parzellenstruktur anhand der Baukörper sind Fassaden über 14 m vertikal eindeutig zu gliedern.

Die kleinteiligen Fassadenelemente (Vor- und Rücksprünge, Versätze in Trauf- und Firstkanten etc.) sind unbedingt zu erhalten und auch bei Neubauten zu berücksichtigen.

Sockelhöhen müssen sich in ihren Relationen denen der gesamten Fassade anpassen, sie stellen ein untergeordnetes Gestaltungselement dar.

Abbildung 1: Häuser in der Hauptstraße
 Abbildung 2: Hauptstraße 32 mit kleinteiliger Fassade, saniert 1997
 Abbildung 3: Strandstraße 13, Betonung der horizontalen Gliederung durch Farbgestaltung
 Abbildung 4: Bützower Straße 23, Betonung der vertikalen Achse durch Mittelrisalit

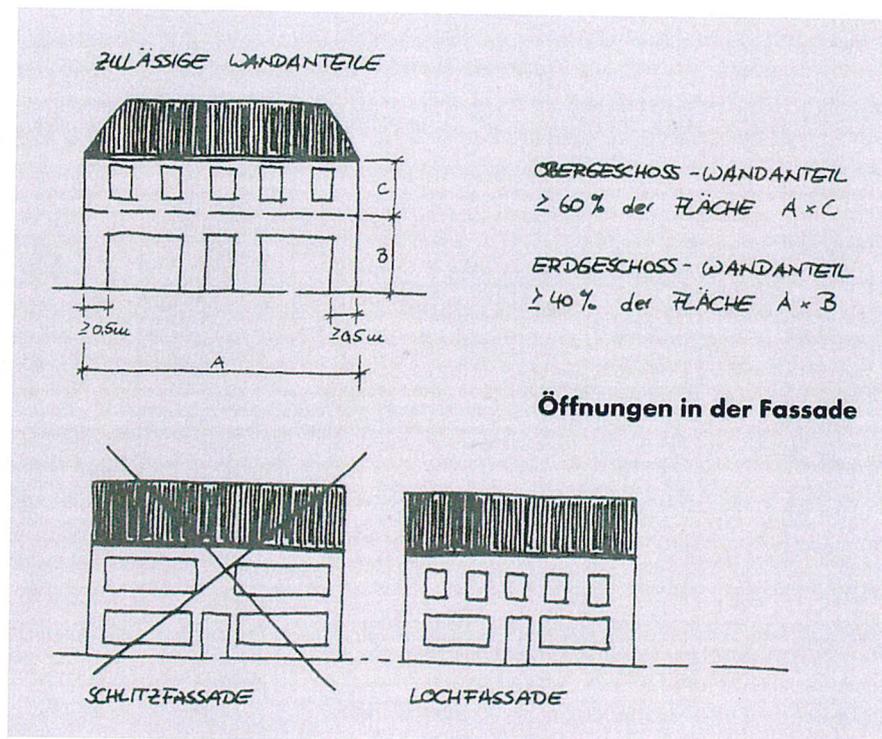


Abbildung unten: Lindenstraße 8, 10, 12, Nr. 8 und 12 saniert 1998-99
 Abbildung ganz unten: Hauptstraße 5, Museum, saniert 2008-09



- (2) Für Öffnungen sind stehende Formate zu verwenden.
- (3) Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür- und Schauenfensteröffnungen 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.

