

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.3 Sanierung und Denkmalschutz Beteiligt: I Bürgermeister II Senator 30 RECHTSAMT 60 BAUAMT 60.1 Abt. Bauordnung	Nr.	VO/2018/2669-01 öffentlich
	Datum:	24.10.2018
	Verfasser:	Günter, Thorsten Rohde, Christin
Gestaltungssatzung Altstadt Wismar		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.11.2018	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.11.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Altstadt Wismar“ bestehend aus dem Satzungstext und dem Übersichtsplan (Anlage 1) als Satzung.
2. Die Erläuterungen zum Satzungstext (Anlage 2), die bildhaften Darstellungen (Anlage 3), die begrifflichen Erläuterungen (Anlage 4) und die Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5) zur „Gestaltungssatzung Altstadt Wismar“ werden gebilligt.

Begründung:

I. Anlass der Überarbeitung

Die Gestaltungssatzung „Altstadt Wismar“ vom 18.06.1992 als vorhandenes und in der Praxis bewährtes Instrument in mehr als 2 Jahrzehnten erfolgreicher Stadtbildpflege soll nunmehr an die bestehenden Regularien zum „Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar ...“ angepasst, aktualisiert und vervollständigt werden. In dieser Zeit haben sich zuvor nicht geahnte Entwicklungen oder vertiefende Erkenntnisse ergeben, die Einfluss auf den zu überarbeitenden Satzungstext hatten. Insbesondere die Ausweisung als Denkmalsbereich 1998 und die darauffolgende Aufnahme der historischen Altstadt in die UNESCO-Liste des globalen kulturellen Erbes im Sommer 2002 machen eine komplexere, aufeinander abgestimmte und sich ergänzende Ausrichtung in den Regularien notwendig.

Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift, deren rechtliche Grundlage sich aus § 86 Abs. 1 LBauO M-V ergibt, soll das gewachsene und in seiner Ausprägung unverwechselbare Ortsbild erhalten helfen und für neu zu errichtende Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen den ortstypischen Gestaltungsrahmen vorgeben. Damit soll die aktualisierte Gestaltungssatzung künftig auch zur Unterstützung der Schutzziele zur Erhaltung des UNESCO Weltkulturerbes wirksamer herangezogen werden.

Ferner ist es aufgrund des Urteils des Verwaltungsgericht Schwerin vom 22.04.2010 (Az. 2 A 38/08), welches den Absatz 9 des § 6 der Gestaltungssatzung für funktionslos erklärt hat, erforderlich, inhaltliche Regelungen daraufhin anzupassen.

Darüber hinaus wird es als notwendig erachtet, bisher fehlende Regelungen zu Werbeanlagen in die überarbeitete Gestaltungssatzung zu integrieren. Dieses ist bereits in Ortsgestaltungssatzungen zahlreicher historischer Altstädte gängige Praxis und soll auch für die Altstadt von Wismar zu allgemein geltenden Regelungen im Ortsbild führen.

Zudem muss sich zwingend aufgrund der zunehmenden Nutzung alternativer Energien und damit verbundener Konflikte mit dem Schutzstatus der Wismarer Altstadt auseinander gesetzt werden. So sind spezielle Regelungen für Solaranlagen enthalten, die entlehnt aus dem Schutzkonzept für das UNESCO – Welterbe Altstadt Wismar (1. Fortschreibung Managementplan Altstadt 2013) nunmehr auch in der örtlichen Bauvorschrift konkrete Berücksichtigung finden müssen.

II. Bestandteile der Beschlussvorlage

Der vorliegende Satzungstext zur Änderung der „Gestaltungssatzung Altstadt Wismar“ basiert auf einer umfangreichen Sichtung und Analyse vergleichbarer Satzungen anderer Altstädte sowie auf vielschichtige Erfahrungswerte in der Anwendung der bisherigen Satzung in den zurückliegenden Jahren in Wismar.

Ebenfalls wurde der Geltungsbereich der zu ändernden Satzung in einer Variantenuntersuchung überprüft, welche auch die Anpassung des Geltungsbereiches an eine bestehende Grenze einer anderen Satzung, Verordnung oder Gebietskulisse zum Inhalt hatte. Der vorgeschlagene geänderte Geltungsbereich im Übersichtsplan (Anlage 1) hat sich aus der Variantenuntersuchung nach der Ämterbeteiligung und der Diskussion im Sachverständigenbeirat als die favorisierte Umgrenzung herauskristallisiert.

Da in den ausformulierten baugestalterischen Regelungen mit fachspezifischen Begriffen gearbeitet wird, sind seitens des Bauamtes aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit neben den Satzungsbestandteilen wie dem Satzungstext und dem dazugehörigen Übersichtsplan der Satzung zusätzlich erläuternde Darstellungen zu den in der Satzung enthaltenen Regelungen erarbeitet worden. In Form von Begründungen zu den getroffenen Regelungen sollen sie als Bauherrenhilfe fungieren und die getroffenen Regelungen dem Bauwilligen verständlich erläutern. Des Weiteren sollen bildhafte Darstellungen beispielhaft für zulässige Gestaltungen Klarheit bringen.

Somit sind neben dem

- Satzungstext und dem Übersichtsplan (Anlage 1)

weitere Anlagen wie

- die Erläuterungen zum Satzungstext (Anlage 2),
- die bildhaften Darstellungen (Anlage 3) und
- die begrifflichen Erläuterungen (Anlage 4)

erarbeitet worden.

Die Erläuterungen zum Satzungstext (Anlage 2), die bildhaften Darstellungen (Anlage 3) sowie die begrifflichen Erläuterungen (Anlage 4) sind selbst keine Satzung, sondern dienen als zusätzliches Informationsangebot zum besseren Verständnis der Satzung. Sie sind nach der Bekanntmachung der Satzung beim Bauamt der Hansestadt Wismar oder auf der Internetseite der Hansestadt Wismar einseh- bzw. nachlesbar.

Die vorgebrachten Stellungnahmen zur Änderung der Gestaltungssatzung der Ämter der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar, des Sachverständigenbeirates und der öffentlichen Auslegung wurden geprüft und in der Abwägung (Anlage 5) zusammengefasst.

In der Synopse (Anlage 6) werden die Texte der derzeit geltenden Gestaltungssatzung und die der vorgeschlagenen geänderten Gestaltungssatzung gegenübergestellt.

III. Verfahren

Ein erster Entwurf der geänderten Gestaltungssatzung wurde dem Sachverständigenbeirat bereits in seiner Sitzung am 25.09.2017 vorgestellt. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg- Vorpommern als obere Denkmalschutzbehörde. Die Stellungnahmen sind im Abwägungsvorschlag aufgeführt (Anlage 5). Das Ergebnis wurde im Entwurf der 1. Lesung (siehe Vorlage Nr.: VO/2018/2669 vom 27.04.2018) der geänderten Gestaltungssatzung eingearbeitet.

Der Bau- und Sanierungsausschuss wurde in der Sitzung am 14.05.2018 über die geplante Änderung der „Gestaltungssatzung Altstadt Wismar“ in 1. Lesung einschließlich der Anlagen informiert. Gleichzeitig wurde der Entwurf in der Sitzung des Sachverständigenbeirates am 28.05.2018 beraten und abschließende Empfehlungen ausgesprochen (siehe Protokoll der Sachverständigenbeiratssitzung vom 28.05.2018; Link: https://www.wismar.de/output/download.php?file=%2Fmedia%2Fcustom%2F2634_2449_1.PDF%3F1533553394&fn=Protokoll_der_Sachverst%2Fndigenbeiratssitzung_vom_28.05.2018).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Lesung aus dem Bau- und Sanierungsausschuss wurde im „Stadtanzeiger“ Nr. 06/18 am 23.06.2018 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.07.2018 bis 02.08.2018 im Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz, Kopenhagener Straße 1, 3. OG, Raum 301 zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten statt. Zusätzlich waren die Unterlagen während o. g. Auslegungszeiten im Internet unter www.wismar.de/Auslegungen einzusehen (Dateiname: Gestaltungssatzung inklusive Anlagen).

Während der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Diese, als auch die Stellungnahme der SPD-Fraktion vom 11.09.2018 wurden geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Das Ergebnis ist der Abwägung (Anlage 5) zu entnehmen. Die im Satzungstext berücksichtigten Änderungen gegenüber dem Entwurf der 1. Lesung (siehe Vorlage Nr.: VO/2018/2669 vom 27.04.2018) sind in der Beschlussvorlage *kursiv* dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 - Satzungstext und Übersichtsplan

Anlage 2 - Erläuterungen zum Satzungstext

Anlage 3 - bildhafte Darstellungen

Anlage 4 - begriffliche Erläuterungen

Anlage 5 - Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen

Anlage 6 - Synopse

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

GESTALTUNGSSATZUNG ALTSTADT WISMAR

Präambel:

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wird aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. MV S. 221,223) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777) nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende örtliche Bauvorschrift über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, dem Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen, die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen.

Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich _____	Seite 1
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich _____	Seite 2
§ 3 Baukörper _____	Seite 2
§ 4 Dachform und Dacheindeckung _____	Seite 2
§ 5 Lichtöffnungen in Dächern _____	Seite 3
§ 6 Dacheinschnitte und Dachterrassen _____	Seite 3
§ 7 Fassadengestaltung _____	Seite 4
§ 8 Fenster, Eingangstüren und Tore _____	Seite 4
§ 9 Anbauten, Aufbauten und Sonstige Fassadenbestandteile _____	Seite 5
§ 10 technische Anlagen _____	Seite 5
§ 11 Solaranlagen _____	Seite 6
§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen _____	Seite 6
§ 13 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke _____	Seite 8
§ 14 Einfriedungen _____	Seite 8
§ 15 Abweichungen _____	Seite 8
§ 16 Ordnungswidrigkeiten _____	Seite 9
§ 17 Inkrafttreten _____	Seite 10
Hinweis _____	Seite 10
Anlage 1 – Übersichtsplan _____	Seite 11

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die historische Altstadt von Wismar, umgeben von den unmittelbaren Grundstücksgrenzen der Straßengrundstücke der Wasserstraße, der Bahnhofstraße, der Bauhofstraße einschließlich deren östlichen Bebauung Bauhofstraße 1 bis 17, der Altwismarstraße, der Großschmiedestraße bis zum Übergang in die Turmstraße, der Turmstraße, der Schatterau, dem Turnerweg, der Dr.-Leber-Straße, der Dahlmannstraße, der Ulmenstraße, der Straße Am Hafen. *Der räumliche Geltungsbereich ist in dem in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan rot*

umrandet dargestellt.

(2) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich:

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für *bauliche und baugestalterische Maßnahmen an baulichen Anlagen im Bestand und für Neubauten. Auch bauliche Anlagen, die nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (öffentliche Straßen) einsehbar sind, unterliegen den baugestalterischen Regelungen dieser Satzung.*

(2) Diese Satzung gilt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör und Nebenanlagen, ausgenommen Gebäude.

(3) Die Vorschriften anderer öffentlich-rechtlicher Regelungen, z.B. nach dem Denkmalschutz oder Festsetzungen in Bebauungsplänen, bleiben unberührt.

§ 3 Baukörper:

(1) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist die vorhandene Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite einzuhalten. Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist hierbei als Baulinie zu verstehen.

(2) Sollte es wegen einer bestehenden einheitlichen Vorgartensituation nicht möglich sein, auf der Grundstücksgrenze zu bauen, ist die vorhandene Bauflucht aufzunehmen.

(3) In den öffentlichen Raum vortretende Architekturelemente, wie z.B. Gesimse, Faschen, Pilaster, Traufen oder Ortgänge, sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,35 m zulässig, wenn sie der gestalterischen Gliederung der Fassade dienen und mit dieser dauerhaft verbunden sind.

(4) Hauptgebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind giebelständig oder traufständig auszubilden. Bei Eckgebäuden kann eine Mischform zur Ausführung kommen.

(5) Die maximalen Trauf- und Firsthöhen *von Neubauten* dürfen die der vorhandenen unmittelbar benachbarten Bebauung nicht überschreiten. Eine Bezugnahme auf das höhere von zwei Nachbargebäuden, ist zulässig, *wenn sich die Anzahl der Vollgeschosse der vormaligen Bebauung nicht ändert.*

Die Trauf- und Firsthöhen der Anbauten und untergeordneten Nebenanlagen dürfen die Höhen der hauptbaulichen Anlage nicht überschreiten.

§ 4 Dachform und Dacheindeckung:

(1) An bestehenden Gebäuden sind bei Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen wiederherzustellen.

(2) Die Dächer von giebel- und traufenständigen Neubauten sind als gleichschenklige Steildächer mit einer Dachneigung von 35° bis 65° auszubilden.

Traufenständige Gebäude können ausnahmsweise mit einseitigem Steildach (sog. Berliner Dach) oder

als gleichschenkliges Mansarddach mit anteiliger Steildachfläche oberhalb der Traufe ausgebildet werden, wenn die jeweils unmittelbar angrenzende benachbarte Bebauung mit einem solchen versehen ist. In diesen Fällen sind Steildachneigungen bis zu 75° und Flachdachneigungen bis 30° zulässig.

(3) Steildächer sind nur mit einer harten Dacheindeckung aus unglasierten und nicht engobierten Dachziegeln in rotem Farbton einzudecken. Dachflächen bis 30 ° Dachneigung können darüber hinaus mit Bitumenbahnen oder mit nicht glänzenden Dachfolien in dunkelgrauem bis schwarzem Farbton zu belegen.

(4) Bei Anbauten und frei stehenden Nebengebäuden sind abweichend von Abs. 1 und 2 andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn diese die seitliche oder rückseitige Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

§ 5 Lichtöffnungen in Dächern:

(1) Lichtöffnungen in Steildachflächen sind grundsätzlich nur in Form von Gauben und Dachflächenfenstern auf der ersten Dachgeschossebene zulässig.

(2) Gauben *sind nur zulässig, wenn sie* eine Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal 40 % der Trauflänge betragen. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaube hat mindestens 1 m zu betragen. Notwendige Brüstungen sind unterhalb der Dachschräge auszubilden. Zwischen Gaube und Traufe ist die Dachfläche nicht zu unterbrechen und mit mindestens einer Ziegelreihe einzudecken. Gauben sind mit hölzerner Schalung oder fugenlosen Platten, verzinkten Oberflächen oder verglasten Seitenteilen herzustellen. *Unterschiedlich gestaltete Gauben auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.*

(3) An Stelle zulässiger Gauben gemäß Abs. 2 *sind* Dachflächenfenster *zulässig*, wenn ihre Gesamtbreite 30 % der Trauflänge nicht überschreitet. Dachflächenfenster dürfen maximal eine Glasfläche von 0,8 m² einnehmen. Der Eindeckrahmen der Dachflächenfenster hat in der Farbe des umgebenden Dacheindeckungsmaterials zu erfolgen. *Ein Abweichen von der maximalen Größe der Dachflächenfenster ist bis zu Größe einer notwendigen Mindestgröße für Rettungsfenster nach der LBauO M-V zulässig, wenn ansonsten kein notwendiges Rettungsfenster erreicht werden kann.*

(4) Dachöffnungen in Steildachflächen oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind nur als Dachluken oder Dachflächenfenster bis zu einer lichten Öffnung von 0,25 m² zulässig. Je Dachfläche sind maximal zwei Dachluken oder Dachflächenfenster zulässig. Dachluken sind verzinkt *oder anthrazitfarben beschichtet* auszubilden. Der Eindeckrahmen der Dachflächenfenster ist in der Farbe der Dacheindeckung auszubilden.

§ 6 Dacheinschnitte und Dachterrassen:

(1) Dacheinschnitte in Steildachflächen von Hauptgebäuden sind nicht zulässig.

(2) Dachterrassen sind nur zulässig auf Anbauten und frei stehenden Nebengebäuden.

§ 7 Fassadengestaltung:

(1) Die Fassadengestaltung vorhandener Gebäude mit ihren differenzierten Architekturgliederungen wie z.B. Gesimsen, Faschen, Pilastern, Erkern, Traufen oder Ortgängen sind bei Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der vorhandenen Form und Materialität zu reparieren. -

(2) Neubauten sind ausschließlich als Lochfassaden mit hochrechteckigen Fenstern, Türen und Toren zulässig. Der Wandanteil im Erdgeschoss muss mindestens 30 %, in den Obergeschossen mindestens 50 % betragen. Die Fassadenöffnungen mehrerer Obergeschosse sind einheitlich zu gestalten. Fassadenöffnungen in Giebeldreiecken und Zwerchgiebeln sollen sich von denen des darunter liegenden Geschosses durch ihre Größe unterscheiden. Bei Kellerfenstern, Schaufenstern von Ladengeschäften und Öffnungen in Giebeldreiecken kann von der hochrechteckigen Form abgewichen werden.

(3) Traufständige Fassaden können einen Zwerchgiebel haben. Die Breite des Zwerchgiebels darf jedoch nicht mehr als 40 % der Trauflänge betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

(4) Die Fassaden sind als Putzfassaden mit glatt ausgeriebener Oberfläche, geschlämmt oder aus ziegelsichtigen, normalformatigen Mauersteinen herzustellen. Sekundär können Putzfassaden anteilig bis zu einem Drittel mit ziegelsichtigen, normalformatigen Mauersteinen gestaltet werden. Sofern mehrere Obergeschosse zulässig sind, sind diese in Bezug auf Fassadenöffnungen und Fassadenmaterialien einheitlich zu gestalten.

(5) Von öffentlichen Straßen nicht einsehbare Fassaden können darüber hinaus aus Sichtfachwerk mit ziegelsichtigen, geschlämmten oder geputzten Gefachen hergestellt oder in Kombination mit hölzerner Schalung bekleidet werden. Für Anbauten und untergeordneten Nebengebäude sind darüber hinaus farblich beschichtete Faserzement-, Metall- oder hölzerne Platten, Sichtbeton oder Betonwerkstein zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

(6) Fassadenanstriche bei Bestandsgebäuden müssen dem historischen Befund folgen. Bei Neubauten sind Putzfassaden und geschlämmtes Mauerwerk mit hellen oder ziegelroten, nicht glänzenden Farbtönen zu beschichten. Ziegelsichtiges Mauerwerk oder Fassaden sind aus roten bis rotbraunen Ziegelsteinen herzustellen.

§ 8 Fenster, Eingangstüren und Tore:

(1) Fenster und Eingangstüren in vorhandenen Gebäuden *haben* dem Baustil des Gebäudes bzw. der Fassade *zu* entsprechen. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die vorhandenen, dem Baustil bzw. der Bauzeit des Gebäudes oder der Fassade zuzuordnenden Fenster und Eingangstüren in der vorhandenen Form und Materialität zu reparieren. Sind die dem Baustil bzw. die äußere Gestaltung prägende Bauphase der Fassade zuzuordnenden Fenster und Eingangstüren nicht mehr vorhanden, müssen neu einzubauende Fenster und Eingangstüren die dem Baustil zuzuordnende Teilung in senkrechte und horizontale Fenster- oder Türflügel, gegliedert und profiliert durch Pfosten, Kämpfer und Sprossen, wieder aufnehmen.

(2) Je Fassade ist grundsätzlich nur eine Eingangstür zulässig. Bei *Neubauten* mit integrierten Gewerbeeinheiten *sind* zwei Eingangstüren *zulässig*. *Anstelle der zweiten Eingangstür ist der Einbau*

eines Tores zulässig, wenn dieses zum Nachweis der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

(3) Eingangstüren und Tore sind geschlossen auszubilden. *Lichtöffnungen sind zulässig, wenn sie $\frac{1}{3}$ der Tür- oder Toröffnung nicht überschreiten. Toranlagen außerhalb von Fassaden dürfen bis zu $\frac{2}{3}$ ihrer Fläche lichtdurchlässig ausgebildet werden. Ladentüren von Gewerbeeinheiten können als Vollglastüren ausgebildet werden.*

(4) Neu einzubauende Fenster und Eingangstüren sind aus farblich beschichtetem Holz auszubilden. Schaufenster und Tore können wahlweise aus farblich beschichtetem Holz oder Metall hergestellt werden.

(5) Fenster in neu zu errichtenden Gebäuden oder Fassaden mit einer Glasfläche von über 0,90 m Breite sind vertikal in mindestens zwei symmetrische Flügel zu teilen. Schaufenster können abweichend davon ausgebildet werden.

§ 9 Anbauten, Aufbauten und sonstige Fassadenbestandteile:

(1) Balkone, Erker, Wintergärten und Loggien sind nur vor oder in Fassaden unterhalb der Traufen oder Giebeldreiecke auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Erker sind straßenseitig nur zulässig, wenn sie den Charakter des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Vordächer sowie freistehende Briefkastenanlagen vor der Grundstücksgrenze werden ausgeschlossen. Von außen zugängliche Briefkastenanlagen sind in die Fassade oder in Tür- bzw. Torlaibungen bündig zu integrieren.

(3) Bei *Instandsetzung* vorhandener Treppen- oder Stufenanlagen sind die Treppenstufen, die vor der Fassadenflucht liegen, aus matt bearbeiteten Natursteinblockstufen herzustellen. Bei Neubau einer Treppen- oder Stufenanlage ist diese gänzlich aus matt bearbeiteten Natursteinblockstufen herzustellen.

(4) Der sichtbare Schachtrahmen zulässiger Kellerlichtschächte ist im Material des Hausvorfeldes oder Gehweges niveaugleich zu fassen. Die Abdeckung der Schachöffnung ist mit verzinktem Rahmen, Metallplatten oder Rosten auszubilden.

§ 10 Technische Anlagen:

(1) Technische Anlagen, wie z.B. Satellitenanlagen, sind so anzuordnen, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Sie sind hinter dem First oder auf der von öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

(2) Markisen, *die vom öffentlichen Raum einsehbar sind*, sind beweglich auszubilden und nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Auskragungstiefe für Markisen im geöffneten Zustand darf höchstens 2,50 m betragen. Ausgefahrene Markisen müssen einen Sicherheitsabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einhalten. Die ausgefahrene Markise muss mindestens 2,20 m über dem Gehweg liegen. Markisen sind in einem hellen, nicht glänzenden und auf die Fassadenfarbe abgestimmten Farbton auszubilden.

(3) Schornsteine und Abluftanlagen sind nur auf der Dachfläche zulässig. Sie sind nicht glänzend auszubilden. Ihre Farbigkeit ist der des dazugehörigen Daches anzupassen.

(4) Mobilfunkmasten und Anlagen zur Nutzung der Windenergie sind im Geltungsbereich dieser Satzung unzulässig. Jalousien an oder integriert in Fassadenöffnungen, die von öffentlichen Straßen aus einsehbar sind, sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 11 Solaranlagen:

Solaranlagen auf Dachflächen oder an Fassaden *sind zulässig*, wenn sie auf der rückseitigen Dachfläche oder an der rückwärtigen Fassade errichtet werden sollen und sie weder von öffentlichen Straßen noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt aus sichtbar oder einsehbar sind. Solaranlagen dürfen nicht über die Firsthöhe hinausragen. Zudem dürfen Solaranlagen nicht aufgeständert werden und müssen somit in der Neigung der Dachfläche ausgeführt werden. Auf Anbauten oder untergeordneten Nebengebäuden können Ausnahmen von Satz 2 und 3 zugelassen werden, wenn die Kriterien des Satzes 1 erfüllt werden.

§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen:

(1) Werbeanlagen sind aus ortsgestalterischen Gründen nur an Fassaden der Gebäude zulässig und haben sich in Form, Größe, Lage, Farbton, Beleuchtung und Material an der Architektur des Gebäudes und des umgebenden Straßenraumes zu orientieren. Sie müssen auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein bzw. sich dieser unterordnen.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(3) Werbeanlagen sind in der Erdgeschosszone der Hauptgebäude anzubringen. *Im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen nur zulässig*, wenn sie einen Abstand von maximal 20 cm unterhalb der Fenstersohle einhalten.

(4) Werbeanlagen dürfen horizontale und vertikale Architekturgliederungen wie z. B. Putzritzungen, Gesimse, Faschen, Lisenen und Ornamente nicht verdecken oder überschneiden. Der Abstand zwischen der Werbeanlage und der Architekturgliederung muss mindestens 10 cm betragen.

(5) Werbeschriften sind nur parallel zur Gebäudefront und waagrecht an der Fassade zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 10 cm vor die Fassade treten. Die Höhe von parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen darf max. 40 cm betragen.

(6) Folgende parallel zur Gebäudefront angebrachter Werbeschriften sind zulässig:

- a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben
- b) auf die Wand gemalter Schriftzug
- c) auf ein Werbeschild gemalter, geklebter oder gedruckter Schriftzug
- d) aus einem Werbeschild herausgearbeiteter Schriftzug

(7) Lichtwerbung bei Werbeschriften ist nur indirekt als hinterleuchtete Silhouette zulässig.

(8) Logos sind zulässig, wenn diese eine Größe von 0,16 m² nicht überschreiten.

(9) Rechtwinklig zur Gebäudefront vortretende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine seitliche Ansichtsfläche von 0,32 m² nicht überschreiten und nicht breiter als 12 cm sein. Die Ausladung darf insgesamt nicht mehr als 80 cm betragen. Die Unterkante der Ausleger muss mindestens 2,20 m über dem Gehweg liegen.

Bei Auslegern darf die bildliche Darstellung lichtdurchlässig ausgebildet werden, wenn mindestens 50 % der verbleibenden Ansichtsflächen unbeleuchtet oder lichtundurchlässig ausgebildet werden.

(10) Sämtliche Zuleitungen sind verdeckt unter dem Putz oder hinter der Werbeanlage anzubringen.

(11) Das Bekleben von Fenstern mit Werbung ist nur im Erdgeschoss und im unteren Drittel der Fenster des 1. Obergeschosses in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 20 cm und einem Fensterflächenanteil von bis zu 30 % zulässig.

(12) Zur Sicherung und Gewährleistung einer welterbegerechten Gestaltung des Stadtbildes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden historischen Altstadt der Hansestadt Wismar sind aus ortsgestalterischen Gründen die Anbringung, gestalterische und technische Ausbildung nachfolgender Werbeanlagen unzulässig:

- a) Werbeanlagen an Eingangstüren, Toren, Fensterläden, an Balkonen, Brüstungen, Erkern, an geneigten Flächen von Markisen und an Grundstückseinfriedungen.
- b) Leuchtkästen oder direkt leuchtende Werbeanlagen jeglicher Art und Ausführung, zusätzliche Lichtquellen oder Strahler zur direkten Beleuchtung von Werbeanlagen.
- c) Werbeanlagen zur reinen Produktwerbung
- d) Fahnen, Transparente oder Planen
- e) Werbeanlagen auf metallisch glänzenden oder spiegelnden Flächen
- f) Werbeanlagen mit Signalfarben
- g) Werbeanlagen als laufende Schrift- und Leuchtbänder oder als Blink- und Wechsellicht, als Videoinstallation oder mit beweglichen Teilen, als die Fassaden nachzeichnende Lichtschläuche oder Lichterketten oder Lichtprojektionen.

(13) Zur Sicherung und Gewährleistung einer welterbegerechten Gestaltung des Stadtbildes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden historischen Altstadt der Hansestadt Wismar sind aus ortsgestalterischen Gründen Warenautomaten vor oder an baulichen Anlagen unzulässig.

(14) Schaukästen an Fassaden sind nur bei gastronomischen Betrieben zum Präsentieren der Speise- und Getränkekarte bis zur maximalen Größe von 0,32 m² zulässig. Eine dezente Beleuchtung ist zulässig. Die maximale Anzahl wird auf 2 Schaukästen pro gastronomischem Betrieb begrenzt.

§ 13 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter:

(1) Befestigte Grundstücksflächen zum Begehen und Befahren inklusive der Fahrzeugstellflächen sind mit Natursteinen oder rotem Klinker zu pflastern oder als wassergebundene Decke auszubilden. Terrassen können mit einem abweichenden Material ausgebildet werden.

(2) Unbefestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

(3) Die Vorgärten innerhalb des Satzungsgebietes dürfen nicht als Arbeitsflächen, Lagerflächen oder Stellplatzflächen für Fahrzeuge hergerichtet und benutzt werden.

(4) Dauerhafte Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind bei Einsehbarkeit von öffentlichen Straßen ortsfest einzuhausen. Die Einhausung der Abfallbehälter hat mit Metall, in der Materialität und Farbigkeit der vorhandenen Grundstückseinfriedung oder durch Begrünung zu erfolgen. Die Standflächen sind mit Natursteinen, rotem Klinker oder mit Betonpflaster zu befestigen oder als wassergebundene Decke auszubilden.

§ 14 Einfriedungen:

(1) Grundstücksflächen sind durch mindestens 1,80 m hohe Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum abzugrenzen. Die Einfriedungen sind in normalformatigem rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder geputztem oder geschlammtem farblich gefasstem Mauerwerk auszuführen. Die Entwässerung der Mauerkronen hat zu dem dazugehörigen Grundstück zu erfolgen.

