



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 347/16 <b>Datum:</b> 02.11.2016 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Aufhebung der Gestaltungssatzung</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Pickmann</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	Sitzungstermin 07.11.2016
--	------------------------------

### **Sachverhaltsdarstellung:**

**Die Bürgermeisterin hat am 28.10.2016 die Verwaltung beauftragt, einen Beschluss zur Aufhebung der Gestaltungssatzung vorzubereiten.**

Die Stadt Crivitz hat sich 1993 nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm eine Gestaltungssatzung gegeben. Diese umfasst den gleichen Geltungsbereich wie das Sanierungsgebiet. Diese Gestaltungssatzung wurde im Jahr 2005 fortgeschrieben und neu gefasst. Die Satzung setzt Anforderungen fest, die für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für alle sonstigen baulichen oder farblichen Veränderungen, soweit sie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen berühren, gelten.

Damit soll die historisch entstandene und erhaltenswerte Eigenart des Gebietes – Altstadt kern von Crivitz - weiterhin erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Die Festsetzungen der Satzung dienen somit als Richtlinie zur Beurteilung der geplanten Baumaßnahmen; damit liegt ein abgestimmter und unter gleichen Bedingungen anzuwendender „Kriterienkatalog“ vor.

Die Satzung wurde auch mit herangezogen für die Gewährung von Städtebaufördermitteln solange die Sanierungssatzung galt. Mit den Fördermitteln konnten die unrentablen Kosten für die gestalterischen Mehraufwendungen abgefangen werden.

Natürgemäß stoßen Anforderungen bei einzelnen Bauherren auf Ablehnung. Daher gibt es die Möglichkeit der Ausnahmen von den Festsetzungen unter den Voraussetzungen des § 9 - wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, die allgemein von Bedeutung sind und städtebauliche sowie gestalterische Gründe nicht dagegenstehen.

Die Gewährung von Ausnahmen muss auf den zu entscheidenden Einzelfall begrenzt werden können und aus rein städtebaulichen Erwägungen begründbar sein. Es muss ausgeschlossen werden können, dass Ausnahmen die Satzung im Kern de facto aushebeln und die Glaubwürdigkeit der Anforderungen der Gestaltungssatzung bei der überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung in Frage stellen lässt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Anlage/n:**

Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich, Bekanntmachung der Gestaltungssatzung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt folgende Satzung:

**Satzung der Stadt Crivitz über die Aufhebung der Gestaltungssatzung Crivitz – Fortschreibung und Neufassung**

Auf Grund des § 86 Absatz 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 21. Dezember 2015 (GVOBl. S. 590) i.V.m. § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz vom .....folgende Satzung erlassen:

**§ 1 Aufhebung**

1. Die Gestaltungssatzung Crivitz – Fortschreibung und Neufassung , bekannt gemacht am 28.10.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Crivitz „Rund um Crivitz“, Ausgabe 10, in Kraft getreten mit Ablauf desselben Tages, wird aufgehoben.
2. Der Geltungsbereich umfasst den ältesten Teil des Altstadtgrundrisses, begrenzt durch den Crivitzer See, die Mauerstraße, die Parchimer Straße, die Breite Straße und die Amtsstraße.  
Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

**§ 2 Inkrafttreten**

1. Die Satzung über die Aufhebung der Gestaltungssatzung Crivitz – Fortschreibung und Neufassung , bekannt gemacht am 28.10.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Crivitz „Rund um Crivitz“, Ausgabe 10 tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung Crivitz – Fortschreibung und Neufassung , bekannt gemacht am 28.10.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Crivitz „Rund um Crivitz“, Ausgabe 10, in Kraft getreten mit Ablauf desselben Tages, außer Kraft.

Crivitz, den

(Siegel)

.....

