

Gestaltungssatzung

der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet „Strandpromenade-Nord“

Präambel

Zum Schutz und zur geordneten Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205) zuletzt neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379); nach Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 23. Juni 2011 folgende örtliche Bauvorschrift rechtskräftig.

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Fassadenoberflächen
- § 4 Fenster
- § 5 Gebäudestellung und Ausrichtung
- § 6 Anbauten und Nebengebäuden
- § 7 Dächer
- § 8 Dachaufbauten
- § 9 Markisen und Sonnenschutzanlagen
- § 10 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 11 Außenanlagen
- § 12 Einfriedungen
- § 13 Ordnungswidrigkeiten
- § 14 Inkrafttreten

Begründung

Anlage 1: zeichnerische Darstellung der Gestaltungsbereiche 1 und 2 der Gestaltungssatzung

TEIL I ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird räumlich umgrenzt von der Ostsee im Norden, dem Gelände des Familienferiendorfes des Diakonischen Werkes im Osten (Seestraße), der Mittelpromenade sowie der Seestraße im Süden und der westlichen Grundstücksgrenze des "Hauses Florida" im Westen. Die genaue Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem anliegenden Plan. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung beinhaltet zwei Gestaltungsbereiche.

(3) Der gesamte Geltungsbereich mit der Benennung beider Gestaltungsbereiche ist in dem als Anlage beigefügten Plan gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie für Werbeanlagen. Sie gilt auch für Bauvorhaben die baugenehmigungsfrei sind.

(2) Alle Maßnahmen sollen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes von Boltenhagen gewahrt und gefördert wird.

TEIL II GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 3 Fassadenoberflächen

Gestaltungsbereich 1

(1) Fassaden sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk oder als glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau, hellgelb oder beige zulässig. Für Fassadenflächen im Obergeschoss sind auch dunkelbraune, dunkelblaue oder dunkelgrüne Holzverkleidungen als Deckelschalung oder Verschindelung zulässig.

(2) Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als dunkelbraune oder -grüne Holzkonstruktion herzustellen.

Gestaltungsbereich 2

(1) Fassaden sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau, hellgelb oder beige oder als Holzfassade in natürlichen Farbtönen zulässig. Für Fassadenflächen im Dachgeschoss sind bei Sichtmauerwerks- und Putzfassaden auch dunkelbraune, dunkelblaue oder dunkelgrüne Holzverkleidungen als Deckelschalung oder Verschindelung zulässig.

(2) Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als naturbelassene, dunkelbraune oder -grüne Holzkonstruktion herzustellen.

§ 4 Fenster

(1) Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterhöhen über 1,00 m sind mit horizontalen Sprossen (Breite mind. 35 mm) zu unterteilen. Die Fensterflügel dürfen eine Breite von 0,65 m nicht überschreiten. Die Farbe der Rahmen richtet sich nach der Gestaltung der Fassaden; d.h. bei Sichtmauerwerkfassaden sind nur weiße oder hellgraue, bei Putzfassaden nur dunkel- oder rotbraune, mittel- bis dunkelblaue oder mittel- bis dunkelgrüne Fensterrahmen zulässig. Bei verkleideter Fassade müssen die Fensterrahmen in gleicher Farbe wie die Verkleidung erscheinen.

(2) Fensterläden müssen in der gleichen Farbe der Fensterrahmen ausgeführt werden.

§ 5 Gebäudestellung und Ausrichtung

(1) Zur Erhaltung des Ortsbildes ist die Stellung der Gebäude beizubehalten bzw. Neubauten sind an den ortsbildprägenden Baufluchten auszurichten

Gestaltungsbereich 1

(1) Baukörper sind giebelständig auszurichten bzw. Fassaden zum Strandweg genauso wie zur Mittelpromenade hin repräsentativ gleichwertig auszubilden.

§ 6 Anbauten und Nebengebäude

Gestaltungsbereich 1

(1) Der Brutto-Rauminhalt der Anbauten und Nebengebäude darf max. 2/3 des Brutto-Rauminhaltes des Hauptgebäudes betragen.

(2) First- und Traufhöhe des Anbaus müssen zu 1/3 niedriger sein, als die des Hauptkörpers.