(2) Vorgärten gemäß § 3 Abs. 2 sind mit belaubten Hecken *oder* durch Zäune in Kombination mit straßenzugewandten Hecken *einzufrieden*. Als Heckenart sind heimische, standortgerechte Hecken zu verwenden. Die Höhe von Vorgarteneinfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

(3) Hofseitige Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind neben den in Abs. 1 und 2 genannten Einfriedungsarten aus Ziegelmauerwerk, geputzten oder geschlammten Mauern Zäune oder Hecken zulässig. Sofern unterschiedliche Grundstückshöhen durch Einfriedungen abzugrenzen sind, können diese als Stützwände aus Beton bis zur begrenzenden Geländehöhe ausgeführt werden.

§ 15 Abweichungen:

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß § 67 Abs. 1 LBauO M-V zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 LBauO M-V vereinbar sind. § 3 Absatz 3 Satz 3 LBauO M-V bleibt unberührt.

(2) Die Zulassung von Abweichungen ist *gemäß § 67 Abs. 2 LBauO M-V* schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten:

(1) Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V *handelt*, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne *eine Abweichungsgenehmigung zu besitzen*

1. von der in § 3 Abs. 1 und 2 festgesetzten Bauflucht oder der in Abs. 3 festgesetzten geschlossenen Bauweise die Baukörper ausführt.
2. Architekturgliederungen gemäß § 3 Abs. 4 über das zulässige Maß errichtet.
3. *Baukörper* über die nach § 3 Abs. 6 festgesetzten Gebäudehöhen ausführt.
4. *die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen entgegen § 4 Abs. 1 ausbildet.*
5. *die vorhandenen Architekturgliederungen nicht entsprechend § 7 Abs. 1 repariert.*

6. entgegen § 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 von der zulässigen Dachform und Dachneigung abweicht.
7. Dacheindeckungen entgegen § 4 Abs. 3 ausführt.
8. entgegen § 5 Abs. 1 unzulässige Lichtöffnungen ausbildet
9. zulässige Lichtöffnungen entgegen der Vorgaben des § 5 Abs. 2 bis 4 errichtet.
10. entgegen § 6 Abs. 1 Dacheinschnitte errichtet oder entgegen § 6 Abs. 2 Dachterrassen auf Hauptgebäuden ausbildet.
11. Fassadenöffnungen abweichend von § 7 Abs. 2 errichtet.
12. Zwerchgiebel über dem zulässigen Maß des § 7 Abs. 3 ausbildet.
13. andere als die vorgegebenen Fassadenmaterialien und Fassadenfarbgebung entsprechend § 7 Abs. 4 bis 6 verwendet.
14. Fenster und Türen in Bestandsgebäuden entgegen des § 8 Abs. 1 ausbildet.
15. von der maximalen Anzahl von Tür- und Toröffnungen gemäß § 8 Abs. 2 abweicht.
16. Fenster, Eingangstüren und Tore abweichend von § 8 Abs. 3 bis Abs. 5 ausbildet.
17. untergeordnete Bauteile entgegen § 9 Abs. 1 errichtet.
18. Briefkastenanlagen abweichend von § 9 Abs. 2 ausbildet.
19. Stufenanlagen entgegen dem in § 9 Abs. 3 vorgegebenen Material ausbildet.
20. die Abdeckung von Kellerlichtschächten entgegen § 9 Abs. 4 ausbildet.
21. technische Anlagen und Sicherheitsanlagen abweichend von § 10 Abs. 1 und Abs. 2 anbringt.
22. Markisen entgegen gesetzt der Vorgaben des § 10 Abs. 3 ausbildet.
23. Schornsteine und Abluftanlagen entgegen § 10 Abs. 4 anbringt und ausbildet.
24. Abweichende von § 10 Abs. 5 Mobilfunkmasten, Windenergieanlagen und Jalousien errichtet.
25. Solaranlagen errichtet, welche nicht den Kriterien des § 11 entsprechen.
26. Werbeanlagen an Fassaden anbringt, welche nicht im Sinne von § 12 Abs. 1 auf die Fassade abgestimmt ist.
27. Werbeanlagen entgegen des festgesetzten Anbringungsortes gemäß § 12 Abs. 3 anbringt.
28. entgegen des § 12 Abs. 4 Werbeanlagen anbringt, welche Architekturgliederungen überdeckt oder nicht den geforderten Mindestabstand zu Architekturgliederungen einhält.
29. Werbeschriften entgegen der Vorgabe des § 12 Abs. 5 anbringt.
30. Lichtwerbung entgegen der Vorgaben des § 12 Abs. 7 und Abs. 9 anbringt.
31. Werbeanlagen in Form von Logos errichtet, welche die Größenvorgabe des § 12 Abs. 8 überschreiten.
32. Werbeausleger entgegen der Größenvorgaben des § 12 Abs. 9 errichtet.
33. entgegen der Forderung des § 12 Abs. 10 Zuleitungen für Werbeanlagen sichtbar ausführt.
34. Fenster mit Werbung über dem zulässigen Maß des § 12 Abs. 11 beklebt.
35. unzulässige Werbeanlagen nach § 12 Abs. 12 errichtet.
36. entgegengesetzt des § 12 Abs. 13 Warenautomaten vor oder an baulichen Anlagen errichtet.
37. entgegen des § 12 Abs. 14 Schaukästen errichtet, die keinem gastronomischen Betrieb zugehörig sind oder das zulässige Maß und die zulässige Anzahl von Schaukästen für gastronomische Betriebe nicht einhalten.
38. befestigte Grundstücksflächen entgegen der Materialvorgabe des § 13 Abs. 1 ausbildet.
39. Vorgartenflächen entgegen der Vorgabe des § 13 Abs. 3 herrichtet und benutzt.
40. entgegen § 13 Abs. 4 die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Abfallbehälter nicht einhaust oder unzulässiges Material verwendet.
41. notwendige Einfriedungen nicht gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 ausbildet
42. unzulässige Materialien entgegen § 14 Abs. 1 bis 3 verwendet.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten *können* gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 17 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung Altstadt Wismar vom 18. Juni 1992 außer Kraft.

Wismar, den

gez.

Thomas Beyer

Bürgermeister

ANLAGE 1:

Geltungsbereich Gestaltungssatzung Altstadt Wismar im Maßstab 1: 10.000



Erläuterungen zum Satzungstext:

§ 1

zu (1): Im Vergleich zur vorherigen Gestaltungssatzung Altstadt Wismar wird auf die Einbeziehung des Lindengartens sowie der südöstlichen Altstadtkante verzichtet. Der Lindengarten ist frei von baulichen Anlagen. Im Bereich der südöstlichen Altstadtkante existiert zudem der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“, welcher ebenfalls baugestalterische Festsetzungen enthält.

§ 2:

Das Stadtbild der Altstadt von Wismar ist ein kulturhistorisch schutzwürdiges Gut von internationalem Rang, in dem zukünftige bauliche Maßnahmen bestimmte gestalterische Vorgaben erfüllen bzw. einhalten müssen. Somit soll sichergestellt werden, dass der schutzwürdige Charakter nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Gleichwohl sollen die Regelungen dieser Gestaltungssatzung den heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und einen Rahmen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

zu (1): Die Gestaltungssatzung ist anzuwenden auf den Neubau baulicher Anlagen (z.B. Wohngebäude) sowie bei Änderung und für Erweiterungen von baulichen Anlagen (z.B. Erneuerung der Fenster und Errichtung von Dachaufbauten an einem bestehendem Gebäude). Darüber hinaus ist die Gestaltungssatzung anzuwenden bei baugestalterischen Änderungen an baulicher Anlagen (z.B. Einbau eines Dachflächenfensters).

Bezogen auf das Schutzgut UNESCO-Weltkulturerbe unterliegen auch rückwärtige Fassaden sowie sonstige bauliche Anlagen, die nicht von öffentlichen Straßen einsehbar sind, den Vorschriften dieser Satzung.

zu (2): Der Wortlaut des Abs. 2 erfolgte in Anlehnung an den § 1 Abs. 2 Nr. 1 LBauO M-V, jedoch mit Verzicht auf Nebenbetriebe des öffentlichen Verkehrs, da diese im Geltungsbereich keine Bedeutung haben.

Öffentliche Straßen sind gemäß § 2 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichem Verkehr gewidmet sind.

zu (3): Die übergeordneten gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzes, welche den vorhandenen baulichen Bestand insbesondere in ihrem äußeren Erscheinungsbild schützen und daher vorrangig in der Bestandssanierung des äußeren Erscheinungsbildes bestehender baulicher Anlagen zum Tragen kommen, bleiben unberührt.

ANLAGE 2:

Die Vorschriften dieser Satzung sind auch in den Bebauungsplänen, welche im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, anzuwenden. Zusätzliche oder abweichende baugestalterische Festsetzungen in diesen Bebauungsplänen werden durch diese Satzung nicht ersetzt und besitzen weiterhin Rechtskraft.

§ 3:

zu (1) und (2): Die Platzierung des Baukörpers der hauptbaulichen Anlage hat grundsätzlich auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes zu geschehen. Das Baugrundstück wird durch klar definierte Grundstücksgrenzen umschlossen. Fassaden von Hauptgebäuden müssen somit, sofern der Straßenzug nicht durch einheitliche Vorgartensituationen geprägt ist, auf der straßenzugewandten Grundstücksgrenze stehen.

zu (3): Treppenstufen und Kellerrichtschächte stellen keine Architekturgliederungen dar und unterliegen somit nicht der Tiefenbegrenzung.

zu (4): Gebäude mit Zwerchgiebeln zählen zu den traufständigen Gebäuden.

zu (5): Die unmittelbar benachbarte Bebauung ist die direkt angrenzende Bebauung.

Hauptbauliche Anlagen dienen dem hauptsächlichen Nutzungszweck eines Grundstückes (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen).

Ziel der festgesetzten maximalen Trauf- und Firshöhen ist der Schutz der noch vorhandenen kleinteiligen und in der Regel zweigeschossigen Bebauung im Geltungsbereich dieser Satzung, welche für die Altstadt von Wismar bis zum letzten Drittel des 19. Jahrhunderts prägend war.

§ 4:

zu (3): Glasierte und engobierte Dachziegel werden aufgrund ihrer materialspezifischen negativen Ausstrahlung bzw. Blendwirkung auf das Stadtdenkmal ausgeschlossen.

zu (4): Bei einer Hartdacheindeckung werden nur Dachziegel für zulässig erklärt, da diese nachhaltiger sind als Betonsteine. Bei oberflächlich eingefärbten Betondachsteinen ist zu befürchten, dass sie im Laufe der Zeit ihre rote Farbe verlieren. Es gilt jedoch die typische rote Dachlandschaft der Wismarer Altstadt zu schützen.

§ 5:

zu (1,2 und 3): Die Beschränkung von Gauben und Dachflächenfenstern hinsichtlich ihrer Größe und Anzahl liegt darin begründet, dass die Dächer hauptsächlich als geschlossenen Dachflächen und nicht

ANLAGE 2:

nur durch eine ungeordnete Vielzahl von Gauben und Dachflächenfenstern geprägt sein sollen. Die Dachflächen sollen als schützender Abschluss der Gebäude unzerklüftet erhalten bleiben bzw. wahr genommen werden. In dem Sinne erfährt die Wahrnehmung der Dachlandschaft von den erhöht zugänglichen Aussichtspunkten der Stadtkirchen eine besondere Bedeutung und Wertstellung für das UNESCO-Weltkulturerbe.

Der Unterschied im maximalen Längenanteil der Traufe zwischen Gauben und Dachflächenfenstern begründet sich nicht in einer Schlechterstellung der Dachflächenfenster, sondern ergibt sich aus der Bauweise von Dachgauben, welche in der Regel einen größeren seitlichen Aufbau benötigen als Dachflächenfenster.

zu (3): Die Notwendigkeit nach Satz 3 ist nachzuweisen.

zu (4): Ziel ist es, eine einheitliche geschlossene Dachfläche zu erhalten. Eine Belichtung soll über die erste Dachgeschossebene erfolgen.

§ 6:

zu (1): Dacheinschnitte tragen zur Perforierung der geschlossenen Dachlandschaft bei und stehen dem Ziel, eine einheitliche und geschlossene Dachfläche zu erhalten und zu gestalten entgegen.

zu (2): Hauptdächer sollen von störenden Aufbauten frei gehalten werden. Das Hauptdach soll als geschlossenes Dach erlebbar sein.

§ 7:

zu (1): Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass der vorhandene Gebäudecharakter erhalten bleibt, welcher durch Architekturgliederungen geprägt wird. Die Architekturepochen sollen ablesbar bleiben.

zu (2): Liegende und quadratische Fassadenöffnungen sind außer bei Schaufenstern von Ladengeschäften und Kellerfenstern unzulässig.

Toröffnungen, welche sich nicht in einer Lochfassade, sondern in einer Mauer befinden, bleiben von der festgesetzten Hochrecheckigkeit unberührt.

Die geforderten prozentualen Wandanteile beziehen sich auf die Summe aller Obergeschosse.

zu (3): Durch die Festsetzung soll sicher gestellt werden, dass ein Zwerchgiebelhaus dennoch als Traufenhaus erkennbar bleibt. Daher muss die Breite des Zwerchgiebels gegenüber der Traufe

ANLAGE 2:

untergeordnet sein. Zudem korrespondiert die Größenbeschränkung mit dem festgesetzten Gaubenverhältnis.

zu (4): Innerhalb eines Geschosses sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden. Durch geschossweise Differenzierungen wird vorgegeben, dass die unmittelbar erlebbare und an den Straßenraum grenzende Erdgeschosszone sowie sich von dem oder den übrigen Geschossen gestalterisch absetzen sollen, um der Lochfassade Gestaltungsvielfalt statt Gleichmacherei zu verleihen.

Traditionell haben Öffnungen in Giebeldreiecken gegenüber den darunter liegenden Geschossen andere, in der Regel kleinere Ausbildungen. Die gestalterische Absetzung der Giebeldreiecke gegenüber den unteren Geschossen soll damit beibehalten und gesichert werden.

Normalformatige Mauerwerksziegel haben die Abmessungen 7,1 cm x 11,5 cm x 24 cm (H x B x L).

zu (6): Die Putzfassaden und geschlämmten Fassaden in der Wismarer Altstadt sind geprägt durch helle und zurückhaltende und farblich aufeinander abgestimmte Farbfassungen. Grelle Farbtöne werden als störend empfunden und sind in den vergangenen Jahrzehnten ausgeschlossen worden. Verputzte Fassaden sollen sich nicht aufdrängeln und sollen sich daher mit hellen, nicht glänzenden Farbtönen anpassen.

Die festgesetzte Ziegelfarbigkeit für zulässiges Mauerwerk entspricht dem historisch belegtem Bestand in Wismar.

§ 8:

zu (1): Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass der vorhandene Gebäudecharakter erhalten bleibt, welcher durch Türen und Fenster maßgeblich geprägt wird. Somit soll das schützenswerte Erscheinungsbild der historischen Altstadt erhalten bleiben.

Historische Fotoaufnahmen vor 1945 oder belegte Genehmigungen für Fassadenneubauten dienen der Zuordnung des Baustils des Gebäudes bzw. der prägenden Bauphase der Fassade und sind bei Reparaturen gemäß Satz 2 oder Erneuerungen nach Satz 3 heranziehen.

zu (2): Die maximale Festsetzung von Eingangstüren und Toren je Fassade liegt darin begründet, dass Erdgeschosszonen nicht nur aus geschlossenen Tor- und Türöffnungen bestehen sollen. Erdgeschosszonen sollen dadurch nicht abweisend, sondern als lebendiger Bestandteil der gesamten Fassade wahrnehmbar bleiben.

ANLAGE 2:

Sofern ein Bestandsgebäude mehrere Türen hat, gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

zu (3): Bei Ladentüren sind Verglasungen über $\frac{1}{3}$ der Fläche oder auch Vollverglasungen möglich. Haus- und Ladentüren sollen sich somit entsprechend ihrer Funktion unterscheiden. Toranlagen in Mauern können ebenfalls in einem abweichenden Öffnungsverhältnis gestaltet werden.

zu (4): Bis Ende der 1980er Jahre sind Fenster in der Regel aus heimischen Nadel- oder Laubholz repariert oder erneuert und mit regelmäßig aufzufrischem notwendigen Anstrichen beschichtet worden. Aufgrund der nicht mehr ortsgebundenen, industriellen Fertigung der Fenster sind weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der zu verwendenden Holzart nicht praktikabel. Kunststofffenster werden im Geltungsbereich dieser Satzung ausgeschlossen, da sie nicht mit dem Schutzziel des UNESCO-Welterbes korrespondieren und als negatives Vorbild wirken.

Die farbliche Beschichtung von Holz umfasst auch die technisch imprägnierten Verfahren.

Zu (5): Für Neubauten wird eine horizontale Teilung oder Gliederung ab einer bestimmten Fenstergröße nicht zwingend vorgegeben. Dieses liegt im Gestaltungs Ermessen der Bauherren/Architekten.

Die Anforderungen an einen Rettungsweg gemäß § 37 Abs. 5 LBauO M-V werden erfüllt.

§ 9:

zu (1): Aufgrund der aufzunehmenden Raumkante sind vorspringende, untypische Vorbauten straßenseitig unzulässig. Erker sind unter genannter Voraussetzung zulässig.

zu (2): Auch freistehende Briefkastenanlagen und Vordächer vor der Grundstücksgrenze entsprechen nicht der Bauflucht und sind demnach unzulässig.

zu (3): Natursteinblockstufen in Form von Granitblockstufen entsprechen der historischen Überlieferung von Hauseingangsstufen in der Altstadt der Hansestadt Wismar, die sich vor der Fassadenflucht im öffentlichen Straßenraum befinden.

Zu (4): Zur Zulässigkeit von Kellerlichtschächten im öffentlichen Straßenraum wird auf die Sondernutzungssatzung der Stadt Wismar verwiesen.

Für eine innen liegende Entwässerung und Belüftung hat der Hauseigentümer zu sorgen

§ 10:

zu (2): Markisen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sollen sich zurück nehmen und nicht dominant wirken. Damit der Fokus auf der Fassade liegt, ist die Markise hinsichtlich des Anbringungsortes, der Ausbildung als auch hinsichtlich Ihrer Farbgebung zu reglementieren. Beim

ANLAGE 2:

hineinreichen in den öffentlichen Verkehrsraum sind zudem Sicherheitsanforderungen zu erfüllen.

zu (3): An der Fassade befindliche Schornsteinrohre sind im Geltungsbereich dieser Satzung nicht zulässig. Entlüftungsanlagen von Küchen fallen nicht unter die Festsetzung des Satz 1.

zu (4): Mobilfunkmasten und Anlagen zur Nutzung der Windenergie gehören nicht zum historischen Erscheinungsbild und entsprechen nicht den Zielen dieser Satzung.

§ 11:

Unter dem Begriff Solaranlagen fallen sowohl Solarthermie- als auch Fotovoltaikanlagen.

Die Anwendung erneuerbarer Energien in Form von Solaranlagen ist grundsätzlich positiv und trägt dazu bei, die energiepolitischen Klimaziele des Bundes zu erreichen. Dennoch können sie das historisch wertvolle und geschützte Stadtbild einschließlich der Dachlandschaft der Wismarer Altstadt aufgrund ihrer Bauweise, Materialität und Farbigkeit sowie in der Flächigkeit negativ beeinflussen. Daher ist bei der Prüfung der Zulässigkeit immer eine Einzelfallentscheidung notwendig. Diese Einzelfallentscheidung steht in Abhängigkeit von Kriterien wie die Betroffenheit des Denkmalbereichs Altstadt, dem Standort, der Einsehbarkeit und der Anlagengröße. Auch ist bei der Prüfung zu berücksichtigen, ob andere Alternativen möglich sind.

Solaranlagen dürfen daher weder vom öffentlichen Straßenraum, noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt aus einsehbar sein, da sie das harmonische Erscheinungsbild des geschützten Stadtbildes einschließlich der Dachlandschaft der Wismarer Altstadt als UNESCO-Welterbe maßgeblich beeinträchtigen.

Zu den touristisch besuchbaren Kirchtürmen der Stadt zählen die Kirchtürme von St. Georgen, St. Marien und St. Nikolai mit markanten Aussichtspunkten bzw. einer Aussichtsplattform, von wo aus ein jeweils klar definierter und somit nachprüfbarer Blick- bzw. Sichtkegel auf die Dachlandschaft der Altstadt besteht (siehe hierzu Anlage Nr. 3 zur Einsehbarkeit der Dachlandschaft).

§ 12:

Werbeanlagen und Warenautomaten sind alle Anlagen im Sinne des § 10 Abs. 1 LBauO M-V. Hierzu zählen alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von den öffentlichen Straßen aus sichtbar sind. Dazu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für temporäre Werbeanlagen an Gebäuden.

zu (1): Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in Fassade und Stadtbild einfügen, ohne diese zu dominieren oder gliedernde Elemente der Architektur zu verdecken. Werbeanlagen sollen

ANLAGE 2:

nach Größe, Konstruktion, Material, Farbe und Beleuchtung so zurückhaltend gestaltet sein, dass jede aufdringliche Wirkung und ein unangemessener Kontrast zur Umgebung ausgeschlossen ist.

zu (2): Die Unzulässigkeit von Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, ergibt sich bereits aus § 10 Abs. 4 Satz 1 LBauO M-V.

Aus der Festsetzung, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, ergibt sich für den Gewerbetreibenden sowie den Grundstückseigentümer eine Rückbauverpflichtung nach Geschäftsaufgabe. In diesem Falle sind Werbeanlagen einschließlich ihrer Befestigungselemente unverzüglich zu entfernen. Nach Geschäftsaufgabe sollen Fassaden nicht mit einer gestörten Oberfläche hinterlassen werden.

zu (3): Im Brüstungsfeld des 1. Obergeschosses werden Werbeanlagen nur zugelassen, wenn ein Mindestabstand zu den Fenstern des 1. Obergeschosses eingehalten wird.

zu (4): Der Schutz von vorhandenen Architekturgliederungen ist höherrangiger, als der Wunsch der Gewerbetreibenden auf sein Gewerbe aufmerksam zu machen. Somit ist das Werbeinteresse der Gewerbetreibenden im Sinne der Satzung unterzuordnen.

zu (5): Senkrechte Werbeschriftzüge werden ausgeschlossen, da durch sie architektonische Gliederungen verdeckt oder unterbrochen werden können.

Die maximale Ausladung von 10 cm für parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen soll lediglich technisch bedingte Abstände ermöglichen. Die Höhenbegrenzung der Werbeanlage von max. 40 cm unterstützt die Erhaltung der Kleinteiligkeit der Baustruktur, die die Wismarer Altstadt prägt.

zu (6 a, b, d): Bei den möglichen Ausbildungsarten handelt es sich um Werbeanlagen, welche einen Durchblick auf die Fassade zulassen.

zu (6 c): Werbeschilder stellen die gängigste Form der Werbung bei parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dar. Diese können in verschiedenen Materialien ausgebildet werden (z.B. farblich beschichtetes Plexiglas).

zu (7): Als indirekt beleuchtet ist die sogenannte Schattenschrift mit Silhouettenwirkung zu verstehen. Die Beleuchtung ist zur Fassade gerichtet.

zu (8): Die maximale Größenangabe von 0,16 m² entspricht einer Fläche von 0,4 m x 0,4 m und wurde von der maximalen Höhe parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen abgeleitet.

zu (9): Werbeausleger sind in ihrer Größe zu begrenzen, da diese aus der Schrägsicht große Teile der Fassade verdecken würden. Zu weit ausladende und die Durchgangshöhe nicht einhaltende Werbeanlagen würden in ihrer Wirkung wesentlich zur Beeinträchtigung des Stadtbildes führen.

Da Leuchtkästen gemäß Abs. 15 b) ausgeschlossen sind, ist lediglich eine anteilige Lichtdurchlässigkeit gestattet.

ANLAGE 2:

zu (10): Sichtbare Zuleitungen wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der Fassade aus. Daher sind sie verdeckt anzubringen.

zu (11): Diese Festsetzung schließt das vollflächige Bekleben der Fester aus. Fensterelemente sollen weiterhin als Öffnung erlebbar sein. Zur Ermittlung der prozentual zulässigen Flächen zum Bekleben der Fenster ist die Summe der Oberflächen der Werbeanlagen im Verhältnis zur Glasfläche maßgebend.

zu (12a): Da Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig sind, ergibt sich somit eine Unzulässigkeit für Werbeanlagen an Einfriedungen, wie Mauern oder Zäune, in Vorgärten, in Grün- und Freiflächen, an Bäumen, an Leitungsmasten, auf Böschungen, an Stützmauern und Brücken.

zu (12b): Werbung in Form von Leuchtkästen oder direkt leuchtende Werbeanlagen stören das harmonische Stadtbild empfindlich. Daher sind sie auszuschließen.

zu (12c): Werbeanlagen sollen den ansässigen Gewerbetreibenden dazu dienen, allgemein auf ihr Geschäft aufmerksam zu machen. Die darüber hinausgehende reine Produktwerbung würde diesen Zweck übersteigen und könnte zur unangemessenen Überladung der Fassade durch Werbeanlagen führen.

zu (12d): Fahnen erzeugen Fernwirkung, welche sich in der Regel störend auf das städtebauliche Umfeld auswirken. Bei Transparenten und Planen ist der gestalterische Anspruch erfahrungsgemäß geringer. Somit vermitteln sie den Ausdruck von Provisorien.

Als allgemeine Information für die Öffentlichkeit können für befristete Veranstaltung Ausnahmen von der Regelung des § 12 Abs. d) im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens erteilt werden, da bereits die Landesbauordnung M-V im § 10 Abs. 4 eine privilegierte Regelung zu Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder ähnliche Veranstaltung gefasst hat.

zu (12e): Metallisch Glänzende oder spiegelnde Flächen entsprechen nicht dem historischen Charakter der Altstadt.

zu (12f): Signalfarben sind auffällige Farben, welche Signalwirkung besitzen. Werbeanlagen mit derartigen Farben passen nicht in ein harmonisches Stadtbild.

zu (12g): Die in Absatz 12g beschriebenen Werbeanlagen sind nicht angemessen für eine Weltkulturerbestätte. Daher sind sie auszuschließen.

zu (14): Die Größeneinschränkung von 0,32 m² für Schaukästen bezieht sich auf die äußeren Abmaße und entspricht vier A4 Seiten zuzüglich Rahmenanteil.

Eine dezente Beleuchtung im Sinne dieser Vorschrift ist eine zurückhaltende, monochrome Beleuchtung. Buntes oder wechselndes Licht ist unzulässig.

ANLAGE 2:

§ 13:

zu (1): Natursteinpflaster stellt die tradierte Form der Befestigung da. Alternativ können die befestigten Grundstücksflächen analog des im öffentlichen Raum verwendeten Klinkerpflasters oder als wassergebundene Decke ausgebildet werden.

zu (3): Vorgärten sollen als begrünte Hausvorfelder wahrgenommen werden.

zu (4): Von öffentlichen Straßen einsehbare Abfallbehälter stören das ästhetische Empfinden eines Betrachters sowie das städtische Erscheinungsbild. Die unansehnlichen Müllstandorte sollen geordnet und gestaltet werden.

Durch die geforderte Einhausung sind die Müllbehälter nicht der Witterung ausgesetzt. Zudem wird Ungeziefer abgehalten.

§ 14:

zu (1): Die Forderung bezieht sich nur auf Grundstücksteile, die nicht durch Gebäude vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt werden. Die Forderung dient dem Ziel Raumkanten zu schließen. Die Materialitätsfestsetzung ist abgeleitet aus der Festsetzung zur Fassadengestaltung. Die Entwässerung der Einfriedung als bauliche Anlage hat grundsätzlich auf dem Grundstück zu erfolgen, auf dem das Regenwasser anfällt. Die Ausbildung der Mauerkrone hat daraufhin zu erfolgen.

zu (2): Ziel der Höhenbegrenzung auf 1,20 m ist es, überschaubare Hausvorfelder zu schaffen bzw. zu gewährleisten.

Nadelgehölze sind für die Vorgarteneinfriedung unzulässig.

zu (3): Rückwärtige Einfriedungen werden nur bezogen auf die Materialität eingegrenzt, eine höhenmäßige Beschränkung erfolgt nicht. Zusätzlich werden Stützwände aus Sichtbeton aufgenommen.

§ 15:

zu (1): Grundsätzliches Ziel ist die Einhaltung der Festsetzungen dieser Satzung. Die Erteilung einer Abweichung kann jedoch in begründeten Einzelfällen erfolgen.

zu (2): Abweichungen von dieser Satzung sind nach der Baugebührenverordnung gebührenpflichtig.

ANLAGE 2:

§ 16:

zu (1): In der Regel wird schuldhaftes Handeln geahndet.

zu (2): Der angenommene Bußgeldrahmen ist als Höchstbetrag zu verstehen. Die Höhe des Bußgeldes leitet sich aus der Schwere der Ordnungswidrigkeit ab. Ein Ordnungswidrigkeitenverfahren entbindet nicht von der Verpflichtung zur Korrektur im Sinne dieser Satzung.

§ 17:

Veröffentlicht im



Straßenansicht



Hofansicht

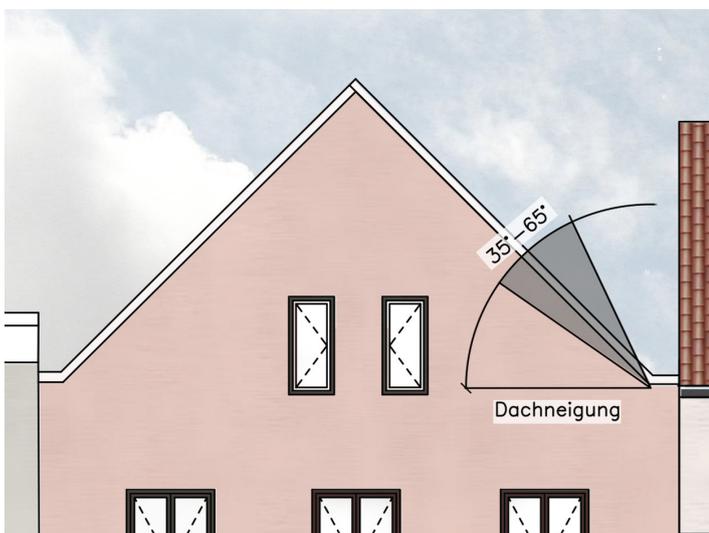
Bildhafte Erläuterungen zur Gestaltungssatzung



§ 3 Baukörper

(5) Zur Ausbildung der Gebäudekubatur

„Hauptgebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind giebelständig (*links*) oder traufständig (*rechts*) auszubilden. Bei Eckgebäuden kann eine Mischform zur Ausführung kommen.“

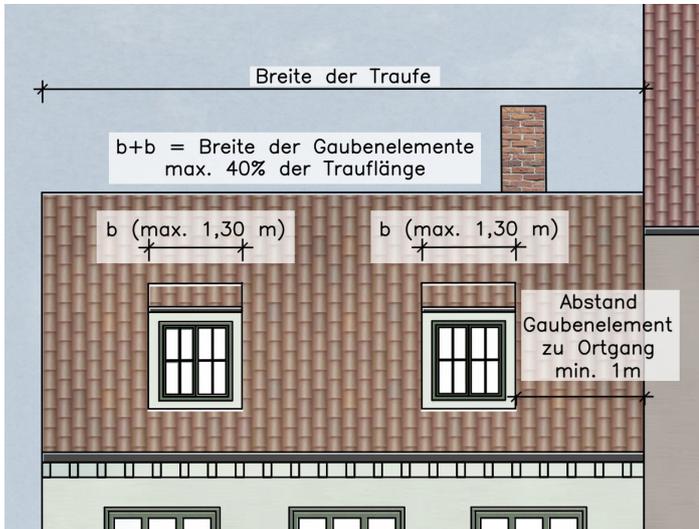


§ 4 Dachform und Dacheindeckung

(1) Zur Ausbildung der Dachform

„Die Dächer der giebel- und traufenständigen Baukörper sind als gleichschenklige Steildächer mit einer Dachneigung von 35° bis 65° auszubilden. Traufenständige Gebäude können ausnahmsweise mit einseitigem Steildach (sog. Berliner Dach) oder als gleichschenkliges Mansarddach ausgebildet werden, wenn die jeweils unmittelbar angrenzende benachbarte Bebauung mit einem solchen versehen ist. In diesen Fällen sind Steildachneigungen bis zu 75° und Flachdachneigungen zwischen 2° und 30° zulässig.“

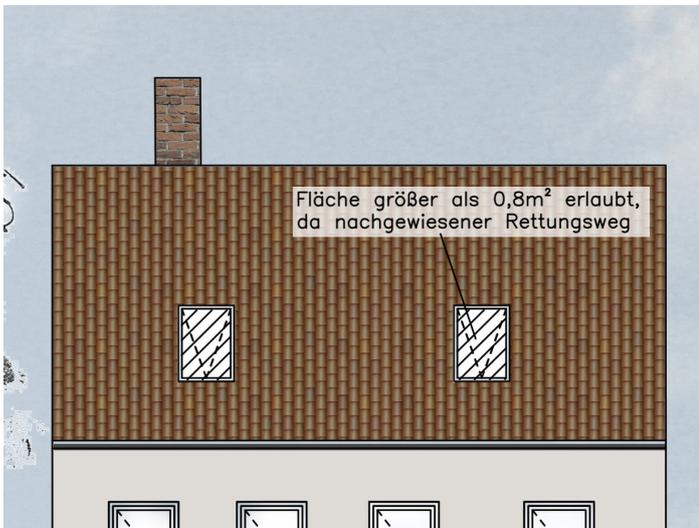




§ 5 Lichtöffnungen in Dächern

(2) Zur Ausbildung von Gaubenelementen

„Gauben dürfen eine Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal 40 % der Trauflänge betragen. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaube hat mindestens 1 m zu betragen. Zwischen Gaube und Taufe ist die Dachfläche nicht zu unterbrechen und mit mindestens einer Ziegelreihe einzudecken. Gauben sind mit hölzerner Schalung oder fugenlosen Platten, verzinkten Oberflächen oder verglasten Seitenteilen herzustellen.“



§ 5 Lichtöffnungen in Dächern

(3) Zur Ausbildung von Dachflächenfenster

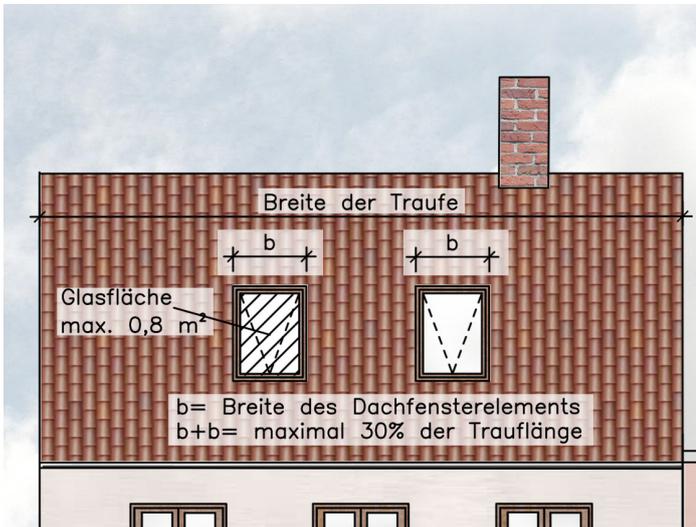
„Für notwendige Rettungsfenster ist ein abweichen von der maximalen Größe bis zur erforderlichen Öffnung nach § 37 Abs. 5 LBauO M-V zulässig.“



§ 5 Lichtöffnungen in Dächern

(3) Zur Ausbildung von Dachflächenfenster

„An Stelle zulässiger Gauben gemäß Abs. 2 können Dachflächenfenster errichtet werden, wenn sie 30 % der Trauflänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster dürfen maximal eine Glasfläche von 0,8 m² einnehmen. Der Eindeckrahmen der Dachflächenfenster hat in der Farbe des umgebenden Dacheindeckungsmaterials zu erfolgen.“

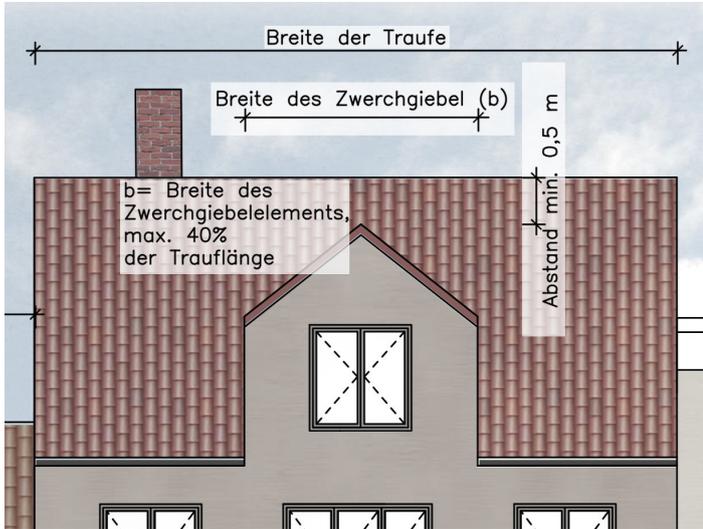


§ 5 Lichtöffnungen in Dächern

(4) Zur Ausbildung von Dachflächenfenster

„Dachöffnungen in Steildachflächen oberhalb der ersten Dachgeschosebene sind nur als Dachluken oder Dachflächenfenster bis zu einer lichten Öffnung von 0,25 m² zulässig. Je Dachfläche sind maximal zwei Dachluken oder Dachflächenfenster zulässig. Dachluken sind verzinkt auszubilden, der Eindeckrahmen der Dachflächenfenster ist in rotem Farbton auszubilden.“

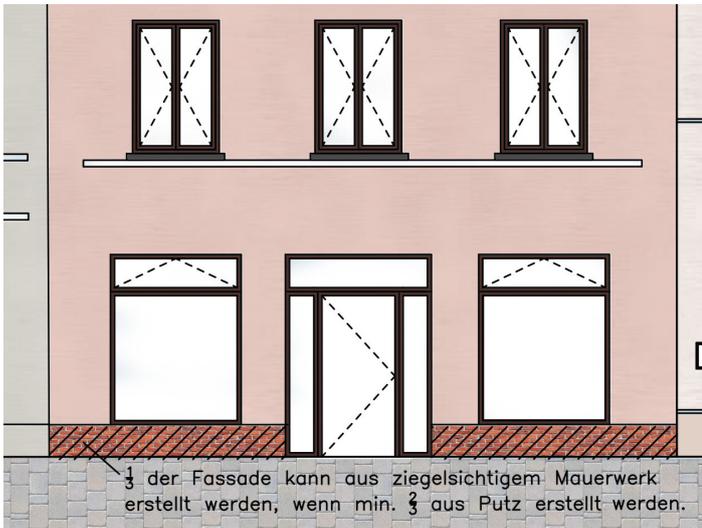




§ 7 Fassadengestaltung

(3) Zur Ausbildung von Zwerchgiebeln

„Traufständige Fassaden können einen Zwerchgiebel haben. Die Breite des Zwerchgiebels darf jedoch nicht mehr als 40 % der Fassade betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen.“



§ 7 Fassadengestaltung

(4) Zur Gestaltung von Fassaden

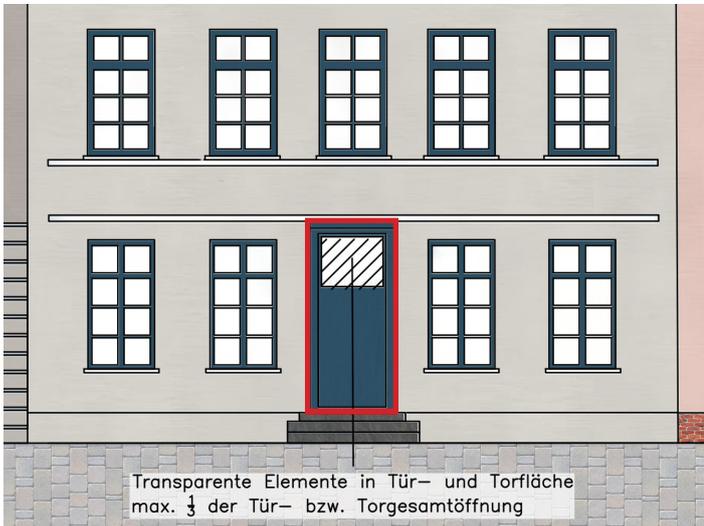
„Die Fassaden sind als Putzfassaden mit glatt ausgeriebener Oberfläche, geschlämmt oder als ziegelsichtiges, normalformatiges Mauerwerk herzustellen. Sekundär können Putzfassaden bis 1/3 aus ziegelsichtigem, normalformatigem Mauerwerk hergestellt werden.“



§ 8 Eingangstüren, Tore und Fenster

(3) Zur Ausbildung von Eingangstüren

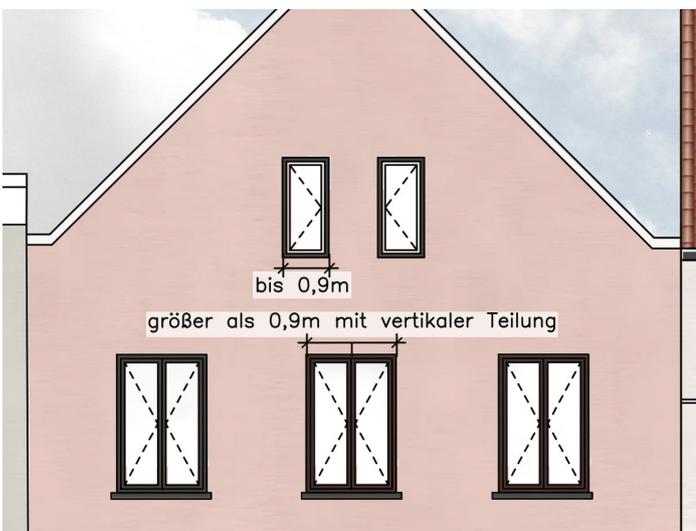
„Eingangstüren und Tore sind überwiegend geschlossen auszubilden. Glaselemente sind möglich, wenn sie $\frac{1}{3}$ der Tür- oder Toröffnung nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind für Ladentüren von Gewerbeeinheiten, Hoftüren und Toranlagen außerhalb der Fassaden zulässig.“

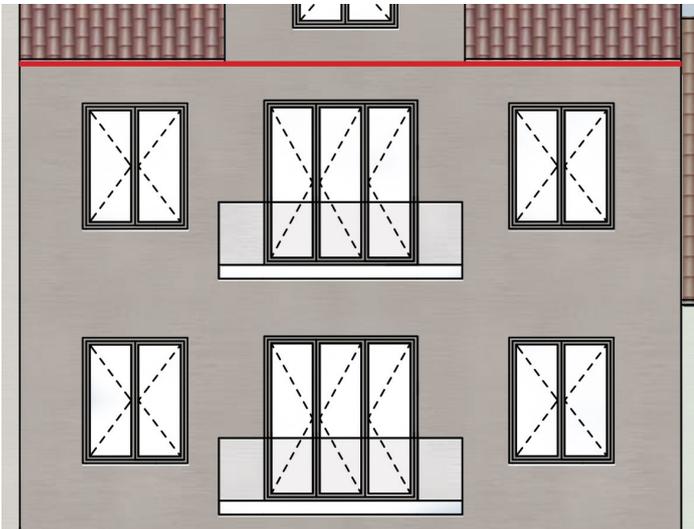


§ 7 Fassadengestaltung

(4) Zur Gestaltung von Fassaden

„Fenster in Neubauten mit einer Glasfläche über 0,90 m Breite sind vertikal in mindestens zwei symmetrische Flügel zu teilen. Schaufenster können abweichend davon ausgebildet werden.“





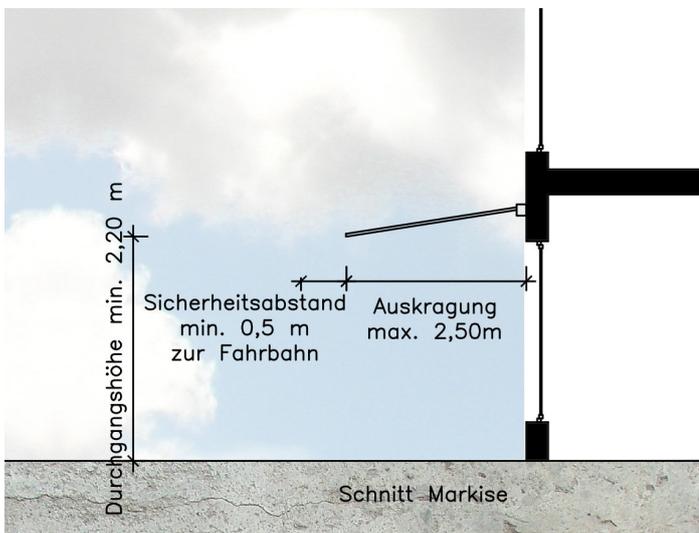
§ 9 Anbauten, Aufbauten und sonstige Fassadenbestandteile

(1) Zur Ausbildung von Balkonen

„Balkone, Erker, Wintergärten und Loggien sind nur vor oder in Fassaden unterhalb der **Traufen** oder Giebeldreiecke auf der straßenabgewandten Seite zulässig.“

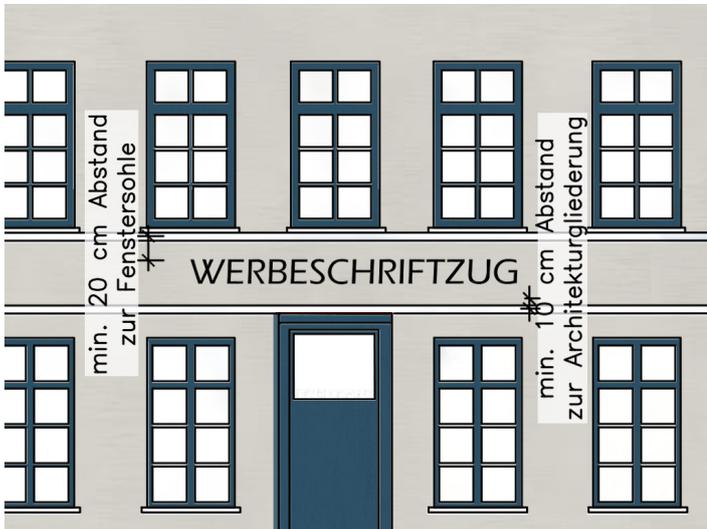
§ 10 Technische Anlagen

(4) Zur Ausbildung von Markisen



„Markisen sind beweglich auszubilden und nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Auskrägungstiefe für Markisen in geöffneten Zustand darf höchstens 2,50 m betragen. Ausgefahrene Markisen müssen einen Sicherheitsabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einhalten. Die ausgefahrene Markise muss mindestens 2,20 m über dem Gehweg liegen. Markisen sind in einem hellen, nicht glänzenden und auf die Fassadenfarbe abgestimmten Farbton auszubilden.“

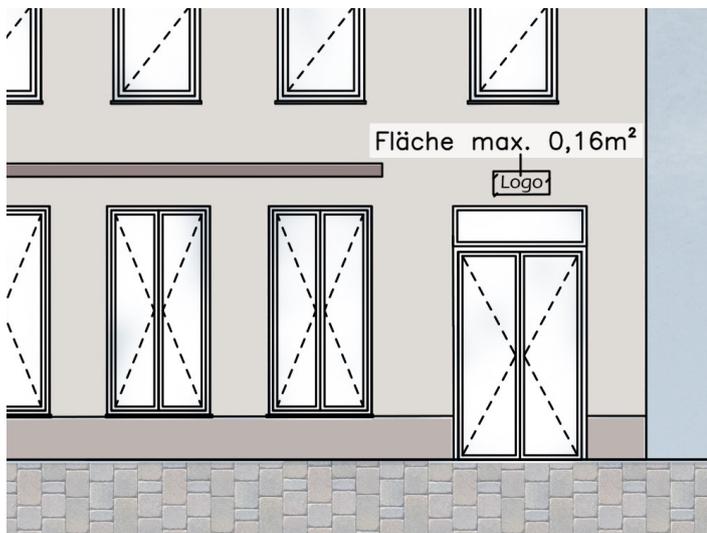




§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

(5+6) Zur Ausbildung von Werbeanlagen

„Werbeanlagen sind in der Erdgeschosszone der Hauptgebäude anzubringen. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden, wenn sie einen Abstand von min. 20 cm unterhalb der Fenstersohle einhalten. Werbeanlagen dürfen horizontale und vertikale Architekturgliederungen nicht verdecken oder überschneiden. Der Abstand zwischen Werbeanlage und Architekturgliederung muss min. 10 cm betragen.“



§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

(8) Zur Ausbildung von Logo's

„Logos (Schilder oder Kasten) können als Werbeanlagen zugelassen werden, wenn diese eine Größe von 0,16 m² nicht überschreiten.“

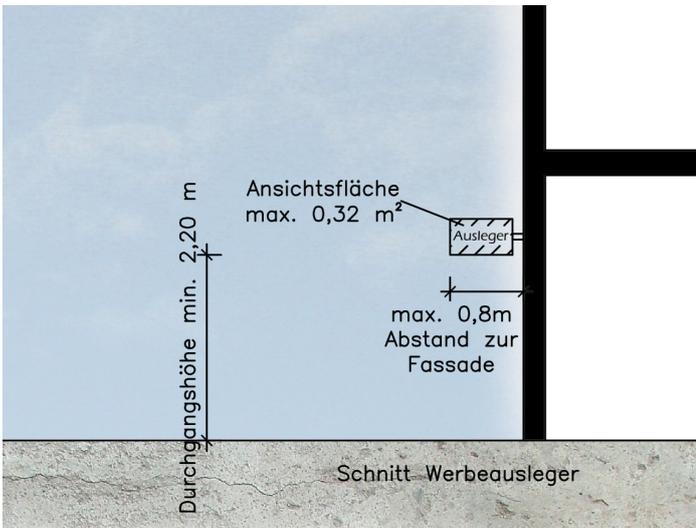




§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

(9) Zur Ausbildung von Werbeanlagen

„Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 10 cm nicht überschreiten. Die Höhe von parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen darf max. 40 cm betragen.“

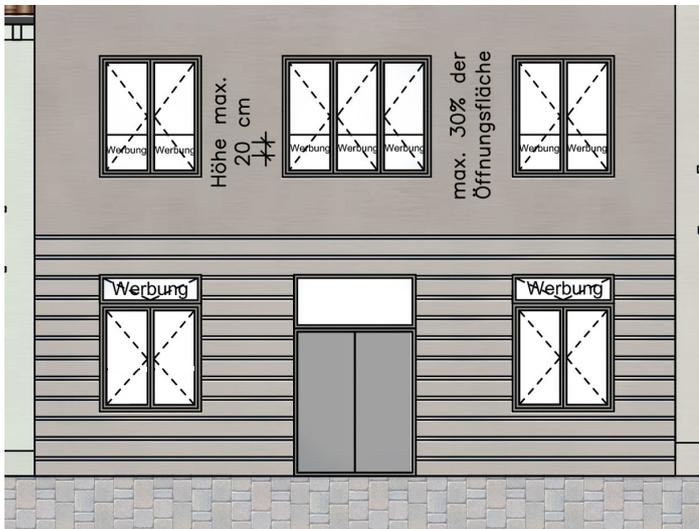


§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

(11) Zur Ausbildung von Auslegern

„Rechtwinklig zur Gebäudefront vortretende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine seitliche Ansichtsfläche von 0,32 m² nicht überschreiten und nicht breiter als 12 cm sein. Die Ausladung darf insgesamt nicht mehr als 80 cm betragen. Die Unterkante der Ausleger muss mindestens 2,20 m über dem Gehweg liegen.“





§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

(12) Zur Beklebung von Fenstern

„Das Bekleben von Fenstern mit Werbung ist nur im Erdgeschoss und im unteren Drittel des 1. Obergeschosses in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 20 cm und einem Fensterflächenanteil bis zu 30 % zulässig.“



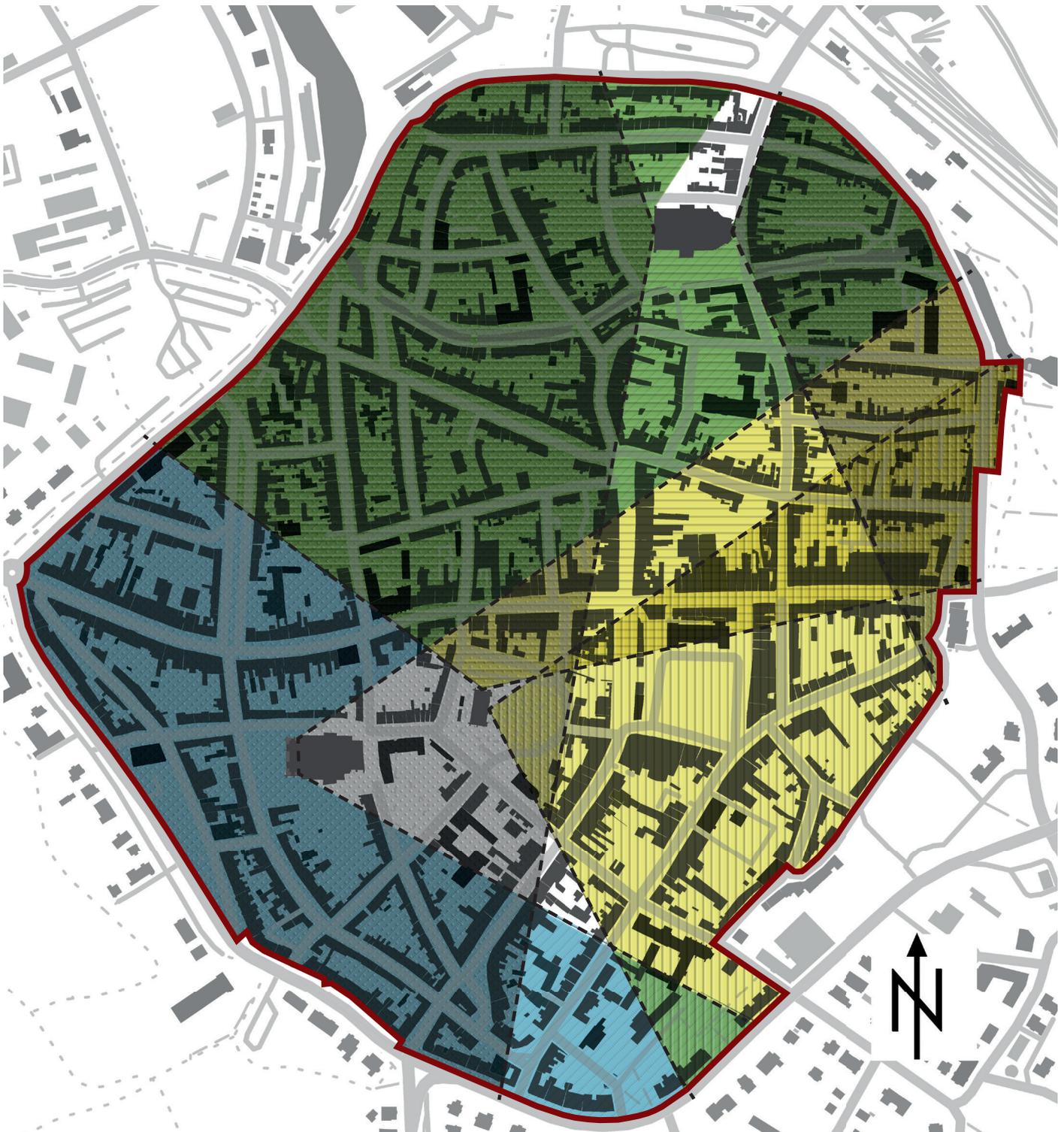
§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

(19) Zur Ausbildung von Schaukästen

„Schaukästen an Fassaden sind nur bei gastronomischen Betrieben zum präsentieren der Speise- und Getränkekarte bis zur maximalen Größe von 0,32 m² zulässig. Eine dezente Beleuchtung ist zulässig. Die maximale Anzahl wird auf 2 Schaukästen pro gastronomischen Betrieb begrenzt.“



Darstellung der einsehbaren Dachlandschaft von den touristischen Aussichtspunkten



 Blickkegel Marienkirchturm

 Überschneidungsbereich Blickkegel
Marienkirchturm/ St. Georgen/ St. Nikolai

M 1:5000

 Blickkegel St. Georgen

 Überschneidungsbereich Blickkegel
St. Georgen/ St. Nikolai

 Blickkegel St. Nikolai

 Überschneidungsbereich Blickkegel
Marienkirchturm/ St. Georgen

ANLAGE 4:

Begriffliche Erläuterungen:

Begriff

Erläuterungen

Bauflucht	Die Bauflucht definiert sich durch eine Grenze, die angepasst an die umgebende Bebauung eine Baulinie definieren soll, an der die Bebauung anzugliedern ist. Die Bebauung darf in Bezug auf die Bauflucht weder vor- noch zurückspringen.
Bauliche Anlagen	Unter baulichen Anlagen sind im Sinne dieser Satzung mit dem Erdboden verbundene und aus Bauprodukten hergestellte Anlagen zu verstehen, hierzu gehören auch Werbeanlagen.
Baulinie	Eine Baulinie definiert die überbaubare Grundstücksfläche. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.
Befund	Ein Befund im Bereich der Baudenkmalpflege bezeichnet eine Untersuchung der Oberflächen und sichtbaren Teile von Konstruktionen. Ziel ist es dabei heraus zu finden welches Erscheinungsbild das untersuchte Objekt im Verlauf seiner Geschichte besaß.
Brüstungen	Eine Brüstung dient dazu jemanden am Abstürzen zu hindern und ist mit den tragenden Bauteilen verbunden.
Brüstungsbereich	Brüstungsfelder definieren einen Bereich der Fassade der sich unterhalb der Fenster befindet und durch die darunterliegende Geschosdecke eingrenzen lässt.
Dachgaube	Eine Dachgaube ist ein Dachaufbau, der der Gewinnung lichter Raumhöhe oder Belichtung und Belüftung des Dachraumes dient.
Dacheinschnitte	Der Dacheinschnitt definiert sich als in die Dachfläche eingelassener Balkon oder eine Terrasse.
Durchgangshöhe	Die Durchgangshöhe bezeichnet eine lichte Höhe die es Passanten und Fahrradfahrern ermöglicht unter einem Gegenstand hindurch zulaufen/ zufahren.
Einfriedung	Einfriedungen sind freistehende Mauern, Zäune oder Umwehrungen, die einen Bereich ein- bzw. abgrenzen. In Abhängigkeit ihrer Zweckbestimmung werden sie auch als Sichtschutz- oder als Lärmschutzwände errichtet. Statisch sind sie als selbstständige bauliche Anlagen definiert.

ANLAGE 4:

Erker	Erker sind geschlossene und überdachte Vorbauten an der Fassade. Erker können sich über ein, aber auch über mehrere Geschosse ziehen.
Faschen	Eine Fasche ist ein in Struktur oder Farbe abgesetzter Streifen um Öffnungen von Gebäuden, insbesondere von Fenstern und Türen farblich oder strukturell abzusetzen.
Fenstersohle/ Sohlbank	Die Sohlbank entspricht dem äußeren unteren Abschluss einer Fensteröffnung.
Firshöhe	Unter Firshöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu verstehen.
Gefache	Ein Gefach ist ein freies Feld, dass durch das Zusammenfügen von stabförmigen Holzbauteilen entsteht.
Geschlossene Bauweise	In der geschlossenen Bauweise werden die Baukörper ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sie dient der Verdichtung der Reihenhausbebauung und unterstützt so eine Hervorhebung der Bauflucht.
Gesimse	Gesimse sind waagrechte, aus der Mauer hervortretende Bauteile zur Gliederung der Außenwände.
Giebeldreieck	Das Giebeldreieck ist die obere abschließende Wandfläche eines Gebäudes. Es wird begrenzt durch die Dachflächen und die obere Abschlusskante des darunterliegenden Geschosses.
Giebelständige Bebauung	Bei der giebelständigen Bebauung steht der Giebel des Gebäudes zur Straßenseite. Der Dachfirst steht quer zu dieser.
Harte Bedachung	Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein.
Hauptbauliche Anlagen/ Hauptgebäude	Unter hauptbaulichen Anlagen oder auch Hauptgebäuden sind Gebäude zu verstehen, die den Nutzungszweck des Grundstückes innehaben.
Hochrechteckiges Format	Hochrechteckig bedeutet, dass die vertikale Seite länger ist, als die horizontale Seite.
Jalousien	Eine Jalousie ist ein Sichtschutz und Wärmeschutz aus beweglichen Lamellen aus Kunststoff oder Metall, der außen am Fenster angebracht ist.

ANLAGE 4:

Leuchtkasten	Ein Leuchtkasten bestehend aus Acrylglas oder Milchglas wird einseitig indirekt durch Kunstlicht (Leuchtstoffröhren) beleuchtet.
Lisenen	Eine Lisene ist eine schmale, leicht hervortretende vertikale Verstärkung der Wand.
Loggia	Die Loggia ist ein offener Freisitz, mit ins Gebäude eingeschnittener Aufenthaltsfläche. Eine Loggia ist zumeist an drei Seiten von Gebäudewänden umschlossen.
Mobile Schaukästen	Ein mobiler Schaukasten ist ein frei bewegliches Element, welches sich sowohl für die Innenaufstellung als auch für den Außenbereich zur Präsentation von Gegenständen eignet.
Ornamente	Ein Ornament ist ein sich meist wiederholendes, oft abstraktes oder abstrahierendes Muster mit symbolisierter Funktion.
Ortgang	Der Ortgang bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel. Der Ortgang verbindet das Ende der Dachtraufe mit dem des Dachfirsts.
Pilaster	Pilaster sind Teilpfeiler oder Teilsäulen, die in eine Wand eingemauert sind.
Putzritzungen	Putzritzungen sind Gestaltungstechniken zur Verzierung von Mörtel.
Raumkante	Raumkanten definieren den Übergang von öffentlichen zu privaten Räumen und formuliert so Straßenräume aus.
Schaukästen	Als Schaukasten wird ein Kastenelement definiert das auf mindestens einer Seite eine Glaswand aufweist und somit den Blick auf die enthaltenen Gegenstände freigibt.58109
Signalfarben	Eine Signalfarbe zeichnet sich durch ihre kräftige Farbe als Signalwirkung wodurch ein Warnhinweis erzeugt wird.
Traufhöhe	Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand.
Traufständige Bebauung	Bei einer traufständigen Bebauung stehen der First und die Traufe parallel zur Straße.
Vorkragende Bauteile	Über die Baufluchtlinie vorspringende und hinausragende Bauteile eines Gebäudes.

ANLAGE 4:

Warenautomat

Ein Warenautomat ist ein Selbstbedienungselement, das Waren durch Bezahlung ausgibt.

Zwerchgiebel

Der Zwerchgiebel steht in einer Flucht mit der Außenwand eines Gebäudes. Der Unterschied zur Gaube definiert sich dadurch, dass eine Gaube unabhängig von der Fassade auf dem Dach positioniert wird.

Anlage 5

Auszug Protokoll Sachverständigenbeirat:

4. Fachthema C Vorschlag Änderung der Gestaltungssatzung

- das Bauamt erläutert die Notwendigkeit einer Überarbeitung der 1992 verabschiedeten Gestaltungssatzung,
- die Ermächtigungsgrundlage für die Gestaltungssatzung ist die LBauO M-V,
- geplanter Verfahrensweg:
 - 1. Vorstellung und Diskussion SVB und Vorschläge für Änderungen
 - 2. interne Ämterbeteiligung und Abwägung/Einarbeitung von Vorschlägen
 - 3. 2018 Bauausschuss
 - 4. nochmalige Vorstellung SVB am 28. Mai 2018
 - 5. Sommer 2018 Bauausschuss und Bürgerschaftsbeschluss
- einführend zum Thema erfolgte ein Stadtrundgang durch die Altstadt zu ausgewählten Beispielen realisierter Neubauvorhaben seit den 1990er Jahren,
- Inhaltliche Änderungen der neuen Gestaltungssatzung, Erläuterungen Herr Günter:
 - § 1, Räumlicher Geltungsbereich, wurde vermindert um die Bereiche Lindengarten und südöstliche Altstadtkante, in dem ein gültiger B-Plan besteht,

Votum des Beirates:

- Der Sachverständigenbeirat empfiehlt folgende Änderungen:
 - § 2 (1), die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle baulichen Anlagen im Satzungsgebiet; → *Berücksichtigt*
 - § 3 (4), vortretende Bauteile zum öffentlichen Raum sind nur zulässig, wenn sie der Plastizität dienen; → *Inhaltlich berücksichtigt, jedoch anders formuliert*
 - § 3 (6) sollte moderater formuliert werden. Es geht nicht darum, ein weiteres Geschoss zu ermöglichen, aber Höhengsprünge sollten auch über die vorhandene Bebauung möglich sein, sofern dies dem Straßenbild nicht abträglich ist, → *Andere Formulierungen in nachträglichen Anmerkungen des Sachverständigenbeirates. Diese wurden berücksichtigt.*
 - die in der geltenden Satzung in § 4 Abs. 2 geregelte Eckhausituation sollte auch in die neue Satzung übernommen werden; → *Berücksichtigt in § 3 Abs. 5*
 - § 4 (4), Lichtöffnungen in Steildächern sind grundsätzlich nur in Form von Gauben und Dachgeschossfenstern auf der ersten Dachgeschossebene zulässig. Straßenseitig ist eine Lichtöffnung in der 2. Dachgeschossebene nicht zulässig; → *Berücksichtigt in § 5 Abs. 1*
 - § 5 (3), eine strikte Trennung von ziegelsichtig = administrative Bauten und Putz = private Bauten ist nicht nachvollziehbar und bedarf einer Überarbeitung. Es sollten auch Fassadenschlämmen zugelassen werden, die Verblendstein-Färbigkeit bedarf noch der vertieften Diskussion; → *Berücksichtigt*
 - § 5 (10) Balkone, Erker, Wintergärten und Loggien sind nur vor oder in senkrechten Fassaden unterhalb der Traufen oder Giebeldreiecke auf der straßenabgewandten Seite zulässig, in besonders begründeten Ausnahmefällen können Erker auch straßenseitig zulässig sein → *Berücksichtigt in § 9 Abs. 1*
 - § 5 (13) Stufenanlagen, bedarf einer Änderung hinsichtlich Materialität, nicht ausschließlich Granitblockstufen: Zulässig sind matt bearbeitete Naturstein-Blockstufen. → *Berücksichtigt in § 9 Abs. 3*
- Aufgrund der Tatsache, dass aus Zeitnot die einzelnen Paragraphen der neu formulierten Satzung nicht durchgehend besprochen werden konnten, wird der Beirat schriftliche Ergänzungen als Anlage zum Protokoll nachreichen,
- Wiedervorlage zur Sitzung am 28.5.2018.

Sachverständigenbeirat (Nachgereichtes Schreiben):

Gemäß Handbuch Städtebaulicher Denkmalschutz der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland sollen Gestaltungssatzungen dazu dienen, vorhandene Gestaltqualitäten eines besonders geprägten Stadt- oder Dorfgefüges zu erhalten, Veränderungen zu steuern und negative Auswüchse zu verhindern, und sie können dazu beitragen, das Thema Ortsbildpflege stärker in das Bewusstsein von Bürgern, Investoren und Planern zu rücken. Aus den gewählten Formulierungen wird deutlich, dass es sich um „sanftes“ Instrument handelt.

Da die Festsetzungen einer Gestaltungssatzung gem. o.g. Vorgaben von der konkreten örtlichen Situation ausgehen müssen, diese in der Altstadt Wismar historisch begründet ausgesprochen vielfältig ist, müssen sie so gehalten sein, dass sie auf alle gestalterischen Herausforderungen anwendbar sind. Auch dies spricht für eine eher „sanfte“ Variante.

Wie bereits am 25.9.2017 erörtert ist zunächst eindeutig zu entscheiden, ob sich die G.-Satzung nur auf die wenigen Neubauten in der Altstadt beziehen oder für alle Bauvorhaben Anwendung finden soll. Sollte ersteres seitens der Hansestadt präferiert werden, wären die Abschnitte zu Werbeanlagen Platz- und Freiflächengestaltungen in einer separaten, auf die gesamte Altstadt bezogenen Satzung zu verarbeiten.

Der Sachverständigenbeirat plädiert indessen für die Anwendung der Gestaltungssatzung auf bestehende bauliche Anlagen, deren Erweiterungen und neu zu errichtende.

Der Sachverständigenbeirat schlägt vor,

- dass **abweichend von § 8 n.F. nur die von öffentlichen Flächen einsehbaren Grundstücksbereiche der Anwendung unterliegen**, auch von Kirchtürmen nicht einsehbare Höfe oder Dachflächen sollten von den Festlegungen befreit sein, um auch Bereiche anzubieten, in denen sich die Bürger frei von Beschränkungen „ausleben“ zu können.
- in § 3 Abs. 4 der neuen Satzung wird das Wort „Anliegergebrauch“ durch ein allgemein verständlicheres zu ersetzen und den Aspekt der „Plastizität“ der Gebäudefassaden aufzugreifen;
- die in der geltenden Satzung in § 4 Abs. 2 geregelte Eckhaussituation auch in die neue Satzung zu übernehmen;
- die Höhengabe in § 3 Abs.6 so zu formulieren, dass eine Bezugnahme auf das jeweils höhere Nachbargebäude (von zwei möglichen) zulässig ist;
- dass Gauben (§ 4) nur im unteren Dachgeschoss (oder dem ersten Dachgeschoss über dem obersten Vollgeschoss) zulässig sein sollen;
- eine Regelung auch für straßenseitige Dachflächenfenster (§ 4) zu treffen, da sie aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen häufig die weniger beeinträchtigende Alternative zur Belichtung eines Dachgeschossausbaus darstellen;
- dass Fassaden als Putzfassaden mit glatt ausgiebener Oberfläche oder als ziegelsichtiges Mauerwerk hergestellt werden sollen; die Farbtöne sollen hell bis ziegelrot, bei Backstein neben roten und rotbraunen auch rot- und braunviolette Farbtöne zulässig sein;
- die Möglichkeit zum Anbau von Balkonen, Wintergärten und Loggien an Fassaden auf die Hofseite zu begrenzen, während Erker auch straßenseitig zulässig sein sollen;
- dass § 5 Abs. 13 dahingehend präzisiert wird, dass polierte Natursteine für die Stufen der Hauseingänge ausgeschlossen werden, zulässig sollen matt bearbeitete Naturstein-Blockstufen sein.
- Als Material für die Abdeckung der niveaugleichen Kellerlichtschächte sollen nach historischem Vorbild auch Holzplanken zulässig sein. Für eine innen liegende Entwässerung muss der Hauseigentümer sorgen.

➔ *Nunmehr alle baulichen Anlagen*

➔ *Alle baulichen Anlagen unterliegen der Regelung, jedoch Lockerungen in vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Bereiche, z.B. § 4 Abs. 4, § 6 Abs. 2, § 7 Abs. 5, § 14 Abs. 3*

➔ *„Anliegergebrauch“ wurde ersetzt. Das Wort „Plastizität“ wurde nicht verwendet, inhaltlich jedoch umschrieben (vgl. § 3 Abs. 4)*

➔ *Berücksichtigt (vgl. § 3 Abs. 5)*

➔ *Berücksichtigt (vgl. § 3 Abs. 6)*

➔ *Formulierung gemäß Protokoll Sachverständigenbeirat vom 25.02.2017 besser, da unteres DG auch ein Vollgeschoss sein kann.*

➔ *Berücksichtigt*

➔ *Berücksichtigt im § 7 Abs. 4 und erweitert um geschlämmte Fassaden; Farbtöne: hell bis ziegelrot übernommen, Backstein nur rot bis rotbraun (braunviolett entspricht nicht dem historisch belegtem Bestand)*

➔ *Regelung in § 9 Abs. 1 enthalten.*

➔ *Berücksichtigt in § 9 Abs. 3*

➔ *Nicht berücksichtigt. Widerspricht Forderung der Abt. Bauordnung – „Abdeckung muss beständig sein (Metall) und rutschsicher sein (kein Holz).“*

➔ *Satz 2 als Verweis in Begründung zu § 9 Abs. 4 aufgenommen.*

06.12.2017

Telefonat mit Fr. Müller (Rechtsamt)
zur geplanten Änderung der
Gestaltungsverordnung

→ Fr. Müller hat Änderungen an der
Präambel vorgenommen u. wird uns diese
zukommen lassen

→ die Begründungen müssen aus der Sitzung
entfernt werden
↳ Vorschlag: Begründungen sollten Erläuterung
gekennzeichnet werden u. als Anhang
an die Sitzung gehängt werden

→ Zusatzüberschriften gehören nicht in
einen Satzungsartikel
↳ Weg lassen oder neue §§ betonen

Bsp. § 6 - umfassen in - tech Anlagen
↳ Solaranlagen

→ Ober- § muss überarbeitet werden

→ Fr. Müller bietet zum Einmündung
u. erneute Bearbeitung

→ Werden zur Beschlussfassung entnommen.

→ Anpassung ist erfolgt.

→ Vorgenommen

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wird aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 590) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU in das Straßen- und Wegegesetz und andere Gesetze vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106), in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 109) nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende örtliche Bauvorschrift über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten, die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen.

→ Eingearbeitet. Jedoch evtl. erneute Änderung notwendig (letzte Änderung LBauO M-V – 13.12.2017)

13 – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur (Frau Gralow):

- zu § 1 (1) Anl. 1, Der nordöstliche Bereich der Großschmiedestraße ist aus dem räumlichen Geltungsbereich rausgenommen, in der Begründung fehlt ein entspr. Vermerk dazu
 - zu § 2 (2) Werbeanlagen im öffentlichen Raum sind in dem Satzungsentwurf ausgeschlossen. Dies sollte aus unserer Sicht jedoch mit Bestandteil der Satzung sein. Werbeaufsteller mit Stadtplan auf der einen Seite und Werbung auf der rückwärtigen Seite und sog. Live-Ticker, die kurzfristig auf Restkarten zu großen Veranstaltungen, z.B. in St. Georgen, hinweisen, sollten im Sinne einer kostengünstigen Informationsbereitstellung für die Hansestadt Wismar und im Sinne der Kapazitätsauslastung unserer Veranstaltungsangebote möglich sein. Hintergrund für diese Überlegungen sind auch die neuesten Touristenzahlen. Mit 2.4 Millionen Tagesbesuchern und 400.000 Übernachtungsgästen hat Wismar die Pflicht, auf den Informationsbedarf zeitgemäß zu reagieren.
 - § 7 (10) ist unserer Auffassung zu eng gefasst, warum nicht auch Schilder, aus denen z.B. der Werbeschriftzug aus dem Material herausgearbeitet ist ?
 - § 7 (12) ist vermutlich realitätsfern und nicht durchsetzbar
 - § 7 (16) wäre eine Einzelfallentscheidung u.U. besser
- Wurde ergänzt im räumlichen Geltungsbereich.
 - Werbung im öffentlichen Raum weiterhin nicht zulässig.
 - Offensichtliche Ungleichbehandlung; rechtlich nicht haltbar
 - Zudem Werbung nicht an der Stätte der Leistung. Bereits nach § 10 Abs. 3 Nr. 1 LBauO M-V nicht zulässig.
 - Stadtplan und kulturelle Veranstaltungshinweise sind an sich keine Werbeanlagen. Könnte losgelöst von Werbung zulässig sein.
 - Wurde berücksichtigt in § 12 Abs. 6 Nr. d).
 - Festsetzung wird aufrecht gehalten (Fensterbeklebung).
 - Regelung wurde gestrichen (Trägersystem in Fassadenfarbe; pro Schriftzug ein Trägersystem)

Präambel:

Von hier wurde bereits angeregt, dass mit dem Rechtsamt abzuklären ist, ob bei der Nennung der aktuellen Fassung z.B. der LBauO M-V, es besser und möglich ist, anstatt des derzeitigen Titels, zu schreiben, „in der jeweils gültigen Fassung“. Die LBauO M-V wurde in den letzten Jahren so oft ergänzt und geändert, so dass sich auch jedes mal die Zitierweise geändert hat. Auch jetzt sind schon wieder Änderungen vorgesehen, so dass bei der jetzigen Zitierweise nie die aktuelle Fassung in der Präambel stehen wird.

→ Übernahme Textvorgabe Abt. Recht und Vergabe.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Von hier wurde bereits angeregt bei den, dem Satzungsgebiet umgebenden Straßen, Bezug auf die Grundstücksgrenzen der Straßengrundstücke zu nehmen. Der in den Vorberatungen vorgeschlagene Text lautete wie folgt:

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die historische Altstadt von Wismar, umgeben von *den unmittelbaren Grundstücksgrenzen der Straßengrundstücke der* Wasserstraße usw. Weiterhin ist die vorhandene, südliche Bebauung der Turmstraße nicht im Geltungsbereich. Ist das so gewollt? Bei der Häuserzeile zwischen Katersteig und Dankwartstraße ist die Grenze des Geltungsbereiches nicht identisch mit den Grenzen der Hausgrundstücke.

→ Eingearbeitet

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht seitens der Abteilung Bauordnung noch Klärungsbedarf. Ich bitte daher um kurzfristige Terminabstimmung.

→ Abstimmungen sind erfolgt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der Absatz 2 war in den bisher besprochen Fassungen anders formuliert. Die jetzige Fassung wird so verstanden, dass sämtliche Anlagen des öffentlichen Verkehrs von der Satzung nicht erfasst sind, egal wer der Baulastträger der Anlage ist. Hier stellt sich die Frage, was unter Nebenbetriebe verstanden wird. Die Definition, was öffentliche Straßen sind ergibt sich aus § 2 des Straßen- und Wegegesetzes M-V. In den Vorbesprechungen hatten wir uns auf diese Definition verständigt. Der Begriff Nebenbetriebe sollte hier nicht Verwendung finden. Wenn zum Anfang der Satzung einmal definiert wird was öffentliche Straßen nach § 2 Abs. 1 und 2 des StrWG sind, dann brauch im Weiteren nur noch von öffentlichen Straßen (und nicht von öffentlichen Verkehrsraum) gesprochen werden. Die Bestandteile einer öffentlichen Straße, wie sie in Abs. 2 benannt sind, brauchen nicht aufgeführt werden. Da reicht es wenn man schreibt: Öffentliche Straßen sind Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

→ Anpassung erfolgt, entsprechend geändert.

Weiterhin sollte in der Begründung der Begriff „Anlagenteile“ durch Bauteile o.ä. ersetzt werden oder muss näher beschrieben werden.

→ Begriff nicht mehr vorhanden.

§ 3 Baukörper

Begründung zu Abs. 4 sollte heißen: Anpassung an die Sondernutzungssatzung der HWI

→ Begründung in vormaliger Form entfallen.

§ 4 Dächer

Absatz 2 wird so verstanden, dass das zulässige Dacheindeckungsmaterial in der Materialität und Farbe abschließend festgelegt ist?

Die Problematik von Lichtöffnungen in der Dachfläche von giebelständigen Gebäuden ist nicht geregelt.

Absatz 6 sollte bei der Wahl der Größe, Ausstiegsfenster für Schornsteinfeger und für Rauchabzugsanlagen berücksichtigen.

Absatz 10 - Der Begriff senkrechte Fassade sollte anders beschrieben werden.

Absatz 14 – Bei der Abdeckung der zulässigen Kellerlichtschächte ist das zu verwendete Material dahingehend einzuschränken, dass es beständig (z.B. Metall) und rutschsicher (kein Holz) ist. Die Abdeckung muss geschlossen sein aber eine Belüftung des dahinter liegenden Kellerraumes ermöglichen.

§ 7 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

Absatz 4 – Hier wird Werbung an Brüstungen (hierzu gehören auch Balkonbrüstungen und Fensterbrüstungen) generell ausgeschlossen. In Abs. 5 ist dieses wieder ausnahmsweise zulässig. Dieses sollte nochmal überdacht werden.

Absatz 18 – Bitte ergänzen:..... „und im Rahmen des Baustellenmanagements“

§ 8 Einfriedungen

Absatz 1- Ist hier die Flucht der Gebäude oder der Grundstücksgrenze aufzunehmen?

Absatz 3 – Die Formulierung „können“ eröffnet die Möglichkeit, dass auch andere als die aufgeführten Einfriedungsarten, möglich sind.
Sind hier „Stützwände“ als erforderliche Grundstückseinfriedungen gemeint?

Anlage 2

Bauflicht – Hier sollte in der Erläuterung das Wort „sollte“ durch das Wort „darf“ ersetzt werden.

Bauliche Anlagen – Hier sollte die Erläuterung wie folgt ergänzt werden: „...hergestellte Anlagen zu verstehen, hierzu gehören auch Werbeanlagen.“
(so sind diese auch von § 11 (1) erfasst)

Faschen – Die Erläuterung ist nicht eindeutig. Richtig müsste es heißen: „Eine Fasche ist ein in Struktur oder Farbe abgesetzter Streifen um Öffnungen von Gebäuden, insbesondere von Fenstern und Türen farblich **oder strukturell** abzusetzen.“

Firsthöhe – Hier ist in der Erläuterung das Wort „First“ durch „Firsthöhe“ zu ersetzen.

Harte Bedachung – Hier sollte der § 32 (1) der LBauO M-V zitiert werden.

Loggia – Hier sollte folgende Formulierung gewählt werden: „Die Loggia ist ein offener Freisitz, mit ins Gebäude eingeschnittener Aufenthaltsfläche. Eine Loggia ist zumeist an drei Seiten von Gebäudewänden umschlossen.“

→ Ja

→ Nunmehr Gleichschaltung von Trauf- und Giebeldach

→ Laut Herstellerangaben Größe ausreichend für Ausstiegsfenster. Sofern größere Rauchabzugsanlagen notwendig sind, müsste eine Abweichung nach § 15 erteilt werden.

→ Berücksichtigt

→ Berücksichtigt. Satz 2 als Verweis in Begründung aufgenommen.

→ Regelung wurde anders formuliert.

→ Nicht notwendig aufgrund § 2 Abs. 2. Formulierung könnten sich Private zu nutzen machen.

→ Im Grundsatz die Grundstücksgrenze – siehe § 3 Abs. 1 und 2

→ Text wurde angepasst.

→ Berücksichtigt

→ Text wurde angepasst.

Die Gestaltungssatzung dient der positiven Gestaltungspflege der Altstadt der Hansestadt Wismar. Hier können Gestaltungsanforderungen aufgenommen werden, die der Denkmalschutz allein nicht hergibt:

Das Denkmalrecht sichert **AUSSCHLIEßLICH** den **ERHALT** von Gebäuden. Dieser setzt sich nach § 6 Abs. 1 DSchG M-V aus der Instandsetzungspflicht, der Erhaltungspflicht und der Pflicht der pfleglichen Behandlung der Denkmale zusammen. Nach der Kommentierung des Denkmalschutzgesetzes M-V durch Dr. Dieter J. Martin ist die Instandsetzungspflicht, die einer positiven Gestaltungspflege am nächsten kommt, als Pflicht zu bezeichnen, Schäden aller Art zu beseitigen. Hierunter fallen u. a. Brand-, Wasser- und Sturmschäden, aber auch die Folgen unterlassener Bauunterhalts. Diese Pflicht bezieht sich allein auf den baulichen **Bestand**.

So hat es auch das Verwaltungsgericht Schwerin in seinem Urteil vom 02. August 2012, Az. 2 A 191/10, gesehen, mit dem mehrere gestalterische Auflagen einer Baugenehmigung, die durch die Bauaufsichtsbehörde für ein Gebäude im Geltungsbereich der Altstadt Wismar erteilt worden ist, aufgehoben worden sind:

„Wesentlich für Verständnis und Reichweite der genannten Bestimmungen (Anm.: §§ 2, 3 Abs. 3 der Denkmalschutzverordnung Altstadt Wismar) ist dabei zum einen, dass Denkmalbereiche nach § 2 Abs. 3 Satz 1 DSchG M-V Gruppen baulicher Anlagen sind, die aus den in § 2 Abs. 1 genannten Gründen erhaltenswert sind, wobei nach § 2 Abs. 3 Satz 3 DSchG M-V mit dem Denkmalbereich das „äußere Erscheinungsbild“ geschützt wird. Zum anderen ist wesentlich für die Beantwortung der Frage, was die **Denkmalbehörde von einem Eigentümer verlangen kann**, welche Pflichten ihm das Gesetz auferlegt. Das Denkmalschutzgesetz M-V regelt in § 6 insoweit (allein) eine Erhaltungspflicht. ... Die Erhaltungspflicht umfasst bei Baudenkmalen insbesondere den laufenden Bauunterhalt. Die Pflicht zur Instandsetzung ist auf die Beseitigung von Schäden aller Art bezogen. Die Pflicht zur pfleglichen Behandlung bezieht sich auf die Durchführung der „eigentlich selbstverständlichen Pflegemaßnahmen“ (vgl. dazu Martin, a. a. O., § 6 Anm. 2.2.1 bis 2.2.3). **Von der Instandsetzung, der Erhaltung und der pfleglichen Behandlung abzugrenzen ist die Wiederherstellung (Rekonstruktion) bereits zerstörter Denkmäler oder Teilen von Denkmalen.**

Die Wiederherstellung eines im Zeitpunkt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung bereits nicht mehr vorhandenen Zustandes zählt nicht zur Erhaltungspflicht...