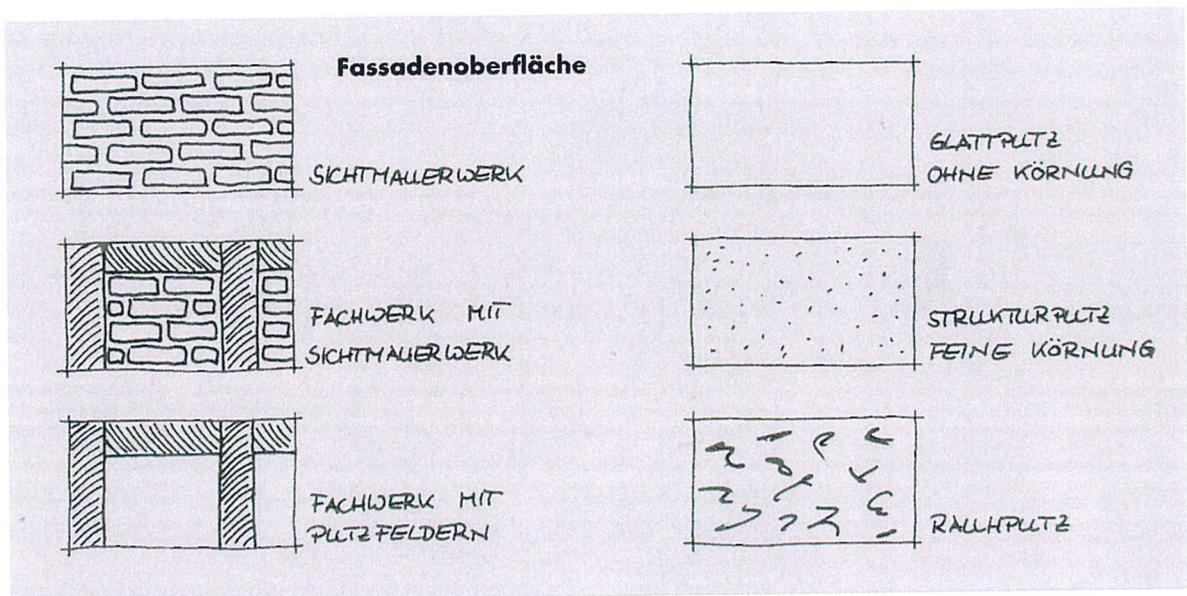
Erläuterungen

Von einer sogenannten Lochfassade spricht man, wenn alle Öffnungen der Fassade allseitig von Wandflächen umgeben sind. Die Öffnungen sind regelmäßig angeordnet, ihre Proportionen sind aufeinander abgestimmt und das Format ist stehend, d.h. rechteckig.

Das Verhältnis der Öffnungsanteile zu den Wandanteilen ist bestimmend für das gesamte Fassadenbild. Die Abstufung der Anteile je Geschoss führen zu einer Wertigkeit der Geschosse, der Wandanteil nimmt mit jedem Geschoss zu.

§ 12 Öffnungen in 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.



§ 13 Fassadenoberfläche

- (1) Fassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, müssen Fachwerk, Glatt- bzw. Rauhputz 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 geschliffener 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.

Erläuterungen

Die für Kröpelin typische Fassadenoberfläche ist Putz oder auch Klinker, wobei die Putzfassade anteilig deutlich überwiegt. Punktuell findet sich auch Fachwerk in Kröpelin.

Zur Erhaltung der vorhandenen Wirkung der Straßenansichten sollte der überwiegende Anteil der von

öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Putzfassaden (Glattputz) erhalten werden.

Ebenfalls typisch für Kröpelin ist die Ausbildung eines Sockels aus einem anderem Material als das der Fassade. Das Material sollte in jedem Fall ortstypisch sein, so z.B. auch Naturstein.

Von Materialien die in ihrem Aussehen die Ortstypik stören und sich nicht in das gesamte Straßenbild integrieren lassen, wie z.B. Keramikplatten, Glasbausteine und Kunststoffplatten wird Abstand genommen.

§ 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.
- (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.

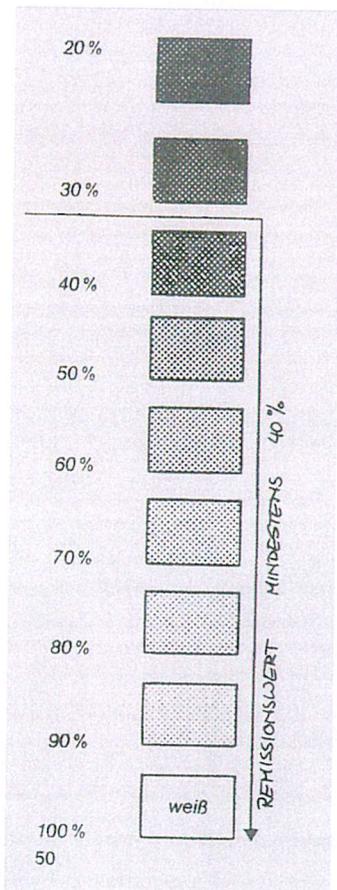
Erläuterungen

Die Farbgestaltung jeder einzelnen Fassade gibt dem Baukörper ein weiteres, ganz eigenes und charakteristisches Erscheinungsbild. Hierbei gilt es nicht nur den



Abbildung: Markt 4, beispielgebend für eine gute Fassadengestaltung, saniert 2006-07

Remissionswerte für Farben



Baukörper als Solitär, sondern den gesamten Straßenraum als eine Einheit zu betrachten, denn nur im abgestimmten Zusammenwirken entsteht ein harmonisches Gesamtbild.

Um den Grundstückseigentümern soviel Spielraum wie möglich zu lassen, werden keine konkreten Farben je Gebäude festgesetzt. Vielmehr werden Aussagen zum Remissionswert getroffen, der die Wirkung der Helligkeit beschreibt (Re-

mission = Zurückwerfen des Lichts an undurchsichtigen Flächen). Weiße Fassadenflächen werfen das einfallende Licht vollständig zurück, während völlig schwarze Wände das ganze Licht absorbieren. Aus diesem Grunde sind dunkle Fassadenfarben (unter 40 %) nicht erlaubt.

§ 15 Fenster und Türen

(1) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten symmetrisch gegliedert werden.

Die Pfostenstärke muss mindestens 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.

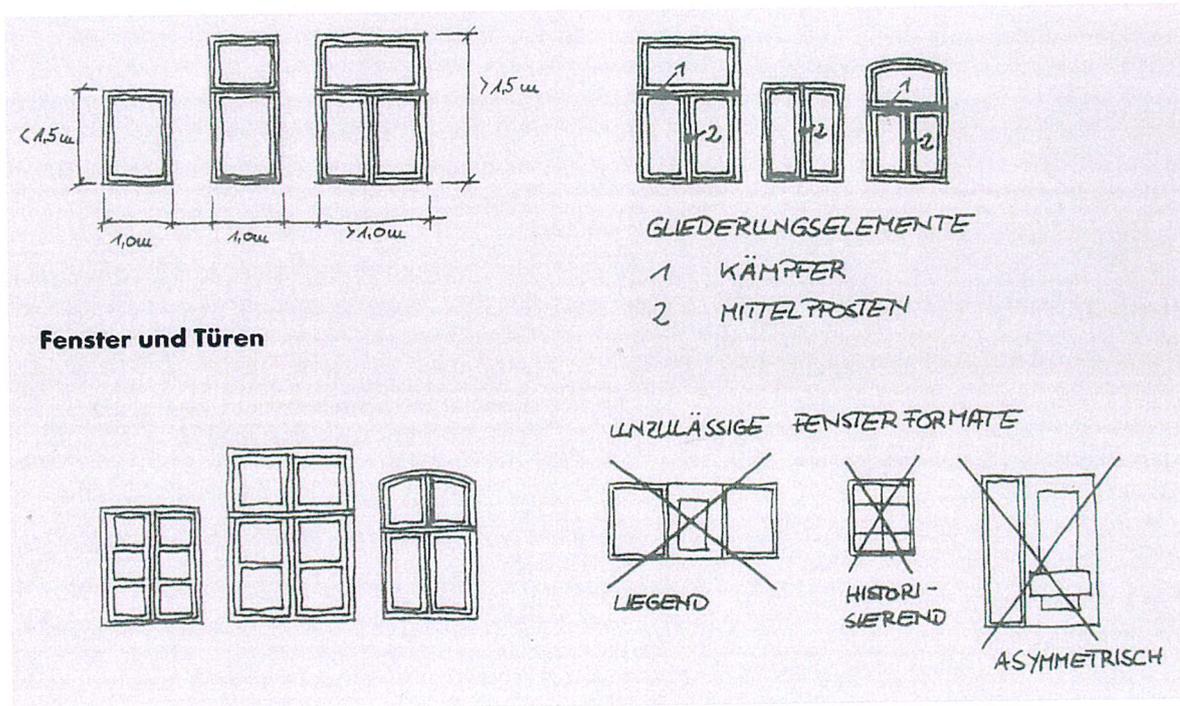
(5) Die nach außen sichtbare Rahmenbreite der Fenster darf nicht mehr als 4 cm betragen.

(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 Str. 27, 29 - 86
- Feldstraße 1 - 14

Erläuterungen

Zur Wahrung des historischen Altstadtcharakters von Kröpelin sollte für Fenster und Türen vorzugsweise Holz verwendet werden, denn dieses Material stellt das historisch überlieferte und somit altstadtgerechte Material dar.



Anhand der überlieferten historischen Fensterformate, der Proportionen und Relationen lassen sich Rückschlüsse auf die Entstehungszeit der Gebäude ziehen. Gleiches gilt auch für die horizontale und vertikale Gliederung der Fenster. Diese Merkmale gilt es zu erhalten.