Britta Brusch-Gamm  
Bürgermeisterin



# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

## Gestaltungssatzung Crivitz – Fortschreibung und Neufassung

### § 1

#### RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie umrandete Gebiet. Der Plan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung. Er liegt bei der Amtsverwaltung Crivitz während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Homepage: [www.amtcrivitz.de](http://www.amtcrivitz.de)

### § 2

#### ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

- (1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für alle sonstigen baulichen oder farblichen Veränderungen, soweit sie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen betreffen.
- (2) Alle Maßnahmen sollen hinsichtlich
  - des Gebäudetyps,
  - der Mischung verschiedener Gebäudetypen,
  - der Art und Größe des Baukörpers,
  - der Dachausbildung,
  - der Gliederung der Straßenfassaden,
  - des Verhältnisses von Wandflächen zu Öffnungen,
  - der Ausbildung der Öffnungen,
  - des Materials der Oberflächen,
  - der Farbgebung,
  - der zusätzlichen Bauteile und
  - der Werbeanlagen und Warenautomatennach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

### § 3

#### BAUKÖRPER

- (1) Baukörper sind nach Trauf-, Zwerchiebel- oder Giebeltyp zu errichten.
  - (2) Sofern drei oder mehr gleiche Gebäudetypen nebeneinander stehen, soll diese Reihung gleicher Gebäudetypen erhalten werden.
  - (3) Giebeltypen sind in einer Reihe von mehr als zwei Giebeln nicht auszuführen. Vorhandene Giebeltypen sollen erhalten werden.
  - (4) Anbauten und Nebengebäude sollen sich in Baukörperform vom Hauptgebäude absetzen und sich durch einen deutlichen Größenunterschied proportional zu dem Hauptgebäude von diesem unterscheiden.
  - (5) Bei allen Um- und Neubauten ist die vorhandene Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe einzuhalten. Abweichend hiervon sind Auskragungen, die je Geschoss bis zu 20 cm, insgesamt aber nicht mehr als 60 cm betragen dürfen.
  - (6) Die Traufhöhe und die Firsthöhe der benachbarten Gebäude soll aufgenommen werden, wenn das Gebäude Teil einer Reihung von drei oder mehr Gebäuden mit gleicher Trauf- und Firsthöhe ist. Bei der Ermittlung dieser Höhen der Nachbargebäude ist, soweit feststellbar, vom Ursprungszustand dieser Gebäude auszugehen. Die historischen Baufluchten sollen weitgehend erhalten bleiben. Dieses bedeutet das Verdichten und Nachzeichnen der historischen Bauflucht durch Schließen der fehlenden Raumkanten und Baulücken. Neubauten, Einfriedungen, in Einzelfällen auch Bäume, sind möglich.
- Mit den Festsetzungen zur Bauflucht soll der typische, das Bild der Straßen und Plätze prägende Raumeindruck bewahrt bzw. wieder hergestellt werden.

### § 4

#### DÄCHER

- (1) Dächer sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 43° bis 50° auszubilden.
- (2) Über Nebengebäuden im Hofbereich sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 15° zulässig.
- (3) Die geneigten Dachflächen sind mit Biberschwanzdeckungen oder S-förmigen Pfannen in den Farben gelbbraun bis rotbraun/ziegelrot einzudecken. Glasierte Dachsteine sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Erneuerung von Dachdeckungen bestehender Gebäude. Diese können auch in der ursprünglich vorhandenen Art ein-gedeckt werden. Ebenso ausgenommen sind die Dächer von Nebengebäuden im Hofbereich, wenn deren Dachneigung weniger als 25° beträgt.
- (4) Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Antennen und Solarenergieanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind und die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind.
- (5) Dachaufbauten dürfen jeweils höchstens 2 m breit sein. Ihr Abstand untereinander, zum First, zum Ortgang und zur Traufe hat jeweils mindestens 80 cm zu betragen. Auf Dachflächen von giebelständigen Gebäuden sind Dachaufbauten, die von der Straße aus sichtbar sind, erst nach 4 m Abstand zum straßenseitigen Ortgang zulässig.
- (6) Dachaufbauten dürfen insgesamt in ihrer Breite 1/3 der Trauflänge des dazugehörigen Daches nicht überschreiten.
- (7) Dachgauben sind als Giebel-, Fledermaus- oder Schleppegauben auszubilden. Ihre Traufhöhe darf höchstens 1,70 m betragen.
- (8) Dachflächenfenster zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig, wenn sie sich in Größe und Material dem historischen Bestand anpassen und eine Fläche von je 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Dachflächenfenster sind in Fenster- oder Türachse anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Gebäude durch andere Achsen bestimmt wird.
- (9) Antennen sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar angebracht sein. Sie sind an der Straßenfassade und auf der Straße zugewandten Dachfläche unzulässig. Parabolantennen sollen die Firsthöhe nicht überschreiten. Bei giebelständigen Häusern sind Antennen nur auf dem von der Straße abgewandten hinteren Drittel der Dachfläche zulässig.
- (10) Dachbalkone, Staffelgeschosse und Dacheinschnitte sind nur in Dachflächen zulässig, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