Ein Denkmaleigentümer kann mithin nicht unter Berufung auf die Denkmaleigenschaft zur (Wieder)herstellung eines Zustands verpflichtet werden, der im Zeitpunkt des behördlichen Handelns nicht vorhanden ist, wenn ihm nicht vorgeworfen werden kann, für den Zustand auf Grund Verletzung seiner Erhaltungspflicht verantwortlich zu sein...

Daher kann einem Eigentümer eines Gebäudes innerhalb eines Denkmalbereichs, das einzelne oder gar sämtliche Kriterien, die die Ausweisung des Denkmalbereichs begründen, nicht erfüllt, nicht durch einen belastenden Verwaltungsakt (Anm. Auflage) aufgegeben werden, sein Gebäude so zu verändern, dass auch dieses den Kriterien des Denkmalbereichs in vollem Umfang entspricht. Die Vornahme derartiger, die (gebäudebezogene) Erhaltungspflicht überschneidende Maßnahmen setzt vielmehr Einsicht und Freiwilligkeit oder eine vertraglich begründete Verpflichtung des Eigentümers voraus."

Vor diesem Hintergrund sind folgende Auflagen aufgehoben worden:

- „Der Anstrich der Putzfassade ist in gedeckten Erdfarbtönen auszuführen. Vor Bauausführung sind zwei bis drei Farbvorschläge vorzulegen.“
- „Sollte dies nicht möglich sein, ist die Betonschwelle als Granitstufe in der Struktur und Farbigkeit der vorhandenen Granitblockstufen auszubilden. Die Neugestaltung bedarf der Zustimmung der Abt. Denkmalpflege. Diese ist rechtzeitig vor der Bauausführung mit der Abt. Denkmalpflege abzustimmen. In Anlehnung an vergleichbare Gebäude und deren Eingangssituation kann diese letzte Stufe vor der Haustür auch als massive Eichenholzstufe ausgebildet werden.“
- „Erforderliche Briefkästen sind im Windfang anzuordnen oder seitlich in die Haustürlaibung einzulassen.“

Das bedeutet für die Denkmalpflege, dass über die Zeit verloren gegangene wesentliche Bestandteile der historischen Gebäude unwiederbringlich sind, wenn der Eigentümer nicht freiwillig eine Wiederherstellung vornimmt. Bedeutend sind an dieser Stelle m. E. die Dachziegel, die Strukturelemente der Fassaden, die Fassadenfarbe und die Fenster.

Daher besteht Handlungsbedarf:

1. Sofern diese wichtigen, ursprünglich vorhandenen, durch alte Fotoaufnahmen nachweisbaren Bestandteile des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude über die Jahre verloren gegangen sind, aus welchen Gründen auch immer, gibt das Denkmalrecht keine Möglichkeit her, Forderungen aufzustellen, diese im Wege von geplanten Bauvorhaben rekonstruieren zu lassen. Genau an dieser Stelle muss die Gestaltungssatzung der Hansestadt Wismar ansetzen.
2. Das Gleiche gilt insbesondere für künftig geplante Baumaßnahmen, die dem Denkmalbereich bzw. dem Baustil des jeweiligen Gebäudes nicht entsprechen. Ein Beispiel: Die Gebäude im Denkmalbereich haben nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine unendliche Lebensdauer. Es müssen von Zeit zu Zeit Bauteile ausgetauscht werden. Maßgeblich für das „Gesicht“ der Gebäude sind die Fenster. Sie haben einen enormen Einfluss auf die Ausstrahlungswirkung des einzelnen Gebäudes und auf die benachbarten Gebäude. Nach dem Kommentar Martin sind die Fenster als „Augen“ meist wesentliche gestalterische Merkmale. Sofern Eigentümer künftig Fenster austauschen möchten, die z. B. während der DDR-Zeit eingebaut worden sind und dem Gebäudestil nicht entsprechen, so hat das Denkmalrecht keine Handhabe, Fenster zu fordern, die dem Baustil des Gebäudes entsprechen. So kann er beabsichtigen, die neuen Fenster in der gleichen Art einzubauen, die durch die DDR-Fenster vorgegeben ist. Auch diesen Fällen muss die Gestaltungssatzung helfen!
3. Das Gleiche gilt in den Fällen, in denen ein Gebäudeeigentümer im Denkmalbereich in vielen Jahren feststellt werden, dass sein Gebäude nicht mehr zu erhalten ist und er an gleicher Stelle nach Zustimmung der Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörden einen Neubau erstellen möchte. In diesen Fällen droht das äußere Erscheinungsbild des Denkmalbereichs Altstadt künftig zu kippen, da in der neuen Gestaltungssatzung kaum gestalterische Vorgaben an Neubauten im Hinblick auf den Denkmalschutz vorgesehen sind.

→ Nach Ämterbeteiligung wurde der erste Entwurf der Gestaltungssatzung überarbeitet, präzisiert und auch bezüglich der hier aufgemachten Forderungen angepasst. So wurden konkrete Regelungen getroffen für bauliche Veränderungen im Bestand sowie Regelungen zu Neubauten. (vergleiche § 4 Abs. 1, § 7 Abs. 2 und 6, § 8 Abs. 1 und 5 sowie § 9 Abs. 3.

Nach der Anmerkung des Kommentators Martin zum Urteil des HessVGH vom 09.11.1995, 4 UE 2704/90, ermächtigen die Bauordnungen der Länder vorrangig im Interesse des Ortsbildschutzes zum Erlass von Verordnungen oder Satzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen oder von Werbeanlagen. Vielfach kann über qualifiziert vorbereitetes Ortsrecht der *Appetit auf unverträgliche Eingriffe in Denkmäler gezügelt werden*. Aus gemeindlichen Bauvorschriften können sich nach seinem Kommentar im Einzelfall sehr weitgehende gestalterische Anforderung zum Schutz von Denkmalbereichen, Baudenkmalen und ihrer Nähe ergeben, die bis zur „positiven Gestaltungspflege“ gehen. Die Ermächtigung zu derartigen Vorschriften beschränkt sich nicht auf die Abwehr von Verunstaltungen, sondern umfasst auch das *Anlegen strengerer ästhetischer Maßstäbe*, als es die allgemeinen gestalterischen Vorschriften der Bauordnung zulassen.

Daher müssen aus meiner Sicht folgende Formulierungen in die neue Gestaltungssatzung mit aufgenommen werden:

1. „Alle neu zu errichtenden oder zu verändernden baulichen Anlagen müssen nach Größe, Höhe und Umriss, nach Maßstab sowie nach Form, Material und Farbigkeit der Oberflächen mit dem Charakter des umgebenden Bereichs im Einklang stehen. Dabei ist stets das gesamte Gebäude vom Sockel über das Erdgeschoss, die Obergeschosse bis zum Dach als gestalterische Einheit zu behandeln.“ (wie Hansestadt Lüneburg: „Der Erhalt des wertvollen Stadtkerns wird durch den Denkmalschutz in Ergänzung mit der Gestaltungssatzung angestrebt.“)

oder

„Neubauten müssen eine Rekonstruktion ihres historischen Vorbildes sein. Sofern es keine Belege für ein historisches Vorbild gibt, muss sich der Neubau an der Nachbarbebauung orientieren.“ (ist von der Denkmalfachbehörde offenbar nicht gewünscht und scheidet damit aus)

2. „Werden Fenster – mit Ausnahme von Schaufenstern – verändert, erneuert oder neu ausgeführt, sind sie mit konstruktiver Sprossenteilung auszubilden. Sofern ein historischer Befund vorhanden ist, müssen die Fenster dem Befund entsprechend ausgeführt werden. Im Übrigen darf die Sprossenbreite 0,03 m nicht überschreiten. Die Sprossen sind werkgerecht auszuführen. Sie dürfen nicht auf die Scheibe montiert oder bei Isolierverglasung in die Scheibe eingearbeitet sein. Die Fenster sind aus Holz zu fertigen. In ihrer Farbigkeit sind sie einem früheren historischen Bestand anzupassen, sofern ein solcher festgestellt werden kann. Fenster ab einer Höhe von 1,50 m sind durch einen feststehenden Kämpfer und ab einer Breite von 0,90 m symmetrisch zweiflügelig zu gliedern. Bei Neubauten sowie Gebäuden im Bestand ab den 50er Jahren können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Gestaltung und Gliederung der Fenster der Gebäudearchitektur/ dem Baustil entsprechen.“ (angelehnt an Hansestadt Lüneburg)

oder

„Fenster müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechen.“ (Teilung und Material wie vor)

→ Formulierung lässt den Eindruck eines grundsätzlichen Vorworts einer Gestaltungssatzung entstehen. Sie kann keinem § der neuen Gestaltungssatzung eindeutig zugeordnet werden. Daher ist eine Übernahme der gewünschten Formulierung nicht möglich. Enthaltene Regelungen finden sich jedoch in der zu überarbeitenden Gestaltungssatzung an unterschiedlichen Stellen wieder.

→ Formulierung entspricht der Regelung des § 8 Abs. 1 (Materialvorgabe: § 8 Abs. 4, Teilung in Neubauten siehe Abs. 5, in Bestandsgebäuden nach historischem Vorbild).

3. „Bei Instandsetzungen historischer Außentüranlagen sind die alten Konstruktionsmerkmale und Maße beizubehalten und auf handwerkliche Techniken zurückzugreifen. In ihrer Farbigkeit sind sie einer früheren Konzeption anzupassen, sofern eine solche belegbar festgestellt werden kann. Ersatztüren sind als Rekonstruktion aus Holz zu fertigen.“ (in Anlehnung an Hansestadt Lüneburg)
4. „Werden im Bereich der geschlossenen Bauweise unbebaute Grundstücksteile zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eingefriedet, sind mindestens 1,80 m hohe undurchsichtige Zäune oder Mauern mit undurchsichtigen Toren und Türen zu errichten.“ (wie Hansestadt Lüneburg)
5. „Die seitliche Schließung von Markisen ist nicht gestattet.“ (wie Hansestadt Lüneburg)
6. „Bei Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden müssen nach historischem Befund überlieferte Struktur- und Gliederungselemente wieder hergestellt werden.“
7. „Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar bleibende Grenzwände müssen der Straßenfassade in Material und Farbe entsprechen.“
8. „Fassadenanstriche müssen einem historischen Befund folgen, sofern ein solcher durch Untersuchung und Datierung vorhandenen früherer Anstriche oder aufgrund anderer Erkenntnisse (Fotografien, Zeichnungen, überlieferte textliche Beschreibungen o. ä.) nachgewiesen werden kann. Anderenfalls ist vorab ein Farbvorschlag einzureichen und mit der Bauaufsicht/Denkmalpflege abzustimmen.“ (wie Hansestadt Lüneburg)

→ In Regelung zu § 8 Abs. 1 enthalten.

→ Materialvorgabe in § 8 Abs. 4 enthalten.

→ Höhengabe wurde im § 14 Abs. 1 ergänzt.

→ Regulierung gem. § 10 Abs. 4 wird für ausreichend erachtet.

→ Regelung in § 7 Abs. 1 enthalten.

→ Die nur vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Fassaden können gem. § 7 Abs. 5 von Materialvorgaben gem. § 7 Abs. 4 abweichen.

→ Satz 1: In Regelung des § 7 Abs. 6 enthalten. Satz 2: Farbvorgabe gem. § 7 Abs. 6 Satz 2 und 3.

In der Vergangenheit war sicher die Förderung der Baumaßnahmen ein wichtiges Lockmittel für die Bauherren, die denkmalrechtlichen Forderungen umzusetzen. Eine rechtliche Vorgabe im Rahmen der neuen Gestaltungssatzung würde die Arbeit der Denkmalpflege künftig jedoch sehr erleichtern.

60 – Widerspruchstelle (Frau Rieck):

zu § 2 Abs. 1

Warum wird auf den Begriff "Änderung" verzichtet und nur von "Erweiterung" gesprochen, wenn laut Begründung die Änderung mit eingeschlossen sein soll? Dies kann zu Missverständnissen führen und Streitgegenständlich werden.

→ Überarbeitung vorgenommen.

zu § 6 Abs.7

Es bestehen Zweifel, dass die beabsichtigte Regelung, Solaranlagen nur zur Deckung des eigenen Bedarfs für zulässig zu erklären, rechtmäßig ist.

→ Forderung entfallen.

Die neue Gestaltungssatzung findet ihre Ermächtigung im § 86 Abs. 1 der LBauO M-V i.V.m. § 5 KV M-V. Danach können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern.

Mit der Regelung des § 6 Abs. 7 des Entwurfs der Gestaltungssatzung soll die Zulässigkeit davon abhängig gemacht werden, dass die Solaranlage nur dem eigenen Nutzungsbedarf dient. Dies dürfte aber vom weder von der Ermächtigung aus § 86 Abs. 1 LBauO M-V noch vom Satzungszweck gedeckt sein. Durch eine Gestaltungssatzung kann nicht die Zulässigkeit, sondern lediglich Anforderungen an die gestalterischen Merkmale entsprechender Anlagen geregelt werden. Dies gilt umso mehr, weil das Anbringen von Solaranlagen an Gebäuden gem. § 61 Abs. 1 Nr. 3a LBauO M-V grundsätzlich verfahrensfrei ist.

Mit der Regelung soll vermutlich der Zweck verfolgt werden, Solaranlagen auf eine bestimmte Größe oder Menge zu reduzieren, was sicher vom Satzungszweck gedeckt wäre. Mein Vorschlag wäre, dies dann ausdrücklich so zu regeln, z.B. durch prozentuale Flächenbegrenzung der Anlagen in Bezug zur beanspruchten Dachflächen-oder Grundstücksgröße.

zu § 4 Abs. 4: Zwischen Satz 4 und Satz 5 fehlt ein Leerzeichen.

zu § 6 Abs. 3: In Satz 2 muss es entweder „in geöffnetem“ oder „im geöffneten“ heißen.

zu § 7 Abs. 4: In Satz 2 muss es „Toren“ heißen

32.1 – Bußgeldstelle (Frau Kubbutat):

Die Ausführung in § 11 zu den Ordnungswidrigkeiten halte ich nicht für ausreichend. Die einzelnen Ordnungswidrigkeiten sollten schon klar und deutlich aufgeführt werden. Siehe hierzu Grünflächensatzung §§ 5, 6. Bitte reichen Sie analog einen Vorschlag, zur Prüfung, ein.

→ Änderung vorgenommen. Bußgeldtatbestände wurden formuliert.

60.3 – Abteilung Sanierung und Denkmalschutz (Frau Feichtinger):

§1
Geltungsbereich: Der B-Plan 69/08 nimmt Bezug auf die Gestaltungssatzung. Die betroffene Fläche liegt jetzt nicht mehr im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Wie ist dann die Festsetzung im B-Plan zu bewerten diese Fläche außen vor gelassen wird?

→ Keine Regelung mehr (nur noch Denkmalschutzverordnung).

§3
(4) welche vortretenden Bauteile sind hiermit gemeint? Auch erklärt sich die Aussage für den Laien nicht. Da bereits in §5 (10) was zu Fassadenteilen, wie z. B. Erker, gesagt wird, würde ich dies hier weglassen. Ob das die Sondernutzungssatzung regelt, glaube ich eher nicht....

→ Auf die Begrifflichkeit „vortretende Bauteile“ wurde verzichtet.

§4
(2) bezieht sich auf flachgeneigte Dächer unter 25 Grad gemäß (1). In (1) wird hierzu aber nichts vermerkt. Ich empfehle, im 2. Abschnitt unter (1) die zulässigen Dachneigungen beim Berliner Dach und Mansarddach zu benennen.
Den Satz 2 unter (2) würde ich wie folgt fassen: DieAbs. 1 sind mit Dachpappen oder mit matten Dächern ... zu belegen.

→ Änderungen vorgenommen.

(4) Gauben sollen auch einen Abstand zur Traufe haben und nicht auf der Traufe stehen, diese wäre gemäß Satzung nicht ausgeschlossen, sie sollen aber in der Dachfläche sich befinden - vorzugsweise sind mind. 1-Ziegelreihen unterhalb der Gaube anzuordnen

→ Berücksichtigt.

§5
(1) Hochrechteckiggeteilt sollte in einer bildhaften Darstellung für den Laien erläutert werden. Die Bezeichnung stehendes Format wäre auch möglich

→ In Begriffserklärung aufgenommen.

(2) In der Regel haben die Gebäude immer mehr als ein Geschoss. Die Aussage, die hier verfolgt wird, ist missverständlich. Sollte eine Unterscheidung von EG zu OG's gemeint sein, so müsste dies auch so geschrieben werden. Ich empfehle hier eine verständliche Formulierung zu finden.

→ Neue Formulierung in § 7 Abs. 2

(10) Ich nehme an, diese Aussage soll nur auf der straßenabgewandten Seite gelten, was sie leider nicht tut oder soll diese Festsetzung grundsätzlich, also auch auf der Straßenseite, zulässig sein? Das wäre so, wenn die Festsetzung so stehen bleibt. (Dach)Terrassen sollten hier ebenfalls mitaufgenommen werden.

→ Neue Formulierung vorgenommen.

§6
(4) Die Materialität von Schornsteinen sollte vorgegeben werden, vorzugsweise geputzt und ziegelsichtig.

→ Siehe § 10 Abs. 4 – keine Materialvorgabe, aber „nicht glänzend“ sowie Vorgabe Farbigkeit

(5) Jalousien: Fallen hierunter auch Raffstores oder textile Stores (Rollos), die integriert sind? Ist hiermit grundsätzlich alles gemeint?

→ Nachgerüstete Außenjalousien sind nicht gewollt. Fassade soll erhalten bleiben.

Hinsichtlich des Wärmeschutznachweises müssen in vielen Fällen diese angebracht werden (sommerlicher Wärmeschutz, Sonnenschutz). Wie gehen wir mit dieser Notwendigkeit um?
Ich denke, eine textile Ausführung, integriert und in Fassadenfarbe wäre machbar.

1. § 3 Baukörper

Im Denkmalbereich Altstadt gibt es mehrere Baudenkmale, die Solitärbauten sind. Zum Beispiel St. Nikolai, St. Marien, St. Georgen, der Fürstenhof, die Gelände der ehemaligen Klöster heute Geschwister- Scholl-Gymnasium und Goetheschule, das Zeughaus und die Volkshochschule, das Postamt, Mühlenstraße 32 und Scheuerstraße 2 sowie die heutige Volkshochschule, um nur einige zu nennen. In deren unmittelbarer Umgebung ist eine geschlossene Bauweise aus denkmalpflegerischen Gründen auszuschließen und aus gestalterischen Gründen nicht zuzulassen.

→ Hierbei handelt es sich um Gebäude, dessen offene Bauweise Bestandsschutz hat.

2. § 4 Dächer

Bei traufständigen Gebäuden ist die Anzahl der Dachebenen zu begrenzen. Bei Satteldächern auf maximal 2, bei Mansard- oder Berliner Dächern auf eine Ebene. Oder wollen wir bei Neubauten hohe Mansarddächer, wie sie aus dem Barock bekannt sind, bei denen die untere und die obere Dachfläche mit Ziegeln gedeckt sind? Beispiel Kleine Hohe Straße 11. Es gibt außerhalb der Altstadt bei Neubauten Auswüchse, wo die Dachfläche die Fassadenfläche dominiert, dass muss auf jeden Fall in der Altstadt ausgeschlossen bleiben.

→ Durch die Denkmalschutzbehörde können gem. § 2 Abs. 3 weitere Einschränkungen erfolgen.

Bei giebelständigen Gebäuden wird die Trauf- und Firsthöhe durch die umgebende Bebauung bestimmt? Dadurch würde sich die Anzahl der Dachebenen ergeben.

→ Höhenbezug bereits klar geregelt (§ 3 Abs. 6). Nutzung von Dachgeschossen kann nicht durch Gestaltungssatzung geregelt werden.

Und wo wird traufständig und wo giebelständig gebaut? Dazu werden keine Vorgaben gemacht. Meines Erachtens muss sich der Neubau nach der umgebenden Bebauung richten.

→ Bauherr kann wählen. Sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude im Geltungsbereich prägend.

3. § 4 Lichtöffnungen

Die maximale Länge der Summe der Gaubenbreiten würde ich auf 35% der Trauflänge begrenzen. Das ist meines Erachtens deshalb erforderlich, weil Gauben durch ihre Kubatur zusätzlich eine räumliche Wirkung haben und Dachflächen in der Ansicht nicht zweidimensional wahrgenommen werden.

→ Reduktion wäre wünschenswert, aber aufgrund gängiger Gebäudebreiten nicht praktikabel. Eine Reduktion auf 35 % führt oftmals dazu, dass pro Dachfläche nur eine Gaube mit einer Breite von 1,30 m möglich wäre, obwohl aufgrund der Raumaufteilung zwei Gauben benötigt würden.

4. § 5 Fassadengestaltung

Sind hier Straßenfassaden und Hoffassaden gleichwertig oder unterschiedlich wertig betrachtet?

→ Weniger Einschränkungen bei Fassaden, welche vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind (vgl. § 7 Abs. 5).

5. § 5 Absatz 2 verstehe ich nicht.
Hier muss der Ausdruck verbessert werden.
Ist wirklich gewollt, dass dreigeschossige Fassaden je Etage eine unterschiedliche Materialgestaltung haben?
- *Nein! Formulierung wurde geändert.*
6. Fenster / Türen / Tore
Ich würde schreiben „Haustüren / Tore/ Fenster“.
Um eine gestalterische Geschlossenheit der Straßenfassaden zu erreichen, diese Absicht lese ich in der Satzung, müssten Straßenfassade grundsätzlich mit Haustüren, Toren und Fenstern abgeschlossen werden.
- *Übernommen.*
- Was ist mit verglasten Loggien? Sind dies gewünscht oder sollen diese ausgeschlossen werden? Beispiel Neubebauung Papenstraße.
- *Rückseitig zulässig. Wenn Fenster geschlossen werden gilt § 8 Abs. 5.*
7. Anbauten/ Aufbauten/ sonstige Fassadenbauteile
Abs. 10
Wintergärten sollten in Straßenfassaden ausgeschlossen werden, da diese traditionell nicht belegt sind.
- *Übernommen.*
8. Abs. 11
Hier würde ich die Formulierung zu Briefkästen klarer fassen. Eine können-Formulierung eröffnet Möglichkeiten, ist aber keine Regelung.
Folgender Vorschlag:
„Von außen bestückbare Briefkästen sind bündig in die Fassade oder bündig in die Haustür- oder Torlaibung zu integrieren.“
- *Übernommen.*
9. § 6 Technische Anlagen /Solaranlagen
Bei der Vermeidung von Verunstaltungen durch Solaranlagen sollte es m.E eine abstuftende Betrachtung geben. Höchstes Schutzgut aus meiner Sicht als Denkmalpflegerin sind Einzeldenkmale gefolgt von historischen Gebäuden im Denkmalsbereich.
Im Abstand dazu folgen Neubauten im Denkmalsbereich mit ihrer Straßenansicht und einsehbar Dachflächen von den touristisch begangenen Aussichtspunkten.
Nebengebäude als Neubauten würde ich so einordnen, dass hier Solaranlagen möglich sind.
Ob aufgeständert oder nicht, lässt sich noch regeln.
- *Gemäß Begründung zu § 11 (Solaranlagen) ist immer eine Einzelfallentscheidung notwendig. Zudem kann es gem. § 2 Abs. 3 zu weitergehenden Einschränkungen durch die Denkmalpflege kommen.*
10. Markisen
Wie bunt dürfen Markisen sein? Monochrom oder zweifarbig?
Die Farbintensität und die Farbhelligkeit der Markise sollte sich der Fassadenfarbe unterordnen.
- *Satz 1: Konkrete Vorgabe nicht gewollt. Farbgebung wird im Rahmen der Antragstellung geprüft. Satz 2: Textanpassung vorgenommen.*
11. Schaukästen
Schaukästen sollten auch an kirchlich genutzten Gebäuden möglich sein.
- *Kirchen besitzen in der Regel bereits Schaukästen (Bestandsschutz).*

Gestaltungssatzung – Textbausteine

a) Fassaden

1. Bei Außendämmungen an Fassaden darf der Sockelbereich nicht hinter die Fassade zurückspringen.
2. Die Dachentwässerung (Fallrohre) ist materialsichtig in Zinkblech auszuführen. Die Dachentwässerung ist mit einem Standrohr unterhalb des Pflasters an den Regenwasserkanal anzuschließen.

→ Nicht aufgenommen.

→ Überregulierung in Gestaltungssatzung, aber nach § 2 Abs. 3 sind weitergehende Einschränkungen durch Denkmalpflege möglich.

c) Keller

1. Kellerschächte im öffentlichen Straßenraum sind massiv und bodengleich auszuführen. Als Kellerschachtdeckungen sind gestalterisch umfeldverträgliche Materialien und Oberflächenbeschaffenheiten zu wählen.

→ Zum Teil übernommen.

d) Dach

1. Dachflächenfenster sind möglichst flächenbündig mit der Dachfläche herzustellen.
2. Die Regenentwässerung (Rinnen, Verblechungen, Fallrohre, etc.) ist materialsichtig in Zinkblech auszubilden.

→ Nicht notwendig zu regeln.

→ Überregulierung in Gestaltungssatzung, aber nach § 2 Abs. 3 sind weitergehende Einschränkungen durch Denkmalpflege möglich.

f) Grundstück

1. Grundstücksabgrenzung:
Die grundstücksbezogenen Parzellen müssen erhalten bleiben, d.h. eine sichtbare Abgrenzung des Grundstücks zum Nachbarn muss erhalten bzw. kann als Mauer wiederhergestellt werden.
2. Notwendig zu befestigende Flächen sind in Naturstein oder Pflasterklinker herzustellen. Für Terrassen wird ein Holzboden akzeptiert.

→ Berücksichtigt

→ Berücksichtigt

g) Werbung

1. Werbeanlagen an Denkmalen/im Denkmalsbereich können nur sehr zurückhaltend und wenig farbig hergestellt werden.

→ Regelungen im Satzungstext sind konkreter.

- Die Anregungen, die der Sachverständigenbeirat seinerzeit gegeben hat, sind fast vollständig eingearbeitet worden, mit der jetzigen Gestaltungssatzung liegt ein sehr zufriedenstellender Entwurf vor, und es ist zu wünschen, dass seine Verabschiedung so implementiert wird,
- der Entwurf ist inhaltlich sehr gut nachvollziehbar, schlüssig und anschaulich, gut ist, dass zu den Paragraphen Begründungen und Erläuterungen in Wort und Bild angefügt wurden,
- die Vorschriften sollten für alle baulichen Anlagen gelten,
- Einzeldenkmale im Denkmalsbereich stehen indes in der Wertigkeit höher, so dass hier u.U.

höhere und weitergehende Forderungen erhoben werden können,

- die Sachverständigen sind sich nicht sicher, ob mit so viel Begrifflichkeiten tatsächlich so ins Detail gegangen werden muss, ungewöhnlich erscheint die katalogartige Auflistung der Ordnungswidrigkeiten. Die Verwaltung erklärt dies mit dem Vorbild der Landesbauordnung, nach der ebenfalls alle Ordnungswidrigkeitstatbestände in einem Paragraphen aufgeführt werden. Aufgrund dieser juristischen Notwendigkeit, akzeptiert der SVB die Ausarbeitung;
- Hinweis des Sachverständigenbeirates, dass das Wort „Hauptgebäude“ bei der Erläuterung der Begriffe zu ergänzen ist,
- hinsichtlich der Werbeanlagen sieht der Sachverständigenbeirat eine Bekleben der Fenster im 1. OG als unschön und unnötig und nicht geeignet für die Altstadt an, hier ergeht die Empfehlung, die Werbung auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

→ Berücksichtigt

→ Nicht berücksichtigt, da bereits Vorprägung vorhanden.

Amt für Zentrale Dienste
Abt. Recht und Vergabe

7. Juli 2018

Bauamt
Abt. Sanierung und Denkmalschutz
Frau Rohde

Stellungnahme zum Entwurf der Gestaltungssatzung

Sehr geehrte Frau Rohde,

zu dem mir vorgelegten Entwurf nehme ich wie folgt Stellung:

Die Präambel ist wie folgt zu fassen:

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wird aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V 331), in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende örtliche Bauvorschrift über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen.

→ Teilweise übernommen/ Präzisierung vorgenommen

In § 1 ist hinter den Worten ...Am Hafen ein Punkt zu setzen und der restliche Satz zu streichen, stattdessen wird folgender Satz eingefügt:

→ Berücksichtigt

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem in der -Anlage 1- beigefügten Übersichtsplan rot umrandet dargestellt.

→ Berücksichtigt

In § 1 (2) ist das Wort „Übersichtsplan“ zu streichen.

→ Berücksichtigt, Textvorschlag zu Abs. 1 wurde aufgenommen. Zusätzlich wurde Satz 2 aus den Erläuterungen in den Satzungstext übernommen.