(3) Garagen und Nebengebäude haben den nach LBauO M-V § 6 Abs. 5 geregelten Mindestabstand zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

§ 7 Dächer

Gestaltungsbereich 1

(1) Die Traufhöhen der Gebäude werden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:

- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 1 Vollgeschoss: 4,50m,
- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 2 Vollgeschossen: 7,5m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 2 Vollgeschossen: 5m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 3 Vollgeschossen: 8m.

(2) Die Firsthöhen der Gebäude werden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:

- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 1 Vollgeschoss: 10m,
- bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit 2 Vollgeschossen: 13m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 2 Vollgeschossen: 11m,
- bei Gebäuden mit Mansarddach mit 3 Vollgeschossen: 12m.

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:

- für die Firsthöhe: Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen),
- für die Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

(4) Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur als rote, rotbraune oder braune Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig. Die Dacheindeckungen der Nebengebäude und Garagen sind nur als rote, rotbraune oder braune Ziegel- oder Pfannendeckung oder als Gründach zu errichten.

(5) Die Dächer erhaltenswerter Gebäude mit baugeschichtlich begründeter anderer Ausführung dürfen von den Regelungen "Dächer" in den betroffenen Punkten ausnahmsweise abweichen.

Gestaltungsbereich 2

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind auszubilden als

- Satteldächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 5°-15° oder 40°-50°
- Krüppelwalmdächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 40°-50°
- Walmdächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 5°-15°

(2) Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind als Walm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-40° in gleicher Deckung wie das zugehörige Hauptgebäude oder als Gründach zu errichten.

(3) Die Firstrichtung hat der Hauptausrichtung des jeweiligen Gebäudes (Längsrichtung) parallel zu folgen.

(4) Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur als Ziegel- oder Pfannendeckung, Schieferplatten, dunkelroten, dunkelgrünen oder braunen Wellfaserzementplatten oder Holzschindeln, Dachpappe oder als begrüntes Dach zulässig.

§ 8 Dachaufbauten

Gestaltungsbereich 1

(1) Dachaufbauten sind nur als stehende Gaube (Walm- oder Giebelgaube), Schleppgaube oder Fledermausgaube zulässig. Diese Dachaufbauten dürfen in einer max. Einzelbreite von 4,00 m, auf max. 1/3 der Trauflänge angeordnet werden. Dachflächenfenster sind entlang der Strandpromenade nur auf den der Strandpromenade abgewandten Dachflächen zulässig und dürfen jeweils 0,8 m² nicht überschreiten. Je Dachfläche sind bis zu 4 liegende Fenster zulässig. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,00 m sowie zum Ortgang mind. 3,00 m Abstand einhalten.

Gestaltungsbereich 2

(1) Jegliche Art von Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

§ 9 Markisen und Sonnenschutzanlagen

(1) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

Gestaltungsbereich 1

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Hinweisschildes in einer max. Größe von 0,8 m² flach auf der Außenwand des Gebäudes zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Leuchtfarben sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.

(2) Für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung und/ oder Eigenart können bei harmonischer Einordnung in das Fassaden- und Ortsbild Ausnahmen vom vorhergehenden Abschnitt (1) zugelassen werden.

(3) Für Werbeanlagen mit zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Gestaltungsbereich 2

(1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

§ 11 Außenanlagen

Gestaltungsbereich 1

(1) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind nicht in den Vorgartenbereichen zulässig. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht. Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(2) Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden.

Gestaltungsbereich 2

(1) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind nicht in den Vorgartenbereichen zulässig. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht. Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(2) Vorgartenbereiche dürfen nicht als Stell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden.

§ 12 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind nur als einfache Lattenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Mauer bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Dabei dürfen Drahtzäune eine Höhe bis zu 1,20 m nicht überschreiten und nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Hecke errichtet werden. Pfosten sind bis zu einer Seitenkante von 0,40 m und einer Höhe von 1,20 m zulässig und müssen in gleicher Gestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude ausgeführt werden.