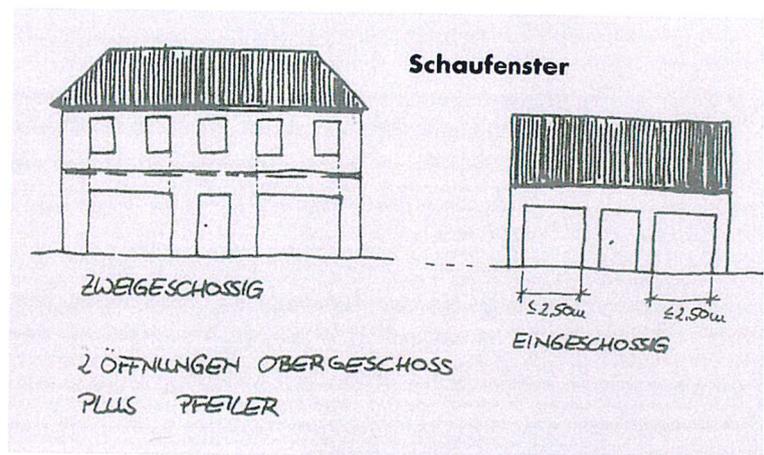
Beim Einbau neuer Fenster ist die Entstehungszeit des Gebäudes unbedingt zu beachten, da die Fensteröffnung und -teilung sowie der Gebäudestil in direktem Zusammenhang stehen.

Die Teilung der Glasflächen durch Sprossen sollte nicht aufgeklebt bzw. zwischen den Scheiben liegend sein, da damit das traditionelle Erscheinungsbild einer vollständig unterbrochenen Glasfläche nicht mehr erreicht wird.

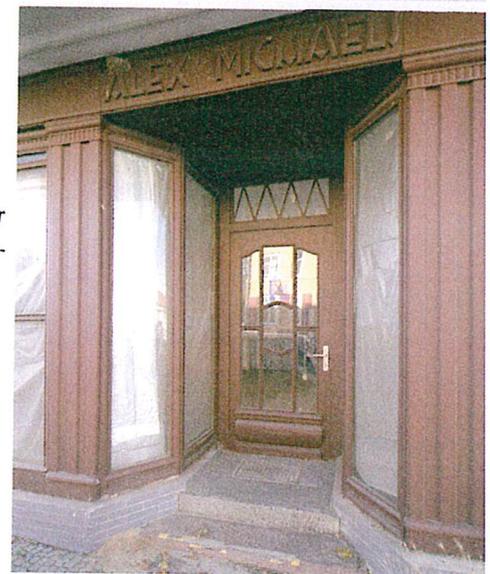
Für die Unterschiedlichkeit der einzelnen Hausfassaden sind neben der Fenstergröße und ihren Teilungen auch die Umgrenzungen der Öffnungen verantwortlich. Gebäudebezogene Eigenheiten wie fensterbezogene Gesimse, Stichbögen, farbliche Abstufungen der Umrandung etc. sollen deshalb erhalten werden.



Abbildungen: Beispiele für gut proportionierte Fenster und Türen sowie Balkondetail



Abbildungen: Beispiele für gut proportionierte Schau-fenster in der Hauptstraße



Erläuterungen

Schau-fenster geben durch ihre andere Gestaltung und Abmessung dem Haus und vor allem dem Erdgeschoss eine ganz besondere Wertigkeit und Bedeutung. In den meisten Fällen sind die Fensterformate größer und liegt die Brüstung tiefer, um die bestmögliche Ausnutzung der Fensterfläche zum Warenangebot zu ermöglichen. Dabei darf die Wirkung des Schau-fensters die der gesamten Fassade jedoch nicht überlagern, sie sollen immer als ein Bestandteil der Hauptfassade gestaltet und aus Achsen, Proportionen, etc. der anderen Fassadenöffnungen entwickelt werden. Dabei sollen auch gestalterische Elemente wie z.B. die Gestaltung der Sockelelemente Berücksichtigung finden.

Grundsätzlich muss eine große Glasfläche in mehrere aufrecht stehende Rechtecke geteilt werden. Neben der Anordnung von mehreren schmalen, einzelnen Schau-fenstern statt eines großen, ungeteilten Schau-fensters stellt dies eine Möglichkeit zur Integration des Schau-fensters in die Gesamtfassade dar.

§ 16 Schau-fenster

- (1) Schau-fenster sind nur im Erdgeschoss erlaubt.
- (2) Schau-fenster 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 Schau-fensteröffnungen zwischen den Wandteilen darf die Breite von zwei Fenstereinheiten plus dazwischen liegendem Pfeiler im Obergeschoss nicht überschreiten. Dabei sind die Schau-fenster symmetrisch unter die Fenster im Obergeschoss einzupassen. Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Breite von Schau-fenstern 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 auskragende Rolladen- und Jalousiekästen verwendet werden.
- (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.

Erläuterungen

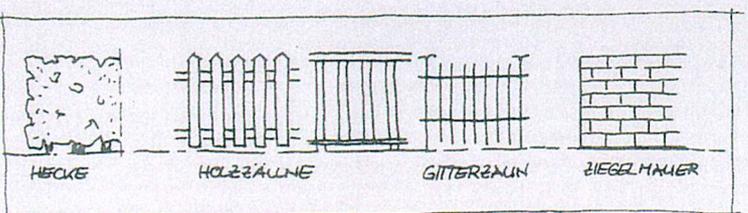
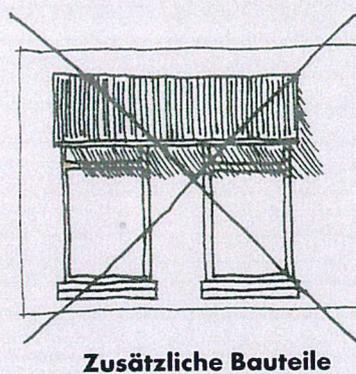
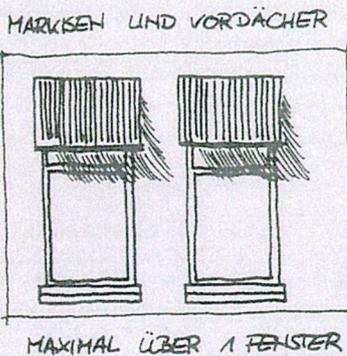
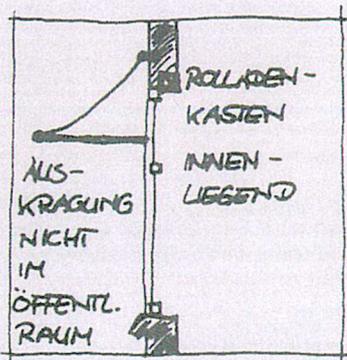
Zusätzliche Bauteile sind in historischen Straßenbereichen immer problematisch, denn zur Entstehungszeit der Gebäude waren sie zumeist nicht üblich. Markisen- und Sonnenschutzanlagen besonders über den Schaufenstern müssen sich in ihren Abmessungen, den Materialien und Farben in die Fassade und auch in die umgebende Bebauung eingliedern, um das historische Erscheinungsbild nicht zu beeinflussen.

Der nachträgliche Einbau von Rolladenkästen ist möglich, darf nach außen jedoch nicht sichtbar und dreidimensional wirksam sein. Selbst innenliegende Rolladenkästen haben noch unschöne Auswirkungen auf das Gebäude und seine Fassade, denn sie verändern die Höhe und damit die Proportionen der Fensteröffnungen.

Zusätzliche konische Dachaufbauten stören die eher ruhige und harmonische Dachlandschaft der alten Städte. Wo sie nicht zu umgehen sind, empfiehlt sich der Anschluss auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite bzw. im hinteren Drittel des Hauses.

Abbildung oben: Strandstraße 11 a, Gitterzaun, saniert 1998-99

Abbildung unten: Wismarsche Straße 5, Mauerbegrenzung, saniert 1997-99



§ 18 Anbauten - Nebengebäude, Ausstellungsflächen, Gebäudeerweiterungen im Erdgeschoss

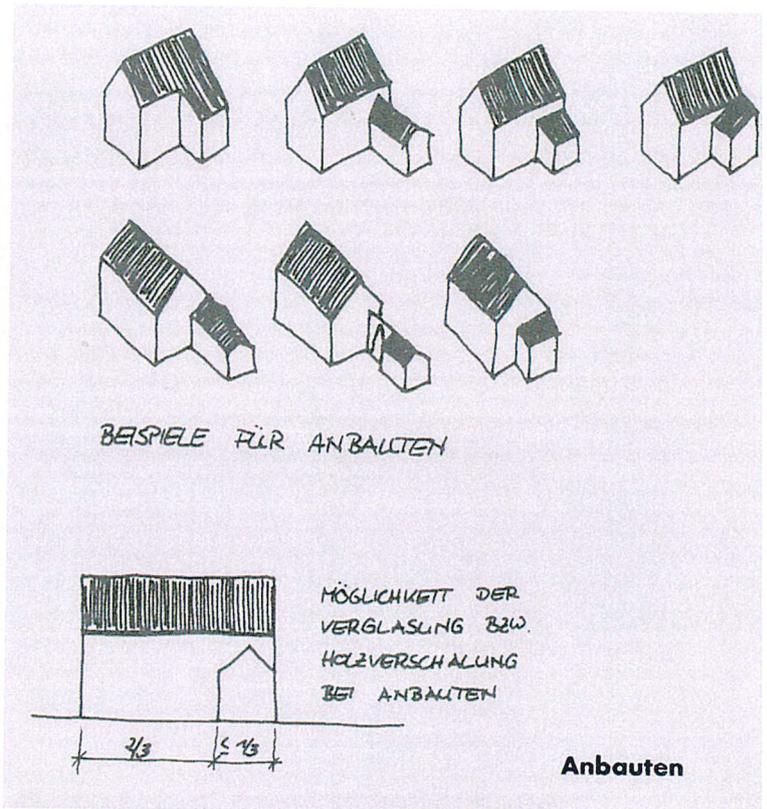
- (1) Anbauten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, dürfen nicht über die Bauflucht hinausreichen.
- (2) Anbauten müssen sich in ihrer Farbe und Dachneigung dem Hauptgebäude angleichen.
- (3) First und Traufe des Anbaus dürfen nicht höher sein als beim Hauptgebäude.
- (4) Anbauten dürfen verglast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

Erläuterungen

Anbauten sollen sich in der Größe sowie in Farbe und Gestaltung dem Hauptgebäude anpassen und gleichfalls unterordnen. Die Wirkung des Straßenbildes setzt sich zusammen aus den einzelnen Hauptgebäude. Anbauten dürfen sich aus diesem Grunde in ihrer Gestaltung und Kubatur nicht darüber hinaus erheben, um das historisch gewachsene Ensemble der Hauptkörper nicht zu zerstören.

Abbildung rechts: Hauptstraße 26 und 28 Hofanbauten, saniert 2000

Abbildung unten: Hauptstraße 11 mit Fachwerkanbau, saniert 2001-02





§ 19 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagengebäude dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen höchstens zwei Tore haben.
- (2) Die Dachneigung freistehender Garagen und von Garagen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, muss mindestens 25 ° 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 zweiflügeligen 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.

Erläuterungen

In einem historischen Stadtkern wie Kröpelin sind sowohl Garagen wie auch überdachte Stellplätze nicht typisch.

Neu errichtete Garagen bzw. überdachte Stellplätze sollten nur in Ausnahmefällen vorkommen. In diesem Fall müssten sich die Baukörper dem Hauptgebäude in ihrer Kubatur unterordnen sowie sich in Farbe und Material anpassen.

Soweit Vorgärten historisch vorhanden sind, waren Stellflächen für Fahrzeuge nicht vorgesehen. Werden sie nachträglich integriert, sollten sie nicht vollständig versiegelt werden, um den grünen Vorgartencharakter des Grundstückes nicht zu zerstören.

Abbildung: Rostocker Straße 1, Garagenanbau mit Terrassennutzung



§ 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 $0,50 \text{ m}^2$ Ansichtsfläche und $0,10 \text{ m}$ Tiefe sind nicht erlaubt.

(3) Werbeanlagen aller Art dürfen in der Höhe nur bis einschließlich der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

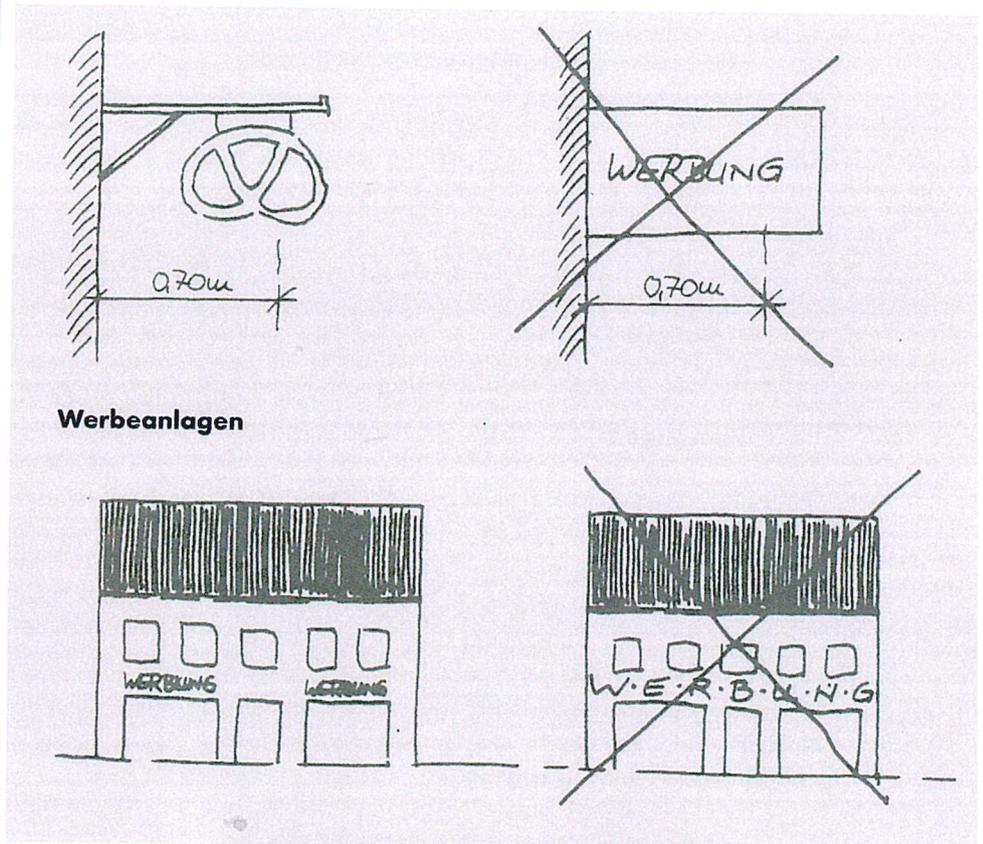
Werbung an Giebelflächen ist nur bis zur Höhe des Erdgeschosses erlaubt.

(4) Werbeanlagen dürfen nur höchstens $0,20 \text{ m}$ seitlich über die Außenkanten der darunterliegenden Fenster hinausreichen.

(5) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als $0,70 \text{ m}$ über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf pro Seite $0,50 \text{ m}^2$ 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.



Werbeanlagen



Abbildungen: Beispiele für gut gestaltete Werbung und Beschriftung

(8) Für Lichtwerbung sowie für Materialien im unbeleuchteten Zustand dürfen folgende Farbtöne nicht angewandt werden:

- Leuchtgelb
- Leuchtorange
- Leuthellorange
- Leuchtrot
- Leuthellrot
- Erikaviolett

Erläuterungen

Werbeanlagen sollen Aufmerksamkeit erregen, Achtungszeichen setzen. Alte und historisch überlieferte Werbeanlagen waren weniger Schriften bzw. Schriftzeichen als vielmehr reale und eindeutig erkennbare Objekte (Bsp. ein Paar Schuhe beim Schuster). Diese individuelle Werbung gilt es im Rahmen der Erhaltung und des Schutzes des historischen Stadtbildes von Kröpelin wieder zu beleben und der modernen, schrillen Reklame den Vorrang zu geben.

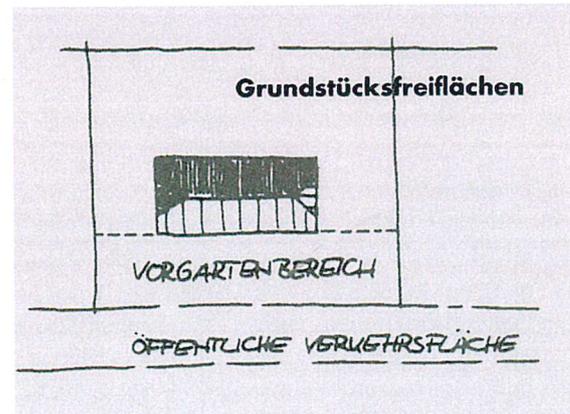
Werbeanlagen dürfen die Maßstäblichkeit der historischen Bebauung nicht verletzen, sie müssen sich der Fassadengliederung unterordnen. Gestalterische Besonderheiten in der Fassade müssen erhalten und sichtbar bleiben, mehrere Gebäude dürfen nicht überlappend mit Werbung „verbunden“ werden, da sonst das Gefühl für die Parzellenstruktur verloren geht.

§ 21 Grundstücksfreiflächen

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

Erläuterungen

Das Gesicht der Kröpelin Altstadt wird nicht nur durch ihre Baukörper, sondern auch durch ihre Freiräume geprägt. Auch bei der Gestaltung und Befestigung der städtischen Freiflächen spiegeln sich Entstehungszeit und Nutzungswert wieder. In Kröpelin handelt es sich bei den Freiflächen in den meisten Fällen um Vorgärten, die es zu erhalten und so wenig wie möglich zu versiegeln gilt. Ausnahmen sind Zufahrten, Schaufenstervorflächen o.ä. die dann mit einem kleinformatigen Belag von höchstens 40 x 40 cm befestigt werden. Vollversiegelungen aus Asphalt oder Beton sollten vermieden werden, sie zerstören die Harmonie der Gestaltung von Freifläche und Fassade.



Abbildungen: Beispiele für Vorgärten am Pferdemarkt und in der Strandstraße

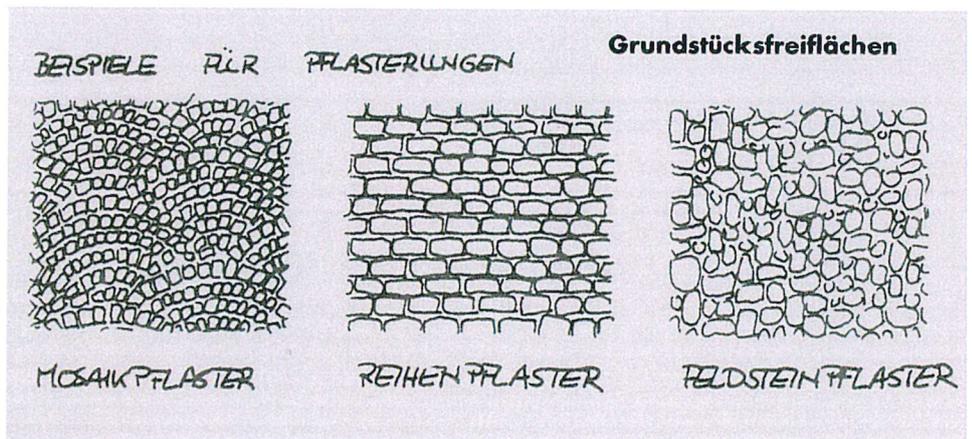


Abbildung ganz oben: Bützower Straße mit Platzaufweitung, saniert 1998-2000

Abbildungen oben: Pflaster-Details

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.

§ 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 u. 18
2. Einbau von liegenden Dachfenstern in zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachseite entgegen § 10.

§ 23 Inkrafttreten

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

Kröpelin, den 29.11.1995

Änderung: 29.04.1998

gez. Schwarck, Bürgermeister

Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt des Landkreises vom 18.03.1997; daher rechtskräftig ab 19.03.1997.

Änderung rechtskräftig ab 16.09.1998.

(Anmerkung zu § 22: 100.00 DM = 51.129,19 Euro)

Impressum

Herausgeber:

Stadt Kröpelin

Markt 1, 18236 Kröpelin

Bauamt, Frau Margrit Steinfeldt

Tel. 038292 85141

steinfeldt@stadt-kroepelin.de, www.stadt-kroepelin.de

GSOM mbH, Treuhänderischer Sanierungsträger
der Stadt Kröpelin

Goethestraße 16, 18209 Bad Doberan

Herr Rainer Kamrath

Tel. 038203 733013

kamrath@gos-gsom.eu, www.gos-gsom.eu

Texte und Zeichnungen:

AC Schmidt und Ehlers

Planergruppe Rostock GmbH

Alter Markt 12, 18055 Rostock

Tel. 0381 20788290

ute.schmidt@ac-rostock.de, www.ac-rostock.de

Historische Aufnahmen: Stadt Kröpelin

Fotos: Jennifer Borgwardt, 2013

Fotos Seite 3/5/32: Sebastian Krauleidis

Grafik: designmuehle.com

Druck: flyeralarm

Stand: März 2014 (1. Auflage Oktober 2000)

Abbildung: Die Mühle als Wahrzeichen der Stadt, 2014

Abbildung Titelseite: Das Rathaus der Stadt Kröpelin