### § 5

#### FASSADEN

- (1) Bauten, die sich über mehrere Parzellen erstrecken, müssen in Fassadenabschnitte gegliedert werden. Die Breite dieser Abschnitte hat zwischen 6 und 15 m zu betragen. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise erfolgen, wenn dadurch eine durchgehende optische Trennung erzielt wird.
- (2) Die Straßenfassade ist in den Obergeschossen als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 30 % betragen.
- (3) Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sollen auf gleicher Höhe angeordnet sein. In jeder Straßenfassade sind in allen Geschossen Öffnungen vorzusehen, die regelmäßig verteilt über die gesamte Fassade anzuordnen sind.
- (4) Für Öffnungen sind stehend rechteckige Formate zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Schaufenster in der Erdgeschosszone und einzelne Öffnungen in den Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- (5) Öffnungen in der Fassade müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Wandflächen müssen eine Mindestbreite von 50 cm aufweisen.
- (6) Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen werden. Öffnungen über mehrere Geschosse sind unzulässig.
- (7) Die Straßenfassaden sind in Erdgeschoss- und Obergeschossen zu gliedern und mit einem Sockel auszubilden. Die Sockelhöhe sollte 0,5 m nicht überschreiten und im Material der Fassade angepasst sein.
- (8) Historisch vorhandene Gliederungselemente wie Gesimse, Bekrönungen und Faschen sind zu erhalten.
- (9) Wandflächen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, sind als Holzfachwerk oder vollflächig in ungemustertem Feinputz, geschlämmtem Mauerwerk oder Sichtmauerwerk mit einer Steinhöhe von unter 10 cm herzustellen. Im Sockelbereich und für Zierbauteile sind Natursteine zulässig. Sichtmauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfügen.
- (10) Sichtmauerwerk ist in gelbbrauner bis rotbrauner / ziegelroter Farbe auszuführen, glasierte Ziegel sind nicht zulässig.
- (11) Sonstige Wandoberflächen müssen in weiß oder in hellen Farben behandelt werden.
- (12) Intensiv-Farbtöne und Leuchtfarben (Neon-Farben) sind unzulässig.

- (13) Für senkrechte Wetterschutzverkleidungen sind andere Oberflächen zulässig, sofern sie nicht glänzen oder metallisch wirken. Bunsteinputz und Riemchenverkleidungen sind unzulässig.
- (14) Vorhandenes Fachwerk soll erhalten werden. Bei früheren Umbauten entfernte Elemente der Fachwerkkonstruktion innerhalb einer bestehenden Fachwerkkonstruktion sind wieder herzustellen.

### § 6

#### FENSTER, TÜREN, TORE

- (1) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1 m sind, sind mindestens einmal durch einen senkrecht stehenden Pfosten symmetrisch zu untergliedern. Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen im oberen Drittel durch einen waagerechten feststehenden Kämpfer unterteilt sein. Im Scheibenzwischenraum liegende Sprossen sind nicht zulässig.
- (2) Als zulässige Flügelrahmenbreite werden  $\leq 68$  mm festgesetzt. Die zulässige Sprossenbreite beträgt  $\leq 28$  mm.
- (3) Fenster sind mit einem Farbanstrich zu behandeln.
- (4) Fensterflächen in Fachwerkkonstruktionen sollen außen bündig mit der Fassade angeordnet werden; Rücksprünge bis zu 5 cm sind zulässig.
- (5) Es soll Flachglas verwendet werden.
- (6) Einfahrtstore sind mehrflügelig auszuführen. Die Flügel sollen seitlich angeschlagen sein.
- (7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (8) Schaufenster sind in ihrer Breite und Aufteilung aus der Gliederung der Gesamtfassade zu entwickeln. Schaufenster sind durch Oberlichter und vertikale Sprossen zu gliedern. Dabei sind nur stehend rechteckige Scheibenformate zulässig.
- (9) Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen den Wandpfeilern soll die Breite von zwei Obergeschossen einschließlich dazwischenliegendem Pfeiler nicht überschreiten. Mehrere Schaufenster sind durch Pfeiler zu teilen, deren Abstand und Größe der Fassadengliederung entspricht.
- (10) Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht hervortreten.

### § 7

#### SONSTIGE BAUTEILE

- (1) An der Straßenfassade dürfen Vordächer, feststehende Markisen, Loggien und Windfänge nicht angebracht werden.
- (2) Bewegliche Markisen und Sonnenschutzanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen jeweils nur über ein Fenster reichen. Der seitliche Überstand darf höchstens 20 cm, die Ausladung maximal 1,00 m betragen.
- (3) Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
- (4) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Laubgehölzhecken, Ziegelmauerwerk bis 1,70 m Höhe sowie als Zaun aus vertikalen und horizontalen Holzelementen zulässig. Geschlossene Holzwände sind als Einfriedung unzulässig.
- (5) Erneuerung von Hauseingangstritten an historischen Gebäuden ist nur entsprechend der durch Befund belegten historischen Form und Gestaltung zulässig. Die Verwendung von Fliesen als Stufenbelag und metallische Oberflächen sind unzulässig.

### § 8

#### WERBEANLAGEN

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind so zu errichten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Material, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Straßenbild nicht beeinträchtigen und den historischen, architektonischen und städtebaulichen Charakter nicht stören.
- (1) Werbeanlagen sind nur auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade anzubringen. Sie sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu beschränken.
  - (2) Auf Hausvorfällen, in Vorgärten und an Einfriedungen dürfen Werbeanlagen und Warenautomaten weder aufgestellt noch angebracht werden. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder für Beruf und Gewerbe bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup>.
  - (3) Werbeanlagen dürfen plastische Gliederungselemente von Fassaden weder überdecken noch überschneiden.
  - (4) Schaukästen mit einer Größe von mehr als 0,25 m<sup>2</sup> dürfen nicht aus der Fassadenflucht hervortreten.
  - (5) Warenautomaten dürfen nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade angebracht werden.
  - (6) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf höchstens 10 % der Fläche der Erdgeschossfassade betragen. Hiervon ausgenommen sind die senkrecht zur Fassade angeordneten Werbeanlagen. Als Fläche der Werbeanlage gilt das sie umschreibende Rechteck. Die Fläche der Erdgeschossfassade berechnet sich aus ihrer Länge an der öffentlichen Verkehrsfläche und ihrer Höhe zwischen Oberkante Geländehöhe und Oberkante Erdgeschossdecke.
  - (7) Werbeanlagen dürfen nicht seitlich über die darunterliegenden Schaufenster hinwegreichen. Zur Hauskante ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
  - (8) Die mögliche Beleuchtung der Werbeanlagen ist mit weißem bis gelb-weißem Licht vorzunehmen. Ausgenommen sind selbstleuchtende Einzelbuchstaben.
  - (9) Sich bewegendes, wechselndes und reflektiertes Licht durch Spiegel ist unzulässig.
  - (10) Kabelzuführungen müssen so verlegt sein, dass sie nicht sichtbar sind.
  - (11) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1,00 m aus der Fassadenflucht hervorragen. Dies gilt nicht für handwerklich hergestellte Berufs- und Innungsschilder.
  - (12) Werbeanlagen oder Hinterklebungen an Schaufenstern sind bis zu einer Größe von 20 % der Schaufensterfläche zulässig. Die Flächen dieser Werbeanlagen werden auf die höchstzulässigen Flächen nach Absatz 1 angerechnet.
  - (13) Beschriftungen sollen waagrecht erfolgen. Die Schriftgröße darf 40 cm nicht übersteigen.

### § 9

#### AUSNAHMEN

Ausnahmen zu den Festsetzungen der Satzung sind möglich, wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, die allgemein von Bedeutung sind und städtebauliche sowie gestalterische Gründe nicht dagegen stehen. Anträge auf Ausnahmen sind (mit Begründung) an die Amtsverwaltung zu stellen.

### § 10

#### ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer gegen die Bestimmungen der §§ 3 - 8 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 84 Absatz 3 LBauO geahndet werden.

### § 11

#### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Crivitz, 27.10.2005

  
U. Gülbmann  
Bürgermeister



**Die Satzung, einschließlich ergänzender Erläuterungen mit Skizzen und Bildern, liegt im Amt Crivitz - Bauamt - zur Einsichtnahme vor und wird bei Bedarf zur Verfügung gestellt.**





GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSSATZUNG

M 1 : 5.000