In § 2 (1) müssen die Regelungen aus den Erläuterungen aufgenommen werden, der sachliche Geltungsbereich muss zwingend innerhalb des Satzungstextes festgelegt werden.

Abs. (1) könnte daher z.B. wie folgt gefasst werden:

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche und gestalterische Maßnahmen an baulichen Anlagen im Bestand und für Neubauten.

→ Regelung soll zur Klarstellung in Satzung verbleiben; wird vom Straßenbaulastträger gewünscht.

Im Zusammenhang mit der Regelung des § 2 (2) stellt sich für mich die Frage nach der Notwendigkeit dieser Regelung, alle Gebäude im Satzungsgebiet sind ohnehin erfasst.

→ Regelung ist notwendig, da B-Pläne im Geltungsbereich vorhanden. Zudem können bei Einzeldenkmalen Vorgaben aufgrund der Denkmalschutzverordnung anders ausfallen.

Die Vorschrift des § 2 (3) ist überflüssig, es handelt sich lediglich um einen Hinweis, der entfernt werden sollte, da im Satzungstext ausschließlich Vorschriften mit Regelungscharakter aufgenommen werden sollten.

Die Regelung in § 4 (1) 2 ist zu unbestimmt, für den Bürger ist unklar, was ein historischer Befund ist. Was gilt, wenn es mehrere Befunde aus verschiedenen Epochen gibt und wer legt dann fest, welcher Befund ausgeführt wird? Darüber hinaus ist es auch rechtlich fraglich, ob der Bauherr zur Wiederherstellung „nach alten Bildern“ verpflichtet werden kann. Das Denkmalschutzrecht verpflichtet den Bauherrn zu Erhaltung von Denkmälern, nicht zur Wiederherstellung.

§ 5 (2) 1 ist wie folgt zu fassen:

Gauben sind nur zulässig, wenn sie eine Breite.....

In § 5 (2) 3 muss es statt „Taufe“ „Traufe“ heißen.

Die Regelung in § 5 (2) letzter Satz ist unverständlich, soll ausgesagt werden, dass nur eine Gaubenform zulässig ist? Was ist mit Gestaltung gemeint?

§ 5 (3) 1 ist wie folgt zu fassen:

An Stelle zulässiger Gauben gemäß Abs. 2 sind Dachflächenfenster zulässig, wenn ihre.....

In § 5 (3) 4 ist wie folgt zu fassen:

Ein Abweichen von der maximalen Größe der Dachflächenfenster ist bis zu Größe einer notwendigen Mindestgröße für Rettungsfenster nach der LBauO M-V zulässig, wenn ansonsten kein notwendiges Rettungsfenster errichtet werden kann.

In § 6 (2) ist der Verweis auf § 4 Abs. 4 zu streichen.

In § 7 (1) werden zwei Alternativen zur Auswahl gestellt, unklar bleibt, wann welche Alternative zum tragen kommen soll. Einmal ist von reparieren die Rede und andererseits von rekonstruieren. Für den Bürger bleibt auch hier unklar, was ein historischer Befund ist. Was gilt, wenn es mehrere Befunde aus verschiedenen Epochen gibt und wer legt dann fest, welcher Befund ausgeführt wird?

§ 8 (1) 1 ist wie folgt zu fassen:

Fenster und Eingangstüren in vorhandenen Gebäuden haben den Baustil des Gebäudes bzw. der Fassade zu entsprechen.

Befundergebnisse????

§ 8 (2) 2 ist wie folgt zu fassen:

Bei Wohngebäuden mit integrierten Gewerbeeinheiten sind zwei Eingangstüren zulässig.

§ 8 (2) 3 ist wie folgt zu fassen:

Zusätzlich ist der Einbau eines Tores zulässig, wenn sich auf dem Hof Stellplätze befinden und diese zum Nachweis der notwendigen Stellplätze erforderlich sind.

§ 8 (3) 1 ist wie folgt zu fassen:

Eingangstüren und Tore sind geschlossen auszubilden. Glaselemente sind zulässig, wenn.....

→ Berücksichtigt, § 4 Abs. 1 Satz 2 wurde entfernt.

→ Eingearbeitet

→ Eingearbeitet

→ Ja, nur eine Gaubenform ist zulässig. Festsetzung wurde verständlicher formuliert.

→ Eingearbeitet

→ Eingearbeitet

→ Änderung erfolgt

→ Festsetzung wurde angepasst. Zudem wurde das Wort „Befund“ mit in die Begriffserklärungen aufgenommen. Wenn es mehrere Befunde aus unterschiedlichen Epochen gibt, ist die Entscheidung an der Qualität des historischen Beleges festzumachen.

→ Eingearbeitet

→ Entfällt

→ Eingearbeitet

→ Teilweise berücksichtigt. Nicht nur auf dem Hof, sondern auch in Garagen im Gebäude können sich Stellplätze befinden.

→ Angepasst

§ 9 (3) Worin liegt der Unterschied zwischen Erneuerung und Neubau von Treppen- und Stufenanlagen?

Das Wort „zumindest“ ist zu streichen.

§ 10 (2) ist zu unbestimmt, hier sollte genauer beschrieben werden, z.B. Sicherheitsanlagen und WLAN-Antennen sind verdeckt zu installieren.....

§ 11 ist wie folgt zu fassen:

Solaranlagen auf Dachflächen oder an Fassaden sind zulässig, wenn sie auf der.....

Die Regelung in § 12 (1) ist in diese Formulierung unzulässig, da sie sich als zu unbestimmt erweist.

§ 12 (3) 2 ist wie folgt zu fassen:

Zulässig sind Werbeanlagen im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses, wenn sie einen Abstand von mindestens 20 cm unterhalb der Fenstersohle einhalten.

§ 12 (8) ist wie folgt zu fassen.

Logos sind zulässig, wenn diese eine Größe

Die Regelung des § 12 (12) ist meines Erachtens überflüssig, da Werbeanlagen ohnehin gem. § 12 Abs. 2 nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, so dass im Falle der Geschäftsaufgabe die Werbeanlage unzulässig wird, so dass ohnehin die Verpflichtung zur Demontage besteht.

§ 13 ist wie folgt zu fassen:

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig: a).... b)....

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Regelung unter c) durch die Regelung in Abs. 2 überflüssig ist und bei Nr. f) unklar bleibt, was Signalfarben sind.

§ 13 (14) ist wie folgt zu fassen:

Warenautomaten vor oder an baulichen Anlagen sind unzulässig.

In § 14 (2) bleibt unklar, wann eine Ausnahme zum tragen kommen soll, diese ist in der Vorschrift genau zu beschreiben.

Die Regelung in § 15 ist überflüssig, da es sich hier um eine gesetzliche Vorschrift handelt, die in dieser Satzung keiner Wiederholung bedarf.

§ 16 (1) sollte wie folgt gefasst werden:

Ordnungswidrig gem. § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Abweichungsgenehmigung zu besitzen

1. entgegen §

→ Erneuerung: Treppe im Bestand vorhanden; Neubau: Treppe noch nicht vorhanden

→ Berücksichtigt

→ Regelung wird aus Satzung entfernt, da kleine, unauffällige, verdeckte oder in Anzahl und Größe limitierte Vorgabe bei Sicherheitsanlagen oder WLAN Antennen nicht zielführend ist.

→ Angepasst

→ § 12 Abs. 1 Satz 3 wurde gestrichen.

→ Formulierung geändert und Textanpassung vorgenommen.

→ Textvorschlag übernommen

→ Regelung wurde aus Satzungstext entfernt und in Begründung zu § 12 Abs. 2 aufgenommen.

→ Nicht berücksichtigt. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V müssen ortsgestalterische Gründe vorliegen.

→ Regelung zu c) nicht überflüssig. Produktwerbung kann auch an der Stätte der Leistung möglich sein (z.B. Bier/Getränkemarken bei Gastronomie). Signalfarben sind in der Begriffserläuterung erklärt.

→ Nicht berücksichtigt. Siehe o.g. Ausführungen zu Abs. 13

→ Textanpassung erfolgt.

→ Nicht berücksichtigt. Aufnahme der Regelung üblich in örtlichen Bauvorschriften (= Bürgerfreundlichkeit). Hinweis auf die Ermächtigungsgrundlage nicht schädlich.

→ Textanpassung erfolgt

2. entgegen §

.
.

44. entgegen §

Zur besseren Übersichtlichkeit sollten durchgängig besser Ziffern anstatt Spiegelstriche verwendet werden.

In Spiegelstrich 3 fehlt wohl das Wort „Baukörper“.

Im Zusammenhang zu Spiegelstrich 4 verweise ich auf meine Ausführungen zu § 4 und § 7.

Die Tatbestände zu Spiegelstrich 7 sind zu trennen und jeweils einer eigenen Ziffer zuzuordnen.

Spiegelstrich 25 könnte wie folgt gefasst werden:

entgegen § 12 Abs. 2 Werbeanlagen errichtet oder belässt

Die Tatbestände zu Spiegelstrich 41 sind zu trennen und jeweils einer eigenen Ziffer zuzuordnen.

§ 16 (2) muss sprachlich wie folgt gefasst werden:

Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

In § 17 ist eine Regelung zum Außerkrafttreten der alten Satzung mit aufzunehmen.

Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom außer Kraft.

Der Hinweis ist zu streichen.

Ich weise Sie darauf hin, dass nur die Anlage 1 eine Anlage zur Satzung ist, nicht die Erläuterungen (Anlagen 1-4) diese sind allenfalls eine Anlage zur Bürgerschaftsvorlage.

Im Satzungstext ist die obere Textzeile „Gestaltungssatzung der Hansestadt Wismar“ zu streichen zumindest aber vom Satzungstext deutlich abzuheben.

Am Ende der Satzung ist folgendes anzufügen:

Wismar, den

gez.

Thomar Beyer

→ Nummerierungen vorgenommen

→ Anpassung erfolgt

→ Tatbestände wurden aufgrund der Textanpassung in § 4 und § 7 anders formuliert

→ Entfällt, da Regelung zu § 12 Abs. 2 entfallen ist.

→ angepasst

→ Textvorschlag aufgenommen

→ War bereits vorhanden.

→ Berücksichtigt

→ Ist bekannt.

→ Kopfzeile wurde entfernt

→ Übernommen

Bürgermeister

Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit Frau Sauck von der Abt. Organisation.

Für Fragen zu meiner Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Silke Miller

<p>Kammergruppe Wismar-Nordwestmecklenburg der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern</p> <p><u>Stellungnahme zur neuen Gestaltungssatzung für die Altstadt von Wismar 2018</u></p> <p>Wir, als Kammergruppe Wismar Nordwestmecklenburg, haben uns mit der neuen Gestaltungssatzung beschäftigt.</p> <p>Es gibt grundsätzlich zwei Ansätze der Überlegungen, die wir im Folgenden erläutern.</p> <p>Eine erste Überlegung, die sich grundsätzlich mit dem Verhältnis einer Gestaltungssatzung zu anderen Satzungen und Verordnungen beschäftigt: Zur Präambel ist zu sagen, dass es sich um die Altstadt von Wismar handelt, die „historische Altstadt“ ist eine unnötige Dopplung.</p>	<p>1. Wortlaut wurde aus der bisherigen Gestaltungssatzung übernommen. Diesseits besteht kein Änderungsbedarf.</p>
<p>Und mit Dopplungen haben auch die folgenden Ausführungen zu tun. Jetzt, mit der Chance der Neuarbeitung der Gestaltungssatzung ist ein Gebiet gewählt worden, für das es weder historisch, noch eine andere rechtlich nachvollziehbare Plausibilität der Grenzziehung gibt.</p>	<p>2. Der geänderte Geltungsbereich ist das Ergebnis einer zuvor durchgeführten ausführlichen Variantenuntersuchung, welche auch die Anpassung des Geltungsbereiches an eine bestehende Grenze einer anderen Satzung, Verordnung oder Gebietskulisse zum Inhalt hatte. Der vorgeschlagene geänderte Geltungsbereich hat sich aus der Variantensuchung nach der Ämterbeteiligung und der Diskussion im Sachverständigenbeirat als die favorisierte Umgrenzung herauskristallisiert. Das Ergebnis der Abwägung zur Variantenuntersuchung ist in der Vorlagenbegründung zur 1. Lesung bereits eingeflossen und ausführlich beschrieben worden. Hinsichtlich der Regelinhalte hat sich die Anpassung des Geltungsbereiches an eine bestehende Gebietsgrenze hinsichtlich der spezifischen Regelungen als nicht zielführend herausgestellt.</p>
<p>Was will die neue Gestaltungssatzung, Altes bewahren oder Neues gestalten?</p>	<p>3. Die Frage erübrigt sich; gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V als Rechtsgrundlage geboten, in der Präambel bereits formuliert und wie in der bisherige Satzung natürlich beides.</p>
<p>Über der Altstadt liegen derzeit mehrere Rechtsvorschriften. (Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung, Bebauungspläne in Teilbereichen nachlesbar auf der Seite www.wismar.de).</p> <p>Eine essentielle ist die rechtsgültige Denkmalbereichsverordnung. Diese gewährt den Schutz des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Dem Schutz des historischen Erscheinungsbildes, im Sinne des Denkmalrechtes, unterliegen historische Bauten, Grünanlagen, Gärten, Straßen und Plätze, Freiflächen, ggf. bewegliche Denkmale, die vor 1990 entstanden sind.</p> <p>Diese denkmalgeschützte Substanz bildet neben zahlreichen einzeln gelisteten und erkannten Denkmalen die Grundlage für das Zuerkennen des Welterbestatus, den die Altstadt von Wismar gemeinsam mit der Altstadt von Stralsund 2002 erhielt.</p> <p>Und die Denkmalbereichsverordnung nimmt Bezug auf historisch erklärbare Grenzen, nach dem Wissensstand der Erkenntnisse zur Stadtgeschichte mit Inkrafttreten im Jahr 1998.</p> <p>So weit ist hier ein Schutzstatus für historische Bauten vor 1990 im Geltungsbereich der Denkmalbereichsverordnung Altstadt Wismar gegeben, der unseres Erachtens keines zweiten Regulariums bedarf.</p>	<p>4. Durch die Denkmalbereichsverordnung ist der überlieferte historische Stadtgrundriss und das überlieferte historische Erscheinungsbild (§ 3 Abs. 1 Denkmalbereichsverordnung) geschützt und somit anwendbar auf deren Erhaltung bzw. materiellen Wiederherstellung, nicht jedoch auf deren freien Gestaltung oder Neuinterpretation. Die Gestaltungssatzung liefert dazu das fehlende Pendant und schließt die Lücke, welche die Denkmalbereichsverordnung nicht zu regeln vermag. Somit finden Änderungen im äußeren Erscheinungsbild durch neue oder zusätzliche bauliche Anlagen und letztendlich auch mögliche Neubauten, ihre messbaren bzw. nachprüfbar gestalterischen Mindestanforderungen in der Gestaltungssatzung. Des Weiteren wird durch die geänderte Gestaltungssatzung der Umgang mit dem Bestand konkretisiert, welches Rechtsklarheit nach sich zieht. Diese Konkretisierung ist auch im Sinne der Denkmalbereichsverordnung, ohne spezifischen denkmalrechtlichen Belangen vorweg zu greifen (siehe § 2 Abs. 2 geänderte Gestaltungssatzung). Daher hat eine Gestaltungssatzung, wie in den zurückliegenden Jahren bewiesen, neben der Denkmalbereichsverordnung ihre grundlegende Berechtigung. Unter Berücksichtigung des Schutzes des Wismarer Weltkulturerbes wäre ein Verzicht auf baurechtliche Regularien in Form einer Gestaltungssatzung als eigenständige örtliche Bauvorschrift aus einer in der vorgebrachten Stellungnahme (rechtlich) überbewerteten Deutung (Auslegung) der Denkmalbereichsverordnung höchst fahrlässig.</p>

<p>Bleiben die Bauten nach 1990 im Bereich der Denkmalsbereichsverordnung und die Bauten außerhalb der Denkmalsbereichsverordnung, allerdings innerhalb des Welterbegebietes und zu erwartende Neubauten, auf die man unseres Erachtens im gesamten Welterbegebiet gestalterisch Einfluss nehmen sollte. Die bereits existierende Grenze des Welterbegebietes wäre unseres Erachtens die neue plausible Grenze einer neuen Gestaltungssatzung. Gegenwärtig werden die eingehenden Bau- oder verfahrensfreien Anträge in der Altstadt nach allen gültigen Satzungen parallel geprüft, was regelmäßig zu Konflikten führt.</p>	<p>5. Die Geltungsbereichsuntersuchung wurde zuvor bereits erläutert. Eine Anpassung des künftigen Geltungsbereichs an die Gebietskulisse des UNESCO-Welterbes wurde im Ergebnis der Untersuchung verworfen, da der Alte Hafen im Vergleich zur historischen Altstadt von Wismar ganz andere Strukturen aufweist. Die Baukörper, die Bauweise und auch die aktuellen Parzellierungen der Grundstücke sind mit der historischen Altstadt nicht vergleichbar und unterliegen einer eigenständigen spezifischen städtebaulichen Entwicklung. Daher ist es schwierig ein für die Altstadt verfasstes Schutzziel auf den Alten Hafen zu übertragen. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch- Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, eine eigene örtliche Bauvorschrift enthalten, welche die gebietsspezifischen gestalterischen Regelungen für neu zu errichtende bauliche Anlagen incl. Werbeanlagen beinhaltet.</p>
<p>Wenn alle Gebäude, gleich welchen Alters einerseits nach der Gestaltungssatzung und andererseits nach der Denkmalsbereichsverordnung geprüft werden, welcher wird dann der Vorrang eingeräumt? Mit der Überarbeitung der Gestaltungssatzung besteht die Chance, diesen Konflikt beizulegen. Lassen wir doch die Zuständigkeit der Prüfung historischer Bauten im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern und im rechtlichen Geltungsbereich der rechtsgültigen Denkmalsbereichsverordnung.</p>	<p>6. Siehe hierzu die ausführliche Antwort zu 4., beide Rechtsverordnungen ergänzen sich und haben somit ihre Berechtigung. Konflikte in den jeweiligen Genehmigungen sind ausgeschlossen, wenn zum konkreten Bauvorhaben die aus den jeweiligen Rechtsverordnungen abzuleitenden Nebenbestimmungen zutreffend und nachvollziehbar begründet vorgebracht werden. Ausdrücklich wird dazu auf die Klarstellung im § 2 Abs. 3 Gestaltungssatzung verwiesen, da sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Regelungen durchaus andere und unter Umständen auch weitergehende Regelungen (Nebenbestimmungen) ergeben können. Daher ist der Vorwurf bezüglich möglicher Konflikte als pauschal und unbegründet zurückzuweisen.</p>
<p>Unseres Erachtens sollte die neue Gestaltungssatzung eine vorwärts weisende sein. Sie sollte die Aufgaben der Denkmalpflege bei der Denkmalpflege belassen und nicht, eine weitere, völlig unnötige Reglementierung für denkmalgeschützte Bauten sein. Eine Gestaltungssatzung im gesamten Welterbegebiet Wismar sollte dafür Sorge tragen, dass die Bauten, die nach 1990 entstanden und die neu errichtet werden, annehmbar aussehen und über Generationen gern angeschaut werden und nachhaltig gestaltet werden.</p>	<p>7. Die Annahme beruht auf Überbewertung der Denkmalsbereichsverordnung. Hierzu wird wiederum auf die Ausführungen zu 4. verwiesen. Denkmalrecht sichert ausschließlich den Erhalt von Gebäuden. Die Wiederherstellung eines im Zeitpunkt der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung bereits nicht mehr vorhandenen Zustandes zählt nicht zur Erhaltungspflicht. Hier setzt die Gestaltungssatzung an. Durch die Gestaltungssatzung wird positive Gestaltungspflege ermöglicht. Die Gestaltungssatzung dient nicht nur Abwehr von Verunstaltung, sie umfasst auch das Anlegen strengerer ästhetischer Maßstäbe. Anzumerken ist dabei grundsätzlich, dass eine Gestaltungssatzung nicht automatisch gute Architektur erzeugt, hierzu bedarf es auch zukünftig des planenden Berufsstandes. Sehen sie dies als Chance bzw. Herausforderung, aus den ortsspezifischen Anforderungen auch gute Architektur hervorzubringen.</p>
<p>Wenn es gelingt, denkmalgeschützte Bauten sein zu lassen und den Umgebungsschutz im Denkmalbereich zu beachten, dann könnte eine neue Gestaltungssatzung sich auf die Aufgaben der Gegenwart und der Qualifizierung der Bauten nach 1990 fokussieren. Dann wäre es u. E. möglich, sich mit der neuen Gestaltungssatzung der Fragestellung zu öffnen, wie die Altstadt von Wismar, das Welterbegebiet, künftig aussehen soll, was hier Neues gewollt ist und was ausgeschlossen werden soll.</p>	<p>8. Den Bezug zum Schutz und Erhalt des vorhandenen Welterbes nimmt die überarbeitete Gestaltungssatzung zu möglichen baulichen Veränderungen mit Rücksichtnahme auf die historische bauliche Entwicklung sowohl in städtebaulicher, baulicher bis hin zur materiellen Umsetzung der bestimmter Bauteile auf. Baugestalterische Regelungen, die Fremdkörpern produzieren oder das Welterbe negieren können, sind darin jedoch ausgeschlossen. Das Welterbe ist das, was mit Eintrag in die Liste vorhanden war. Eine Veränderung bzw. die Umkehr des Gesichtes des Welterbes ist nicht inhaltliches Ziel der Gestaltungssatzung. Wenn es um die Qualifizierung der Neubauten der 1990er Jahre geht, steht die überarbeitete Gestaltungssatzung dem nicht zurück. Zusammenfassend wird darüber hinaus auf die Stellungnahmen der Widerspruchsstelle innerhalb der Ämterbeteiligung zum Satzungsverfahren vom 18.01.2018 verwiesen.</p>

<p>Die andere zweite Überlegung geht inhaltlich auf vorgeschlagene Aspekte der neuen Gestaltungssatzung ein:</p> <p>Zu § 1 - Der räumliche Geltungsbereich gegenüber der bestehenden Gestaltungssatzung wurde reduziert. Der Bereich der südlichen Altstadtkante soll einbezogen bleiben, da B-Pläne kurzfristigeren Änderungen unterworfen sein können.</p>	<p>9. Für den Fall, dass der Bebauungsplan geändert wird, wird die darin enthaltene örtliche Bauvorschrift die gebietsspezifischen gestalterischen Regelungen für den Änderungsbereich aufnehmen. Zudem kann sich für zur Pflege des Bestandes die dort weiterhin vorhandene Denkmalbereichsverordnung einbringen. Die Anmerkung wird daher nicht berücksichtigt.</p>
<p>Zu § 2 - Für Gebäude vor 1990 ist die Denkmalbereichsverordnung für die Altstadt Wismar vom 04.07.1998 bindend, für Einzeldenkmale vorrangig das Denkmalschutzgesetz. Eine Aussage der Anwendung der neuen Gestaltungssatzung ab 1990 ist erforderlich für Klarheit in der Anwendung und Zuständigkeiten.</p>	<p>10. Die Anmerkungen beruhen wiederum auf Fehlinterpretation der Denkmalbereichsverordnung. Dazu wird weiterhin auf die Ausführungen zu 4. und 8. verwiesen. Die Anmerkungen werden daher nicht berücksichtigt.</p>
<p>Zu § 3 - Es erfolgt keine Aussage zur Breite der Gebäude.</p> <p>Warum wurde die Forderung nach Ausrichtung der Gebäudebreite nach der vorhandenen historisch gewachsenen Parzellenstruktur aufgehoben? Die Bewahrung der charakteristischen kleinteiligen Parzellenstruktur sollte ein Grundanliegen zur Erhaltung des Welterbestatus sein.</p> <p>Die Firsthöhen sollten sich u. a. der Straßenflucht anpassen.</p>	<p>11. Enthalten im § 3 Abs. 1 geänderte Gestaltungssatzung: geschlossener Straßenraum + Baulinie = Gebäudebreite = Parzellenbreite. Parzellenstruktur wurde nicht aufgehoben. Des Weiteren wird auf den Managementplan als übergeordnetes Schutzkonzept verwiesen, der im städtebaulichen Denkmalkonzept hierzu ausführlich ausführt. Die Anmerkungen werden z. K. genommen. Die Höhenentwicklung in den letzten 130 Jahren hat das Gesicht der vorhandenen Bebauung von ehemals 2 auf 3, teilweise bis 4 Geschosse verändert. Eine forcierte pauschale Höhenentwicklung der Gebäude soll daher durch Bezugnahme auf die unmittelbar angrenzende Bebauung künftig ausgeschlossen werden (siehe § 3 Abs. 4. geänderte Gestaltungssatzung). Die Anmerkung wird daher nicht berücksichtigt.</p>
<p>Zu § 4 - Bei Sanierungen sollte eine Überschreitung der Firsthöhe durch Aufsparrendämmungen möglich sein. Warum sind keine dem Charakter des Gebäudes entsprechende Dachdeckungen, z. B. Stehpfalzdeckung aus Zink oder Kupfer möglich? Gute Beispiele sind am Lohberg (Hotel New Orleans) und am ursprünglich mittelalterlichen Chor, heute Turnhalle und Aula der Goetheschule zu sehen. Die Zulässigkeit von Lichtöffnungen in Steildachflächen nur auf der ersten Dachgeschossebene stellt eine Nutzungseinschränkung, insbesondere für sehr tiefe und sehr hohe Gebäude dar. Straßen abgewandt sollten dort Lichtöffnungen in einer zweiten Dachgeschossebene möglich sein, wenn eine geschlossen gestaltete Dachfläche dominiert.</p> <p>Der Nutzung Rechnung tragend sollte auch eine zeitgemäße vertikale Reihung von Dachflächenfenstern straßenabgewandt möglich sein, wenn die Dachfläche als Ganzes eine überwiegend geschlossene darstellt.</p>	<p>12. Aufsparrendämmungen können zu Veränderungen in der äußeren Gestaltung führen, die für den Denkmalbereich kritisch gesehen werden und nicht über die Satzung pauschalisiert werden sollen. Die Anmerkung wird daher nicht berücksichtigt. Die Dachlandschaft gehört zu den wichtigsten Gestaltungsmerkmalen, erst recht, wenn es um eine städtebauliche Einheit geht. Als traditionelles Eindeckungsmaterial der Steildächer ist seit Jahrhunderten der Dachziegel in einen roten Farbton verwendet worden und für die Dachlandschaft bis heute prägend. Neue Dachformen weisen Gebäude der Gründerzeit nach 1870 auf, deren flach geneigte Dachflächen Eindeckungen aus Dachpappe erhielten. Metallene Dacheindeckungen sind dagegen nicht typisch und nur auf wenigen, herausragenden Gebäuden historisch belegt. Eine nachvollziehbare allgemeine Zulässigkeit für Metalleindeckungen kann daher nicht bescheinigt werden, da dies die über Jahrhunderte einheitlich ausgeprägte Dachlandschaft stofflich weiter zerstückeln und somit wesentlich beeinträchtigen würde. Bisher vorliegende Rechtsurteile zu dergleichen Vorhaben in der Altstadt haben bezüglich der Eingrenzung auf Ziegelmaterial mit rotem Farbton auch den Denkmalschutz gestärkt. Der Schutz der weitestgehend geschlossenen Dachlandschaft und auch Schutz des UNESCO Weltkulturerbes ist höherwertiger, als individuelle Interessen Einzelner. Zudem wird auf die Ausführungen vom 25.09.2017 des Sachverständigenbeirates zu Lichtöffnungen in Steildächern verwiesen. Die Anregungen werden daher nicht berücksichtigt.</p>

<p>Zu § 6 - Im Kontext zur Nachbarbebauung sollten bei Neubauten straßenabgewandt maßvolle, nicht dominierende Dacheinschnitte und maßvolle, nicht dominierende Dachterrassen möglich sein, um zeitgemäßen Nutzungsanforderungen zu entsprechen.</p>	<p>13. Auf die Ausführungen zu 12., letzter Absatz, wird hingewiesen. Dachterrassen sind auf Anbauten und freistehenden Nebengebäuden zulässig.</p>
<p>Zu § 7 - Warum sind Fassaden nur als Putzfassaden und aus normalformatigen Mauersteinen bei Ziegelsichtigkeit herzustellen? Warum nicht aus wiederverwendeten Backsteinen oder anderen Steinformaten? Warum kann auch straßenseitig keine</p>	<p>14. Fassadenmaterialien, wie beispielsweise Faserzementplatten, Glasfassaden oder unterschiedliche Steinformate, sind Produkte der vielschichtigen Baustoffindustrie, die heute überall verfügbar und lieferbar und keinen Ortsbezug mehr unterworfen sind. Da durch die örtliche Bauvorschrift das Stadtbild erhalten und in den heutigen bzw. künftigen Baulücken auch stofflich im engen Kontext fortgeschrieben werden soll, muss auf die tradierten überlieferten Materialien in der Fassadengestaltung</p>
<p>Fassade mit zeitgemäßen Faserzementplatten verkleidet werden, wie z. B. als gutes Gestaltungsbeispiel in der Dankwartstraße zu sehen?</p> <p>Ein geforderter heller Anstrich schließt z. B. ein mittleres Grau aus. Warum so generell einschränkend? Auf der Nordseite der Bliedenstraße gibt es einen sehr gelungenen Neubau mit dunkelgrauer Fassade, der sogar einen Preis erhielt. Auch eine kleinere moderne Glasfassade stört das Gesamtbild der Altstadt nicht, wie z. B. in der Turmstraße.</p>	<p>zurückgegriffen werden. Bei genereller Zulassung beliebig verfügbarer Fassadenmaterialien würde sich das Gesicht der historischen Altstadt grundlegend verändern, was wiederum Auswirkung auf das Welterbe hätte. Die Anmerkungen werden daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Farbspektrum des Abs. 6 Satz 1, 2. Halbsatz ist breit gefächert und lässt diverse Spielräume zu. Die Farbgebung eines Neubaus gibt zumeist das gebaute Umfeld vor, der Neubau selbst soll das Umfeld nicht dominieren. Eine Einschränkung ist nicht erkennbar. Auf die Begründung zu § 7 der geänderten Gestaltungssatzung wird verwiesen. Die Anmerkung wird z. K. genommen.</p>
<p>Zu § 8 - Es kann nicht gemeint sein, dass auch Fenster und Türen aus Kunststoff, die in nach 1990 errichtete Gebäude eingebaut wurden, bei Sanierung in Form und Materialität zu ersetzen sind.</p> <p>Die Forderung, neu auszubildende Fenster und Türen aus Holz auszubilden, sollte Vorrang haben. Kunststoffelemente sind, allein wegen mangelnder Nachhaltigkeit, nicht zu gestatten. Metallelemente oder Holz-Aluelemente sollten dem Charakter der Fassade entsprechend gestattet sein.</p>	<p>15. Richtig. Die Anmerkung werden z. K. genommen.</p> <p>Feststellung gem. Regelung der Gestaltungssatzung. Die Anmerkung wird z. K. genommen.</p>
<p>Zu § 9 - Bei sehr breiten Gebäuden mit hohen Giebeln sollte straßenabgewandt auch im 1. Dachgeschoss kleinere Balkons oder Loggien zugelassen werden, um zeitgemäßen Nutzungsanforderungen zu entsprechen.</p>	<p>16. Eine diesbezügliche Regelung für giebelständigen Gebäude ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen hinsichtlich der Kleingliedrigkeit der Giebeldreiecke pauschal nicht beabsichtigt (siehe § 9 Abs. 1 Satz 1 geänderte Gestaltungssatzung), da dies den grundsätzlichen Schutzgedanken widerspricht. Es besteht die Möglichkeit eine Abweichung gemäß § 15 zu beantragen. Zulässigkeitsentscheidung erfolgt über Einzelfallprüfung. Die Anmerkungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>Zu § 10 - Warum sind Markisen einschränkend nur in einem hellen Farbton auszubilden?</p>	<p>17. Markisen sollen sich zurück nehmen und nicht dominant wirken. Der Fokus soll auf der Fassade liegen. Bei dunklen Markisen an hellen Fassaden wird der Fokus zunehmend auf das angebaute Bauteil gerichtet (vgl. Begründung zu § 10 der geänderten Gestaltungssatzung). Die Regelung wurde aufgrund der Anregung nur auf Markisen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, beschränkt. Somit wurde die Anmerkung teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Zu § 13 - Nicht vom Straßenraum einsehbare Standplätze für Abfallbehälter sollten auch mit Betonpflaster befestigt werden können.</p>	<p>18. Die Anmerkung wird im § 13 Abs. 4 wie folgt neu berücksichtigt:</p> <p><i>(4) Dauerhafte Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind bei Einsehbarkeit von öffentlichen Straßen ortsfest einzuhausen. Die Einhausung der Abfallbehälter hat mit Metall, in der Materialität und Farbigkeit der vorhandenen Grundstückseinfriedung oder durch Begrünung zu erfolgen. Die Standflächen sind mit Natursteinen, rotem Klinker oder mit Betonpflaster zu befestigen oder als wassergebundene Decke auszubilden.</i></p>

<p>Zu § 14 - Warum können Einfriedungen nicht auch aus Klosterformaten oder anderen Formaten hergestellt werden? Warum kann eine Stützwand zum Nachbargrundstück keine gemauerte Wand sein?</p>	<p>19. Das Ziegelformat der Einfriedung soll dem des Gebäudes entsprechen, sodass ein einheitliches Bild erhalten bleibt bzw. entsteht. Die Instandsetzung einer bestehenden Mauer ist dagegen von der Regelung auf Grund des Bestandsschutzes nicht berührt. Die Anmerkung wird daher nicht berücksichtigt. Stützwände aus Ziegelmauerwerk werden durch die Regelung im § 14 Abs. 3 Satz 3 nicht ausgeschlossen und können gem. Satz 1 auch aus Ziegelmauerwerk bestehen. Die Anmerkung wird z. K. genommen.</p>
<p>Die neue Satzung ist vorrangig auf die Bewahrung des Bildes der Wismarer Altstadt ausgerichtet. Die Entwicklung der Stadt an die Anforderungen zeitgemäßer Lebensqualitäten und Verwendung moderner Baustoffe wird von uns Architektinnen und Architekten als zu einschränkend empfunden.</p> <p>In beiden Überlegungen wird deutlich, dass die Trennung der Verantwortlichkeiten einerseits denkmalpflegerischer Aufgaben von denen der wirklichen Gestaltung jüngerer und gegenwärtiger Bauten notwendig wird. Doppelte Regelungen sind unnötig und verlängern die Genehmigungsprüfung. Außerdem verpasst damit die neue Gestaltungssatzung, sich den Neubaufaufgaben der Gegenwart zuzuwenden und die jüngeren Bauten einzuschließen, die vom Denkmalrecht nicht erfasst werden.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <hr style="width: 100%;"/> <p>Dipl.-Ing. Kurt M. Herrmann Kammergruppensprecher</p> </div> <div style="text-align: center;">  <hr style="width: 100%;"/> <p>Lysann Schmidt-Blaahs Kammergruppensprecherin</p> </div> </div>	<p>20. Die Zusammenfassung verliert sich in subjektive Deutungen und erneuter Überbewertung der Denkmalsbereichsverordnung in deren Anwendbarkeit. Hinsichtlich der Beantwortung der sich wiederholenden Ausführungen wird auf die ausführlichen Antworten zu 4., 8., 12. U. 14 hingewiesen. Anzumerken ist, dass die gestalterischen Einschränkungen durch die Satzung zielgerichtet und gewollt sind, um die gestalterischen Qualitäten zu bewahren und fortzuschreiben. Durch die LBauO M-V wurde den Gemeinden ein derart steuerndes Instrument zur Verfügung gestellt, um die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen so zu regeln, dass die Einheitlichkeit und Geschlossenheit auch für zukünftige Generationen erkennbar bleibt. Deshalb ist die Gestaltungssatzung zuvor auf die unterschiedlichen Rechtsverordnungen incl. deren Geltungsbereiche untersucht und inhaltlich aufeinander abgestimmt worden, so dass sie sich ergänzen und ihre jeweilige Berechtigung erhalten.</p>

Gle. Nr.	Datum	Name, Anschrift	Stellungnahme
	27.7.2018	Britta Wenz- bühne-Winkel Dahlmannstr. 29 23966 Wismar + Joachim Winkel dito.	<p>Nach Anlage 3, Seite 11 gehören die Hausvorfelde zur Gestaltungssatzung. In Anlage 1 des Entwurfs der Gestaltungssatzung sind diese nicht klar e-fichtlich.</p> <p>§ 13 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sollen bewegliche Hofab-feldder eingehaust werden bei Einsehbarkeit von öffentlichen Straßen. Vorgärten sind mit bekannten Keulen abzugrenzen von öffentlichen Straßen nach § 14. Dies ist im Sinne der Weltweit-mit-rechts und nicht in unser, keine nur zu begriffe, was es in der bisherigen Gestaltungssatzung auch geregelt ist.</p> <p>Die Mülltonnen gerade in der Dahlmannstr. entspricht es nicht der Gestaltungssatzung. Wir bitten das zu berücksichtigen.</p>

Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung und somit bindend. Die Zeichnungen in Anlage 3 haben nur erläuternde Funktion und sollen den Bürgern bei der Erfassung und Verständnis der rechtlichen Vorgaben behilflich sein. Sie sind nicht Bestandteil der Satzung. Dennoch wurde eine Anpassung an besagter Anlage vorgenommen, um Unklarheiten zu beseitigen. Die nachrichtliche Übernahme des Geltungsbereich in Anlage 3, Seite 11 entspricht somit dem Geltungsbereich der Satzung, welcher sowohl in im § 1 als auch im Übersichtsplan zum Ausdruck kommt. Die Anmerkung wurde berücksichtigt.

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.

Wismar, 11.09.2018

Die SPD Bürgerschaftsfraktion bittet um Prüfung, ob die nachfolgenden Punkte bei dem Entwurf der Gestaltungssatzung - immer unter Beachtung des Schutzes unseres UNESCO Welterbe Status - berücksichtigt werden können:

- Klärung des räumlichen Geltungsbereiches auf den bereitgestellten Karten (zwei verschiedene Versionen)
- Klarstellung eines Bestandsschutzes für bereits bestehende Abweichungen von der neuen Gestaltungssatzung für Bestandsbauten auch bei Sanierungen
- Überprüfung der Notwendigkeit einer weiteren Einschränkung der Dachoberflächengestaltung von derzeit rot, rotbraun und Schiefer zu ausschließlich rot und einem Verbot von engobierten Ziegeln; hier scheint eine zu weit reichende Begrenzung der Baufreiheit gegeben zu sein. Eine Öffnung zumindest für verschiedene Rottöne halten wir für angemessen.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Übersichtsplan, welcher Satzungsbestandteil ist. Anpassung des Geltungsbereichs in Anlage 3 wurde vorgenommen. Die Anmerkung wurde berücksichtigt.

Unabhängig von dieser Satzungsänderung hat eine bauliche Anlage Bestandsschutz, wenn sie im Zeitpunkt der Errichtung oder später dem materiellen Baurecht entsprochen hat (materielle Legalität mindestens drei Monate) oder durch eine (Bau)Genehmigung incl. beantragter Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift genehmigt wurde. Vorhandene bauliche Anlagen, welche ungenehmigt errichtet wurden oder seit der Errichtung nicht dem materiellen Baurecht entsprochen haben, besitzen keinen Bestandsschutz (Allgemeines Bauordnungsrecht). Die Anmerkung wird z. K. genommen.

Zur Erhaltung und Gestaltung der äußeren Gebäudehülle einschließlich des Daches nimmt die überarbeitete Gestaltungssatzung zu möglichen baulichen Veränderungen sowohl in städtebaulicher, baulicher bis hin zur materiellen Umsetzung bestimmter Bauteile auf das UNESCO-Welterbe Rücksicht. Als traditionelles Eindeckungsmaterial der Steildächer ist seit Jahrhunderten der Dachziegel in rotem Farbton verwendet worden und für die Dachlandschaft bis heute prägend. Ein konkreter Rotton gem. einer Farbtabelle (z. B. RAL) wird jedoch nicht vorgegeben, da davon ausgegangen wird, dass durch den Ziegelbrand unterschiedliche Rottöne verfügbar sind. Zudem sind Nuancierungen im Farbton durch die unterschiedlichen Ziegelprodukte herstellungsbedingt nicht auszuschließen. Eine Aufweitung des Rottones wird daher als nicht notwendig gesehen. Dachflächen mit engobierten Dachziegel heben sich durch glänzende Oberflächen von normalen Ziegeldächern deutlich ab und wirken in einer historischen Dachlandschaft störend. Daher werden aus denkmalschutzrechtlichen Gründen engobierte Dachziegel nicht befürwortet. Die Anmerkung wird daher nicht berücksichtigt.

<ul style="list-style-type: none"> - Es ist zu prüfen, ob eine grundsätzliche Unzulässigkeit von Dacheinschnitten notwendig ist oder ob teilweise (zum Beispiel mit einer prozentualen Einschränkung) eine Zulässigkeit von Einschnitten auf der straßenabgewandten Seite möglich ist. - Die sehr starke Einschränkung der Möglichkeiten zur Werbung (Bekleben von Fenstern und Türen untersagen, Verbot von reiner Produktwerbung, usw.) sollten noch einmal mit den ansässigen Einzelhändlern beraten werden, um hier nicht zu ungeplanten Negativeffekten – wie Leerstand - zu kommen. So könnte zum Beispiel das grundsätzliche Verbot der Werbung in der ersten Etage auf die Forderung nach dezenten Produkthinweise modifiziert werden. 	<p>Die Dachlandschaft gehört zu den wichtigsten Gestaltungsmerkmalen, erst recht, wenn es um eine städtebauliche Einheit geht. Ziel ist es, eine geschlossene Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten. Dacheinschnitte tragen zur Perforierung der Dachlandschaft bei. Auch auf der Straßenabgewandten Seite wären Dacheinschnitte von den erhöhten Aussichtspunkten (Kirchtürme) zu sehen. Der Schutz der weitestgehend geschlossenen Dachlandschaft und auch Schutz des UNESCO Weltkulturerbes ist höherwertiger, als individuelle Interessen Einzelner. Daher kann die vorgebrachte Anregung keine Berücksichtigung finden.</p> <p>Das Bekleben von Fenstern und Türen durch Werbung wird durch die geänderte Gestaltungssatzung nicht ausgeschlossen, sondern bei Fenstern auf bis zu 30 % der Glasfläche begrenzt. Auch im unteren Drittel des 1. Obergeschosses ist das Bekleben von Fenstern möglich. Anzumerken sei hierzu, dass der Sachverständigenbeirat zur Beklebung der Fenster zu Werbezwecken eine einschränkendere Meinung vertritt, als es die neue Gestaltungssatzung gestattet – siehe Auszug Protokoll des Sachverständigenbeirates vom 28.05.2018.</p> <p>Das Verbot von reiner Produktwerbung ist notwendig, da sich diese Art der Werbung nicht an der Stätte der Leistung befindet (vgl. § 12 Abs. 2 der geänderten Gestaltungssatzung). Die Regelung zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung z.B. in reinen und allgemeinen Wohngebieten entstammt bereits der Landesbauordnung M-V (vgl. § 10 Abs. 4 LBauO M-V). Insofern wird die landesrechtliche Vorschrift partiell umgesetzt.</p> <p>Die in der örtlichen Bauvorschrift formulierten Regelungen zu Werbeanlagen im Denkmalsbereich entsprechen den bisherigen Erfahrungen intensiv geführter Abstimmungen zwischen Verwaltung und diversen Antragstellern und deren Sensibilisierung für das UNESCO-Welterbe. Insofern gibt es durch die nunmehrige Aufnahme der Regelungen zu Werbeanlagen in die Gestaltungssatzung keine zusätzlichen bzw. unlösbaren Einschränkungen, sondern eine konkrete Klarstellung des gebietsspezifischen zulässigen Rahmens für Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen.</p> <p>Leerstände sind nicht einer Werbebeschränkung zuzuschreiben, schon gar nicht, wenn für alle künftig die gleichen Maßstäbe gelten. Negativeffekte durch Aufnahme der geplanten Regelungen werden daher nicht erwartet.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bestand die Möglichkeit für die Gewerbetreibenden zu den geplanten Regelungen der Gestaltungssatzung und somit auch zu den geplanten Regelungen für Werbeanlagen Anregungen und Hinweise vorzubringen. Da uns derartige Hinweise und Anregungen nicht zugegangen sind, gehen wir von keinem zusätzlichen Beratungsbedarf mit den Einzelhändlern aus.</p>

Anlage 6:

Synopse Gestaltungssatzung Altstadt Wismar

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
<p>Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wird aufgrund des § 83 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 des Gesetzes über Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 S. 929) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. DDR I Nr. 28 S. 255) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 4. Juni 1992 und mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 3. Juli 1992 folgende örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.</p>	<p>Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden historischen Altstadt der Hansestadt Wismar wird aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert <i>Art. 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. MV S. 221,223)</i> in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777) nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende örtliche Bauvorschrift über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, dem Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen, die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen.</p>	<p><i>Geänderte Rechtsgrundlagen</i></p> <p><i>Anpassung an Gesetzestext</i></p>

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
<u>§1 Räumlicher Geltungsbereich</u>	<u>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</u>	
(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die historische Altstadt von Wismar, die durch die Ulmenstraße, die Dahlmannstraße, die Dr.-Leber-Straße, die Bauhofstraße und die Wasserstraße begrenzt wird und schließt den Bereich des Lindengartens mit ein.	(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die historische Altstadt von Wismar, umgeben von den unmittelbaren Grundstücksgrenzen der Straßengrundstücke der Wasserstraße, der Bahnhofstraße, der Bauhofstraße einschließlich deren östlichen Bebauung Bauhofstraße 1 bis 17, der Altwismarstraße, der Großschmiedestraße bis zum Übergang in die Turmstraße, der Turmstraße, der Schatterau, dem Turnerweg, der Dr.-Leber-Straße, der Dahlmannstraße, der Ulmenstraße, der Straße Am Hafen. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan rot umrandet dargestellt.	<i>Der räumliche Geltungsbereich erfuh eine Anpassung in Bezug auf das Gebietes des Lindengartens. Da dort keine Bebauung vorhanden ist, wird dieser Bereich aus dem Satzungsgebiet zukünftig ausgeschlossen. Im Bereich der südöstlichen Altstadtkante existiert zudem der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“, welcher ebenfalls baugestalterische Festsetzungen enthält, sodass dieses Gebiet ebenfalls aus dem bisherigen Geltungsbereich entlassen wird.</i>
(2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 5000 gestrichelt umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.	der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan rot umrandet dargestellt.	<i>§ 1 Abs. 3 a. F. geht in § 2 Abs. 3 n. F. auf.</i>
(3) <i>Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben unberührt.</i>	(2) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.	
<u>§ 2 Allgemeine Anforderungen</u>	<u>§ 2 Sachlicher Geltungsbereich</u>	
Alle baulichen Maßnahmen sollen hinsichtlich	(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche und baugestalterische Maßnahmen an baulichen Anlagen im Bestand und für Neubauten. Auch bauliche Anlagen, die nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (öffentliche Straßen)	
- Gebäudetyp - Dachausbildung - Baufluchten und Raumkanten		

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

- Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen
- Art und Größe der Baukörper
- Gliederung der Fassaden
- Ausbildung der Öffnungen
- Material und Farbigkeit der Oberflächen

und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, daß die geschichtliche, städtebauliche und architektonische Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

§ 3 Straßenräume, Baufluchten

(1) Die vorhandenen, historisch gewachsenen Straßenräume sind zu erhalten.

(2) Bei Neubauten, Umbauten und Sanierungsmaßnahmen ist der Verlauf der überlieferten Baufluchten und Raumkanten aufzunehmen oder wiederherzustellen. Das gilt auch für Vorsatzfassaden.

§ 4 Gebäudetyp

Vorgeschlagene geänderte Satzung

einehbar sind, unterliegen den baugestalterischen Regelungen dieser Satzung.

(2) Diese Satzung gilt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör und Nebenanlagen, ausgenommen Gebäude.

(3) Die Vorschriften anderer öffentlich-rechtlicher Regelungen, z.B. nach dem Denkmalschutz oder Festsetzungen in Bebauungsplänen, bleiben unberührt.

Begründung zur Änderung

Regelungen zu Baufluchten werden im § 3 Abs. 1 und Abs. 2 n.F. Getroffen.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	<i>Begründung zur Änderung</i>
<p>(1) Neu zu errichtende Gebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind als Giebeltyp oder Trauftyp auszuführen.</p> <p>(2) Andere Gebäudetypen können beim Zusammentreffen zweier städtebaulicher Richtungen und aus städtebaulichen Erfordernissen zur Ausführung kommen.</p>		<p><i>Regelungen zu § 4 a. F. gehen in § 3 Abs. 4 n.F. auf.</i></p>
<p><u>§ 5 Baukörper</u></p>	<p><u>§ 3 Baukörper</u></p>	
<p>(1) Die Breite der Baukörper zum Straßen- und Platzraum muß sich nach der vorhandenen, historisch gewachsenen Parzellenstruktur richten.</p> <p>(2) Bei Neubauten in Baulücken, für die keine einzelne Parzellenstruktur mehr festzustellen ist, muß sich die Breite der Baukörper nach der durchschnittlichen Grundstücksbreite des betreffenden Straßenzuges richten.</p>	<p>(1) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist die vorhandene Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite einzuhalten. Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist hierbei als Baulinie zu verstehen.</p> <p>(2) Sollte es wegen einer bestehenden einheitlichen Vorgartensituation nicht möglich sein, auf der Grundstücksgrenze zu bauen, ist die vorhandene Bauflucht aufzunehmen.</p> <p>(3) In den öffentlichen Raum vortretende Architekturelemente, wie z.B. Gesimse, Faschen, Pilaster, Traufen oder Ortgänge, sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,35 m zulässig, wenn sie der gestalterischen Gliederung der Fassade dienen und mit dieser dauerhaft verbunden sind.</p>	<p>Ergänzende Regelungen zur Klarstellung von vormals nicht erfassten Gegebenheiten.</p> <p>Neuregelung zum Schutz der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze.</p>

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	<i>Begründung zur Änderung</i>
(3) Die Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden sind zu erhalten, bei Umbauten wiederherzustellen und bei Neubauten den vorhandenen benachbarten Gebäuden anzupassen.	(4) Hauptgebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind giebelständig oder traufständig auszubilden. Bei Eckgebäuden kann eine Mischform zur Ausführung kommen. (5) Die maximalen Trauf- und Firsthöhen von Neubauten dürfen die der vorhandenen unmittelbar benachbarten Bebauung nicht überschreiten. Eine Bezugnahme auf das höhere von zwei Nachbargebäuden, ist zulässig, wenn sich die Anzahl der Vollgeschosse der vormaligen Bebauung nicht ändert. Die Trauf- und Firsthöhen der Anbauten und untergeordneten Nebenanlagen dürfen die Höhen der hauptbaulichen Anlage nicht überschreiten.	Regelung von §4 (1) a.F, geht in § 3 (4) n.F. auf. § 5 (3) a. F. geht in § 3 (5) n. F. auf. Spezifizierung vorhandener Regelungen.
<u>§ 6 Dächer</u>	<u>§ 4 Dachform und Dacheindeckung</u>	
(1) Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in Bezug auf Baustil der Gebäude in ihrer Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachformen, maßstäblichen Gliederung und Gestaltung der Dachaufbauten, Material und Farbigekeit der Eindeckung wiederherzustellen.	(1) An bestehenden Gebäuden sind bei Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen wiederherzustellen. (2) Die Dächer von giebel- und traufenständigen Neubauten sind als gleichschenklige Steildächer	§ 6 (2) a.F. soll in der n.F. durch Klarstellung der Dachformen in § 4 (1) n.F. spezifiziert werden. § 6 (3) a.F. wurde in Bezug auf Dacheindeckung in § 4 (2) n.F. spezifiziert.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
<p>(2) Dachneubauten sollen als Satteldach ausgeführt werden. Bei Neubauten sind andere Dachformen nur zulässig, wenn sie den Charakter der vorhandenen Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>	<p>mit einer Dachneigung von 35° bis 65° auszubilden. Traufenständige Gebäude können ausnahmsweise mit einseitigem Steildach (sog. Berliner Dach) oder als gleichschenkliges Mansarddach mit anteiliger Steildachfläche oberhalb der Traufe ausgebildet werden, wenn die jeweils unmittelbar angrenzende benachbarte Bebauung mit einem solchen versehen ist. In diesen Fällen sind Steildachneigungen bis zu 75° und Flachdachneigungen bis 30° zulässig.</p>	
<p>(3) Bei Neubauten ist im Dachbereich für ein- und zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 45° bis 65 °, für dreigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 35° bis 45 ° vorzusehen. Bei Nebengebäuden, die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, können andere Dachneigungen ausgeführt werden. Als Dacheindeckung bei Dachneigungen entsprechend Satz 1 sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem Farbton oder Schiefer zu verwenden.</p>	<p>(3)Steildächer sind nur mit einer harten Dacheindeckung aus unglasierten und nicht engobierten Dachziegeln in rotem Farbton einzudecken. Dachflächen bis 30 ° Dachneigung können darüber hinaus mit Bitumenbahnen oder mit nicht glänzenden Dachfolien in dunkelgrauem bis schwarzem Farbton zu belegen.</p>	<p>§ 6 (4) a.F. ist zukünftig in verschiedene Paragraphen gefasst: Regelungen zu Gauben in § 5 (2) Regelungen zu Zwerchgiebeln in § 7 (3)</p>
<p>(4) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Gauben und Zwerchgiebel. Gauben sind als liegende oder stehende Gauben auszubilden. Dachaufbauten bei Neubauten müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunter befindlichen Fassade abgestimmt sein.</p>	<p>(4) Bei Anbauten und frei stehenden Nebengebäuden sind abweichend von Abs. 1 und 2 andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn diese die seitliche oder rückseitige Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.</p>	<p>§ 4 (3) n.F. ergänzende Regelung, da in a.F. nicht vorhanden.</p>
<p>(5) Einzelgauben dürfen eine Breite von höchstens</p>		

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
1,20 m haben, die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Als Abstand zwischen Ortgang oder Grat und Gaube ist mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Firsthöhe der Gauben muß mindestens 1,50 m unter Firsthöhen des Daches liegen.	<u>§ 5 Lichtöffnungen in Dächern</u>	
(6) Ein Gebäude oder ein Fassadenabschnitt darf nur einen Zwerchgiebel haben. Die Breite des Zwerchgiebels darf jedoch nicht mehr als 40 Prozent der Trauflänge des Gebäudes oder Fassadenabschnittes betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.	(1) Lichtöffnungen in Steildachflächen sind grundsätzlich nur in Form von Gauben und Dachflächenfenstern auf der ersten Dachgeschossebene zulässig.	
(7) Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig.	(2) Gauben sind nur zulässig, wenn sie eine Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal 40 % der Trauflänge betragen. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaube hat mindestens 1 m zu betragen. Notwendige Brüstungen sind unterhalb der Dachschräge auszubilden. Zwischen Gaube und Traufe ist die Dachfläche nicht zu unterbrechen und mit mindestens einer Ziegelreihe einzudecken. Gauben sind mit hölzerner Schalung oder fugenlosen Platten, verzinkten Oberflächen oder verglasten Seitenteilen herzustellen. Unterschiedlich gestaltete Gauben auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.	§ 6 (5) a.F. geht in § 5 (2) n.F. auf. <i>Die maximale Gaubenbreite wurde aufgrund von Anforderungen an den 2. Rettungsweg gemäß § 37 Abs. 5 LBauO M-V erhöht.</i>
(8) Dacheinschnitte sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche zulässig.	(3) An Stelle zulässiger Gauben gemäß Abs. 2 sind Dachflächenfenster zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 30 % der Trauflänge nicht überschreitet. Dachflächenfenster dürfen maximal eine Glasfläche von 0,8 m ² einnehmen. Der	§ 6 (8) a.F: Dacheinschnitte werden in n. F. für unzulässig erklärt, da sie eine erhebliche Störung der Dachlandschaft darstellen. (siehe § 6 Abs.1 n.F.)
(9) Pro Gebäude oder Fassadenabschnitt sind höchstens zwei liegende Dachfenster bis zu 0,80 m ² Fläche je Fenster einzuordnen. Die Dachfenster sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche zulässig.		

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

Eindeckrahmen der Dachflächenfenster hat in der Farbe des umgebenden Dacheindeckungsmaterials zu erfolgen.

Ein Abweichen von der maximalen Größe der Dachflächenfenster ist bis zu Größe einer notwendigen Mindestgröße für Rettungsfenster nach der LBauO M-V zulässig, wenn ansonsten kein notwendiges Rettungsfenster erreicht werden kann.

(4) Dachöffnungen in Steildachflächen oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind nur als Dachluken oder Dachflächenfenster bis zu einer lichten Öffnung von 0,25 m² zulässig. Je Dachfläche sind maximal zwei Dachluken oder Dachflächenfenster zulässig.

Dachluken sind verzinkt oder anthrazitfarben beschichtet auszubilden. Der Eindeckrahmen der Dachflächenfenster ist in der Farbe der Dacheindeckung auszubilden.

§ 6 Dacheinschnitte und Dachterrassen

(1) Dacheinschnitte in Steildachflächen von Hauptgebäuden sind nicht zulässig.

(2) Dachterrassen sind nur zulässig auf Anbauten

Zu § 6 n.F.: Ergänzung zur bisherigen Satzung zur Eindämmung übermäßiger Dachgliederungen.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

§ 7 Fassadengestaltung

(1) Die für die Altstadt von Wismar typische Fassadengrundform der vertikal gegliederten Lochfassade mit Einzelfenstern im stehenden Format ist bei Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, wiederherzustellen und bei Neubauten der Fassadengestaltung zugrunde zu legen.

(2) Die sichtbaren Wandbauteile sind im steinsichtigen Ziegelmauerwerk, als Putzfassade oder in konstruktivem Holzfachwerk herzustellen.

(3) Ziegelmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun herzustellen.

(4) Als Oberfläche verputzter Außenwände einschließlich Sockel sind nur Putze mit glatt verriebener, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

(5) Fachwerkbauten sind mit Ausfachungen in rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, geschlammten Mauerwerk oder geputzten Gefachen auszuführen. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen soll ursprüngliches

Vorgeschlagene geänderte Satzung
und frei stehenden Nebengebäuden.

§ 7 Fassadengestaltung

(1) Die Fassadengestaltung vorhandener Gebäude mit ihren differenzierten Architekturgliederungen wie z.B. Gesimsen, Faschen, Pilastern, Erkern, Traufen oder Ortgängen sind bei Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der vorhandenen Form und Materialität zu reparieren.

(2) Neubauten sind ausschließlich als Lochfassaden mit hochrechteckigen Fenstern, Türen und Toren zulässig. Der Wandanteil im Erdgeschoss muss mindestens 30 %, in den Obergeschossen mindestens 50 % betragen. Die Fassadenöffnungen mehrerer Obergeschosse sind einheitlich zu gestalten. Fassadenöffnungen in Giebeldreiecken und Zwerchgiebeln sollen sich von denen des darunter liegenden Geschosses durch ihre Größe unterscheiden. Bei Kellerfenstern, Schaufenstern von Ladengeschäften und Öffnungen in Giebeldreiecken kann von der hochrechteckigen Form abgewichen werden.

Begründung zur Änderung

Es soll ein für die Altstadt von Wismar durchschnittliches Wand-/Fensterverhältnis vorherrschen, welches Gewerbebauten nicht benachteiligt.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
<p>Sichtmauerwerk freigelegt werden.</p> <p>(6) Die bei Gebäuden vorhandenen plastischen Gliederungen der Fassade, wie Gesimse, Fenster- oder Türgewände, Erker usw., sind zu erhalten oder wiederherzustellen.</p>	<p>(3) Traufständige Fassaden können einen Zwerggiebel haben. Die Breite des Zwerggiebels darf jedoch nicht mehr als 40 % der Trauflänge betragen. Die Firsthöhe des Zwerggiebels muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.</p> <p>(4) Die Fassaden sind als Putzfassaden mit glatt ausgeriebener Oberfläche, geschlämmt oder aus ziegelsichtigen, normalformatigen Mauersteinen herzustellen. Sekundär können Putzfassaden anteilig bis zu einem Drittel mit ziegelsichtigen, normalformatigen Mauersteinen gestaltet werden. Sofern mehrere Obergeschosse zulässig sind, sind diese in Bezug auf Fassadenöffnungen und Fassadenmaterialien einheitlich zu gestalten.</p> <p>(5) Von öffentlichen Straßen nicht einsehbare Fassaden können darüber hinaus aus Sichtfachwerk mit ziegelsichtigen, geschlämmten oder geputzten Gefachen hergestellt oder in Kombination mit hölzerner Schalung bekleidet werden. Für Anbauten und untergeordneten Nebengebäude sind darüber hinaus farblich beschichtete Faserzement-, Metall- oder hölzerne Platten,</p>	<p><i>Im nicht einsehbaren, rückwärtigen Grundstücksbereich ist mehr Materialvielfalt möglich.</i></p>

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	<i>Begründung zur Änderung</i>
<p data-bbox="237 746 703 775"><u>§ 8 Fenster, Schaufenster und Türen</u></p> <p data-bbox="138 820 779 1002">(1) Bei bestehenden Gebäuden muß eine dem Baustil entsprechende Gliederung, Profilierung und Dimensionierung der Fenster mit Pfosten, Kämpfern oder Sprossen erhalten oder wiederhergestellt werden.</p> <p data-bbox="138 1046 779 1264">(2) Fensteröffnungen in Neubauten müssen stehende Formate aufweisen, die das Verhältnis der Breite zur Höhe von 1: 1,2 nicht überschreiten. Fenster ab einer Breite von 0,60 m sind durch Pfosten, ab einer Höhe von 1,20 m durch Kämpfer zu gliedern.</p> <p data-bbox="138 1308 779 1343">(3) Historisch wertvolle Schaufensteranlagen sind</p>	<p data-bbox="797 316 1429 424">Sichtbeton oder Betonwerkstein zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.</p> <p data-bbox="797 469 1429 727">(6) Fassadenanstriche bei Bestandsgebäuden müssen dem historischen Befund folgen. Bei Neubauten sind Putzfassaden und geschlammtes Mauerwerk mit hellen oder ziegelroten, nicht glänzenden Farbtönen zu beschichten. Ziegelsichtiges Mauerwerk oder Fassaden sind aus roten bis rotbraunen Ziegelsteinen herzustellen.</p> <p data-bbox="882 772 1357 801"><u>§ 8 Fenster, Eingangstüren und Tore</u></p> <p data-bbox="797 852 1429 1343">(1) Fenster und Eingangstüren in vorhandenen Gebäuden haben dem Baustil des Gebäudes bzw. der Fassade zu entsprechen. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die vorhandenen, dem Baustil bzw. der Bauzeit des Gebäudes oder der Fassade zuzuordnenden Fenster und Eingangstüren in der vorhandenen Form und Materialität zu reparieren. Sind die dem Baustil bzw. die äußere Gestaltung prägende Bauphase der Fassade zuzuordnenden Fenster und Eingangstüren nicht mehr vorhanden, müssen neu einzubauende Fenster und Eingangstüren die dem Baustil zuzuordnende</p>	

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
zu erhalten oder wiederherzustellen.	Teilung in senkrechte und horizontale Fenster- oder Türflügel, gegliedert und profiliert durch Pfosten, Kämpfer und Sprossen, wieder aufnehmen.	
(4) Fenster oder Türen mit metallisch glänzender Oberfläche sind nur bei Schaufensterkonstruktionen in Neubauten zulässig.	(2) Je Fassade ist grundsätzlich nur eine Eingangstür zulässig. Bei Neubauten mit integrierten Gewerbeeinheiten sind zwei Eingangstüren zulässig. Anstelle der zweiten Eingangstür ist der Einbau eines Tores zulässig, wenn dieses zum Nachweis der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.	
(5) Neu zu schaffende Fenster sind in ihren Proportionen (Höhe und Breite der Fenster) und ihren gestalterischen Elementen aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln. Die Teilung der Glasfläche, die Höhenlagen von Stürzen und Sockelflächen sind der Gesamtgestaltung der Fassade unterzuordnen. Der seitliche Abstand der Schaufenster zu Nachbargebäuden soll mindestens 50 cm betragen.	(3) Eingangstüren und Tore sind geschlossen auszubilden. Lichtöffnungen sind zulässig, wenn sie $\frac{1}{3}$ der Tür- oder Toröffnung nicht überschreiten. Toranlagen außerhalb von Fassaden dürfen bis zu $\frac{2}{3}$ ihrer Fläche lichtdurchlässig ausgebildet werden. Ladentüren von Gewerbeeinheiten können als Vollglastüren ausgebildet werden.	Zu § 8 (3) n.F.: Haus- und Ladentüren sollen gemäß ihrer Funktion deutlich abzugrenzen sein.
(6) Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreiche, Bekleben oder durch Platten bzw. Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.		
(7) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.		
(8) Haustüren und Haustore, Eingangsvergitterungen, gußeiserne Säulen, Natursteinblockstufen sowie Balkone, die für das	(4) Neu einzubauende Fenster und Eingangstüren sind aus farblich beschichtetem Holz auszubilden. Schaufenster und Tore können wahlweise aus farblich beschichtetem Holz oder Metall hergestellt werden.	

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

durch diese Satzung geschützte Ortsbild eigentümlich oder handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten.

(9) Eingangstüren in Neubauten sind aus der Gesamtgestaltung der Fassade zu entwickeln.

Vorgeschlagene geänderte Satzung

(5) Fenster in neu zu errichtenden Gebäuden oder Fassaden mit einer Glasfläche von über 0,90 m Breite sind vertikal in mindestens zwei symmetrische Flügel zu teilen. Schaufenster können abweichend davon ausgebildet werden.

§ 9 Anbauten, Aufbauten und sonstige Fassadenbestandteile

(1) Balkone, Erker, Wintergärten und Loggien sind nur vor oder in Fassaden unterhalb der Traufen oder Giebeldreiecke auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Erker sind straßenseitig nur zulässig, wenn sie den Charakter des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Vordächer sowie freistehende Briefkastenanlagen vor der Grundstücksgrenze werden ausgeschlossen. Von außen zugängliche Briefkastenanlagen sind in die Fassade oder in Tür- bzw. Torlaibungen bündig zu integrieren.

(3) Bei Instandsetzung vorhandener Treppen- oder

Begründung zur Änderung

Zu § 8 (5) n.F. Die maximale Breite der Fensterelemente wurde aufgrund von Anforderungen an den 2. Rettungsweg gemäß § 37 Abs. 5 LBauO M-V erhöht.

§9 (2) n.F. dient der klaren Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Raum (öffentliche Wege, Straßen und Plätze) und den privaten Flächen.

Um ein einheitliches Bild der öffentlichen Straßen,

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

Stufenanlagen sind die Treppenstufen, die vor der Fassadenflucht liegen, aus matt bearbeiteten Natursteinblockstufen herzustellen. Bei Neubau einer Treppen- oder Stufenanlage ist diese gänzlich aus matt bearbeiteten Natursteinblockstufen herzustellen.

Wege und Plätze zu gewährleisten, wird eine Festsetzung in Bezug auf Stufenanlagen getroffen.

(4) Der sichtbare Schachtrahmen zulässiger Kellerlichtschächte ist im Material des Hausvorfeldes oder Gehweges niveaugleich zu fassen. Die Abdeckung der Schachöffnung ist mit verzinktem Rahmen, Metallplatten oder Rosten auszubilden.

Ergänzend wird eine Regelung zur Gestaltung von Kellerlichtschächten getroffen, da diese bisher ungeachtet blieben.

§ 9 Markisen, Zusätzliche Bauteile

§ 10 Technische Anlagen

(1) Technische Anlagen, wie z.B. Satellitenanlagen, sind so anzuordnen, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Sie sind hinter dem First oder auf der von öffentlichen Straßen abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

(2) Markisen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind beweglich auszubilden und nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Auskragungstiefe für

(1) Markisen sind nur in der Erdgeschosszone

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
zulässig.	Markisen im geöffneten Zustand darf höchstens 2,50 m betragen. Ausgefahrene Markisen müssen einen Sicherheitsabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einhalten. Die ausgefahrene Markise muss mindestens 2,20 m über dem Gehweg liegen. Markisen sind in einem hellen, nicht glänzenden und auf die Fassadenfarbe abgestimmten Farbton auszubilden.	
(2) Markisen sind beweglich auszubilden.	(3) Schornsteine und Abluftanlagen sind nur auf der Dachfläche zulässig. Sie sind nicht glänzend auszubilden. Ihre Farbigkeit ist der des dazugehörigen Daches anzupassen.	
(3) Die Auskragungstiefe von Markisen in geöffneten Zustand darf höchstens 2,5 m betragen.	(4) Mobilfunkmasten und Anlagen zur Nutzung der Windenergie sind im Geltungsbereich dieser Satzung unzulässig. Jalousien an oder integriert in Fassadenöffnungen, die von öffentlichen Straßen aus einsehbar sind, sind ebenfalls nicht zulässig.	<i>Neuaufnahme, in bisheriger Satzung keine Regelung vorhanden.</i>
(4) Bei Neubauten sind Erker oder andere an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile nur zulässig, wenn sie den Charakter des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht wesentlich beeinträchtigen.		
	<u>§ 11 Solaranlagen</u>	
	Solaranlagen auf Dachflächen oder an Fassaden sind zulässig, wenn sie auf der rückseitigen Dachfläche oder an der rückwärtigen Fassade errichtet werden sollen und sie weder von öffentlichen Straßen noch von den touristisch	<i>Neuaufnahme notwendig. Anpassung an heutige Erfordernisse.</i>

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

besuchten Kirchtürmen der Stadt aus sichtbar oder einsehbar sind. Solaranlagen dürfen nicht über die Firsthöhe hinausragen. Zudem dürfen Solaranlagen nicht aufgeständert werden und müssen somit in der Neigung der Dachfläche ausgeführt werden. Auf Anbauten oder untergeordneten Nebengebäuden können Ausnahmen von Satz 2 und 3 zugelassen werden, wenn die Kriterien des Satzes 1 erfüllt werden.

§ 12 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

(1) Werbeanlagen sind aus ortsgestalterischen Gründen nur an Fassaden der Gebäude zulässig und haben sich in Form, Größe, Lage, Farbton, Beleuchtung und Material an der Architektur des Gebäudes und des umgebenden Straßenraumes zu orientieren. Sie müssen auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein bzw. sich dieser unterordnen.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Neuaufnahme notwendig. In bisheriger Satzung keine Regelungen zu Werbeanlagen.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

(3) Werbeanlagen sind in der Erdgeschosszone der Hauptgebäude anzubringen. Im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von maximal 20 cm unterhalb der Fenstersohle einhalten.

(4) Werbeanlagen dürfen horizontale und vertikale Architekturgliederungen wie z. B. Putzritzungen, Gesimse, Faschen, Lisenen und Ornamente nicht verdecken oder überschneiden. Der Abstand zwischen der Werbeanlage und der Architekturgliederung muss mindestens 10 cm betragen.

(5) Werbeschriften sind nur parallel zur Gebäudefront und waagrecht an der Fassade zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 10 cm vor die Fassade treten. Die Höhe von parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen darf max. 40 cm betragen.

(6) Folgende parallel zur Gebäudefront angebrachter Werbeschriften sind zulässig:

- a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben
- b) auf die Wand gemalter Schriftzug
- c) auf ein Werbeschild gemalter, geklebter

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

oder gedruckter Schriftzug
d) aus einem Werbeschild
herausgearbeiteter Schriftzug

(7) Lichtwerbung bei Werbeschriften ist nur indirekt als hinterleuchtete Silhouette zulässig.

(8) Logos sind zulässig, wenn diese eine Größe von 0,16 m² nicht überschreiten.

(9) Rechtwinklig zur Gebäudefront vortretende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine seitliche Ansichtsfläche von 0,32 m² nicht überschreiten und nicht breiter als 12 cm sein. Die Ausladung darf insgesamt nicht mehr als 80 cm betragen. Die Unterkante der Ausleger muss mindestens 2,20 m über dem Gehweg liegen.

Bei Auslegern darf die bildliche Darstellung lichtdurchlässig ausgebildet werden, wenn mindestens 50 % der verbleibenden Ansichtsflächen unbeleuchtet oder lichtundurchlässig ausgebildet werden.

(10) Sämtliche Zuleitungen sind verdeckt unter dem Putz oder hinter der Werbeanlage anzubringen.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

(11) Das Bekleben von Fenstern mit Werbung ist nur im Erdgeschoss und im unteren Drittel der Fenster des 1. Obergeschosses in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 20 cm und einem Fensterflächenanteil von bis zu 30 % zulässig.

(12) Zur Sicherung und Gewährleistung einer welterbegerechten Gestaltung des Stadtbildes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden historischen Altstadt der Hansestadt Wismar sind aus ortsgestalterischen Gründen die Anbringung, gestalterische und technische Ausbildung nachfolgender Werbeanlagen unzulässig:

- a) Werbeanlagen an Eingangstüren, Toren, Fensterläden, an Balkonen, Brüstungen, Erkern, an geneigten Flächen von Markisen und an Grundstückseinfriedungen.
- b) Leuchtkästen oder direkt leuchtende Werbeanlagen jeglicher Art und Ausführung, zusätzliche Lichtquellen oder Strahler zur direkten Beleuchtung von Werbeanlagen.
- c) Werbeanlagen zur reinen Produktwerbung
- d) Fahnen, Transparente oder Planen
- e) Werbeanlagen auf metallisch glänzenden oder spiegelnden Flächen
- f) Werbeanlagen mit Signalfarben

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

§ 10 Farbgebung

(1) Die Farbgebung an Fassaden ist so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Grelle Farben sowie Farben mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zu verwenden.

Vorgeschlagene geänderte Satzung

g) Werbeanlagen als laufende Schrift- und Leuchtbänder oder als Blink- und Wechsellicht, als Videoinstallation oder mit beweglichen Teilen, als die Fassaden nachzeichnende Lichtschläuche oder Lichterketten oder Lichtprojektionen.

(13) Zur Sicherung und Gewährleistung einer welterbegerechten Gestaltung des Stadtbildes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden historischen Altstadt der Hansestadt Wismar sind aus ortsgestalterischen Gründen Warenautomaten vor oder an baulichen Anlagen unzulässig.

(14) Schaukästen an Fassaden sind nur bei gastronomischen Betrieben zum präsentieren der Speise- und Getränkekarte bis zur maximalen Größe von 0,32 m² zulässig. Eine dezente Beleuchtung ist zulässig. Die maximale Anzahl wird auf 2 Schaukästen pro gastronomischem Betrieb begrenzt.

Begründung zur Änderung

Festsetzungen zu Farbgebungen von Fassaden in § 7 Abs. 6 n. F. enthalten.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

(2) Auf einer Fassade soll ein Farbton als Grundfarbe dominieren. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können mit einem anderen Farbton abgesetzt werden.

(3) Die Absätze (1) und (2) gelten auch für seitliche Brandwände oder andere Wände zu Nachbargebäuden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Ein Farbwechsel zwischen der Straßenfassade und sichtbaren Seitenwänden ist nur bei unterschiedlicher Materialoberflächen zulässig.

§ 11 Außenanlagen

(1) Straßenraumgliederungen (Traufenpflaster, Gehwegpflaster, Bordstein und Straßenpflaster) sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Dieses gilt auch für befestigte Hofeinfahrten oder Innenhöfe in direktem Sichtbezug zu Straßen- und Platzräumen.

(2) Innenhöfe und Freiflächen dürfen nur im funktionell erforderlichen Umfang befestigt werden. Befestigte Flächen sind als Pflasterbeläge, als wassergebundene Decken oder Schotterrasen

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

§ 13 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(1) Befestigte Grundstücksflächen zum Begehen und Befahren inklusive der Fahrzeugstellflächen sind mit Natursteinen oder rotem Klinker zu pflastern oder als wassergebundene Decke auszubilden. Terrassen können mit einem abweichenden Material ausgebildet werden.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	Begründung zur Änderung
auszubilden.	(2) Unbefestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.	
(3) Im öffentlichen Straßen- und Platzraum sind Abgrenzungen von Geschäfts- und Gastronomiebereichen nur als bewegliches Stadtmobiliar zulässig.	(3) Die Vorgärten innerhalb des Satzungsgebietes dürfen nicht als Arbeitsflächen, Lagerflächen oder Stellplatzflächen für Fahrzeuge hergerichtet und benutzt werden.	
(4) Vorhandene Bäume und Sträucher an Straßen, Plätzen und in den Innenhöfen sind zu erhalten.	(4) Dauerhafte Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind bei Einsehbarkeit von öffentlichen Straßen ortsfest einzuhausen. Die Einhausung der Abfallbehälter hat mit Metall, in der Materialität und Farbigkeit der vorhandenen Grundstückseinfriedung oder durch Begrünung zu erfolgen. Die Standflächen sind mit Natursteinen, rotem Klinker oder mit Betonpflaster zu befestigen oder als wassergebundene Decke auszubilden.	<i>§ 13 (4) n.F. dient dem ästhetischen Schutz des Altstadtbildes. Die Materialität steht im Zusammenhang mit der Witterungsbeständigkeit.</i>
(5) Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Hofflächen genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten.		
(6) Antennen sollen unter dem Dach angebracht werden. Ist dieses nicht möglich, so müssen sie bei traufseitigen Gebäuden hofseitig, mindestens 2 m hinter dem First und bei giebelseitigen Gebäuden mindestens 4 m hinter der Straßenfassade aufgestellt werden. Dieses gilt auch für Satellitenempfangsanlagen.		
(7) Alle Müllbehälter und Müllschränke sind gestalterisch in das Gebäude, die Garagenhöfe oder Einfriedungen zu integrieren.		
<u>§ 12 Einfriedungen</u>		

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	<i>Begründung zur Änderung</i>
<p>(1) Vorhandene Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk, Metallgittern oder Hecken sind zu erhalten oder wiederherzustellen.</p> <p>(2) Grundstücksflächen, die zum öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden müssen, sind durch Einfriedungen in ziegelsichtigem oder geputztem Mauerwerk entsprechend der Hauptgebäude auszuführen.</p> <p>(3) Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in Form von ziegelsichtigem oder geputztem Mauerwerk, Hecken oder hölzernen Zäunen auszubilden</p>	<p style="text-align: center;"><u>§ 14 Einfriedungen</u></p> <p>(1) Grundstücksflächen sind durch mindestens 1,80 m hohe Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum abzugrenzen. Die Einfriedungen sind in normalformatigem rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder geputztem oder geschlammtem farblich gefasstem Mauerwerk auszuführen. Die Entwässerung der Mauerkronen hat zu dem dazugehörigen Grundstück zu erfolgen.</p> <p>(2) Vorgärten gemäß § 3 Abs. 2 sind mit belaubten Hecken oder durch Zäune in Kombination mit straßenzugewandten Hecken einzufrieden. Als Heckenart sind heimische, standortgerechte Hecken zu verwenden. Die Höhe von Vorgarteneinfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.</p> <p>(3) Hofseitige Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind neben den in Abs. 1 und 2 genannten Einfriedungsarten aus Ziegelmauerwerk, geputzten oder geschlammten Mauern Zäune oder Hecken zulässig. Sofern</p>	

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung	Vorgeschlagene geänderte Satzung	<i>Begründung zur Änderung</i>
<p><u>§ 13 Ordnungswidrigkeiten</u></p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die §§ 2 bis 12 dieser Satzung können gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 des Gesetzes über die Bauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet</p>	<p>unterschiedliche Grundstückshöhen durch Einfriedungen abzugrenzen sind, können diese als Stützwände aus Beton bis zur begrenzenden Geländehöhe ausgeführt werden.</p> <p><u>§ 15 Abweichungen</u></p> <p>(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen gemäß § 67 Abs. 1 LBauO M-V zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 LBauO M-V vereinbar sind. § 3 Absatz 3 Satz 3 LBauO M-V bleibt unberührt.</p> <p>(2) Die Zulassung von Abweichungen ist gemäß § 67 Abs. 2 LBauO M-V schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.</p>	<p><i>Neuaufnahme notwendig. Keine Regelung in bisheriger Satzung.</i></p>
	<p><u>§ 16 Ordnungswidrigkeiten</u></p> <p>(1) Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V</p>	<p><i>Regelung in der alten Fassung nicht mehr auskömmlich. Konkrete Tatbestände sind zu formulieren.</i></p>

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung werden.	Vorgeschlagene geänderte Satzung	<i>Begründung zur Änderung</i>
	handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Abweichungsgenehmigung zu besitzen	
	1. von der in § 3 Abs. 1 und 2 festgesetzten Bauflucht oder der in Abs. 3 festgesetzten geschlossenen Bauweise die Baukörper ausführt.	
	2. Architekturgliederungen gemäß § 3 Abs. 4 über das zulässige Maß errichtet.	
	3. Baukörper über die nach § 3 Abs. 6 festgesetzten Gebäudehöhen ausführt.	
	4. die vorhandenen Trauf- und Firshöhen entgegen § 4 Abs. 1 ausbildet.	
	5. die vorhandenen Architekturgliederungen nicht entsprechend § 7 Abs. 1 repariert.	
	6. entgegen § 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 von der zulässigen Dachform und Dachneigung abweicht.	
	7. Dacheindeckungen entgegen § 4 Abs. 3 ausführt.	
	8. entgegen § 5 Abs. 1 unzulässige Lichtöffnungen ausbildet	
	9. zulässige Lichtöffnungen entgegen der Vorgaben des § 5 Abs. 2 bis 4 errichtet.	
	10. entgegen § 6 Abs. 1 Dacheinschnitte errichtet oder entgegen § 6 Abs. 2 Dachterrassen auf Hauptgebäuden	

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

- ausbildet.
11. Fassadenöffnungen abweichend von § 7 Abs. 2 errichtet.
 12. Zwerggiebel über dem zulässigen Maß des § 7 Abs. 3 ausbildet.
 13. andere als die vorgegebenen Fassadenmaterialien und Fassadenfarbgebung entsprechend § 7 Abs. 4 bis 6 verwendet.
 14. Fenster und Türen in Bestandsgebäuden entgegen des § 8 Abs. 1 ausbildet.
 15. von der maximalen Anzahl von Tür- und Toröffnungen gemäß § 8 Abs. 2 abweicht.
 16. Fenster, Eingangstüren und Tore abweichend von § 8 Abs. 3 bis Abs. 5 ausbildet.
 17. untergeordnete Bauteile entgegen § 9 Abs. 1 errichtet.
 18. Briefkastenanlagen abweichend von § 9 Abs. 2 ausbildet.
 19. Stufenanlagen entgegen dem in § 9 Abs. 3 vorgegebenen Material ausbildet.
 20. die Abdeckung von Kellerlichtschächten entgegen § 9 Abs. 4 ausbildet.
 21. technische Anlagen und Sicherheitsanlagen abweichend von § 10 Abs. 1 und Abs. 2 anbringt.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

22. Markisen entgegen gesetzt der Vorgaben des § 10 Abs. 3 ausbildet.
23. Schornsteine und Abluftanlagen entgegen § 10 Abs. 4 anbringt und ausbildet.
24. Abweichende von § 10 Abs. 5 Mobilfunkmasten, Windenergieanlagen und Jalousien errichtet.
25. Solaranlagen errichtet, welche nicht den Kriterien des § 11 entsprechen.
26. Werbeanlagen an Fassaden anbringt, welche nicht im Sinne von § 12 Abs. 1 auf die Fassade abgestimmt ist.
27. Werbeanlagen entgegen des festgesetzten Anbringungsortes gemäß § 12 Abs. 3 anbringt.
28. entgegen des § 12 Abs. 4 Werbeanlagen anbringt, welche Architekturgliederungen überdeckt oder nicht den geforderten Mindestabstand zu Architekturgliederungen einhält.
29. Werbeschriften entgegen der Vorgabe des § 12 Abs. 5 anbringt.
30. Lichtwerbung entgegen der Vorgaben des § 12 Abs. 7 und Abs. 9 anbringt.
31. Werbeanlagen in Form von Logos errichtet, welche die Größenvorgabe des § 12 Abs. 8 überschreiten.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

Vorgeschlagene geänderte Satzung

Begründung zur Änderung

32. Werbeausleger entgegen der Größenvorgaben des § 12 Abs. 9 errichtet.
33. entgegen der Forderung des § 12 Abs. 10 Zuleitungen für Werbeanlagen sichtbar ausführt.
34. Fenster mit Werbung über dem zulässigen Maß des § 12 Abs.11 beklebt.
35. unzulässige Werbeanlagen nach § 12 Abs. 12 errichtet.
36. entgegengesetzt des § 12 Abs. 13 Warenautomaten vor oder an baulichen Anlagen errichtet.
37. entgegen des § 12 Abs.14 Schaukästen errichtet, die keinem gastronomischen Betrieb zugehörig sind oder das zulässige Maß und die zulässige Anzahl von Schaukästen für gastronomische Betriebe nicht einhalten.
38. befestigte Grundstücksflächen entgegen der Materialvorgabe des § 13 Abs. 1 ausbildet.
39. Vorgartenflächen entgegen der Vorgabe des § 13 Abs. 3 herrichtet und benutzt.
40. entgegen § 13 Abs. 4 die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Abfallbehälter nicht einhaust oder unzulässiges Material verwendet.

Anlage 6:

Derzeit geltende Satzung

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vorgeschlagene geänderte Satzung

- 41. notwendige Einfriedungen nicht gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 ausbildet
 - 42. unzulässige Materialien entgegen § 14 Abs. 1 bis 3 verwendet.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung Altstadt Wismar vom 18. Juni 1992 außer Kraft.

Begründung zur Änderung