TEIL III SCHLUSSBESTIMMUNG

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

Das Thema Erhaltung und der Verbesserung der Gestaltungsqualität von historisch überkommenen Orts- und Stadtbildern gewinnt zunehmend an Bedeutung. Insbesondere in Gemeinden wie das Ostseebad Boltenhagen, in denen der Tourismus den hauptsächlichen Wirtschaftszweig bildet, wächst das Bedürfnis die Attraktivität als Erholungsort und zu gleich die Charakteristik des Ortsbildes zu sichern.

Das Seebad Boltenhagen, welches zu den ältesten Seebädern Deutschlands zählt, entstand um 1800, nachdem in Redewisch die ersten Badekarren aufgestellt und Urlaubstouristen angelockt wurden. Die bauliche Entwicklung vollzog sich ab 1900 in Richtung Osten und prägte somit auch die Bebauung des Satzungsgebietes "Strandpromenade-Nord".

Das Plangebiet nimmt in Boltenhagen eine bedeutende Stellung innerhalb des Gemeindegebietes ein, da dieser Abschnitt der baukulturellen und damit einher gehend schon frühen touristischen Nutzung im Sinne der Fortentwicklung Boltenhagens zu einem Ostseebad darstellt.

Im Satzungsgebiet „Strandpromenade-Nord“ ist das historische Ortsbild in seiner städtebaulichen, wie auch architektonischen Struktur, geprägt durch eine sogenannte Bäderarchitektur, noch heute klar erkennbar. Es besteht indes die Gefahr, dass die historische Eigenart des Gebietes ihren Charakter verliert, sei es durch die Verwendung neuartiger Materialien und Baustoffe oder durch geänderte Ansprüche an das Wohnen und Bauen.

Daher ist für den städtebaulich und historisch bedeutenden Teil der Gemeinde der Erlass einer Gestaltungssatzung erforderlich. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde entsprechend vorgenommen.

Ausgehend von dem aktuellen heterogenen Gebäudebestand im Planungsgebiet, sind die Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen in 2 Gestaltungsbereiche zu teilen. Der Bereich eins ist wesentlich durch eine villenartige Bebauung bestimmt und der Bereich zwei durch kleine Wochenendhäuser.

Um die „Villen an der Strandpromenade“ entsprechend repräsentativ in dem vorhandenen Großgrün in Erscheinung treten zu lassen, wurde schon um 1930 ein heller Putz als Fassadenoberfläche gewählt.

Innerhalb der Entwicklung wurden auch Mauerwerkfassaden in Verbindung mit hölzernen Details, besonders für den Gestaltungsbereich 2 typisch.

Nebengebäude sowie Garagen, Müllumkleidungen und Einfriedungen sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen bzw. in den anschließenden Landschaftsraum eingliedern.

Der Blick und die damit verbundene Aufmerksamkeit soll besonders im Gestaltungsbereich 1 der Villa als Hauptgebäude gewidmet sein. Fenster, Dachaufbauten, Balkone oder Markisen sollen sich als Gestaltungsdetails angemessen in das Gesamtbild einfügen.

Um die historische Architektur im Plangebiet nicht durch moderne Kommunikationsgestaltung in den Hintergrund zu drängen, sollen nötige Werbeanlagen möglichst zurückhaltend in Erscheinung treten.

Die Außenanlagen und besonders die Vorgärten sind in beiden Gestaltungsbereichen naturnah auszubilden. Im Zusammenspiel mit dem Kiefernwald im öffentlichen Raum, ist der bewusst zur Zier angelegte „grüne“ Vorgarten im Gestaltungsbereich 1 damit wesentlich für die herrschaftliche Atmosphäre des historischen Seebades verantwortlich.

Einfriedungen sollen keine Bezugsbarriere zur Umgebung bilden und den unversperrten Charakter, besonders im Gestaltungsbereich eins, nicht unterbinden.

Ziel der Satzung ist es, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes von Boltenhagen gewahrt und gefördert wird. Notwendige Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie Werbeanlagen, sollen durch die Gestaltungssatzung so geregelt werden, dass sie sich in die historische Struktur einfügen. Mit der Erhaltung des Erscheinungsbildes des Gebiets soll die städtebauliche Bedeutung bewahrt werden.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister