GEMEINDE
OSTSEEBAD HERINGSDORF

GESTALTUNGSSATZUNG
ORTSZENTRUM SEEBAD BANSIN

Veranlassung

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes des Seebades Bansin, das von geschichtlicher, baukultureller, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, werden auf der Grundlage des § 86 Abs.1 Nr. 1, 2, 5 und 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 27.09.2012 die folgenden örtlichen Bauvorschriften als Gestaltungssatzung erlassen:

Vorwort

Seebad Bansin wurde 1897 als letztes der drei „Kaiserbäder“ auf der Insel Usedom gegründet. Im Gegensatz zu den Seebädern Ahlbeck und Heringsdorf entstand es nicht aus einer organisch gewachsenen Ortstruktur, sondern wurde ausschließlich als Seebad geplant und angelegt. Die typische Bäderarchitektur aus der Zeit der Gründung des Seebades bis in das erste Viertel des letzten Jahrhunderts ist zum größten Teil erhalten geblieben.
Die ortsbildprägenden Struktur und Gebäudearchitektur sollen bewahrt und nach Möglichkeit verbessert werden. Dazu ist es notwendig, für die Gestaltung der einzelnen Gebäude und Freiflächen die Bedingungen und Merkmale durch die örtliche Bauvorschrift festzusetzen. Dabei soll bei der Anwendung moderner Bauweisen der Bezug zur historischen Bebauung nicht verloren gehen, das Zusammenwirken der einzelnen Gebäude, Straßen und Plätze als Ensemble hervorgehoben werden und die Kleinteiligkeit der Ortstruktur erhalten bleiben. Störende oder verunstaltende Elemente sollen verhindert werden. Damit das Bild des Seebades Bansin typisch und unverwechselbar bleibt, müssen an die Gestaltung der einzelnen Gebäude strenge Maßstäbe angelegt werden. Diese Satzung soll dazu die rechtliche Grundlage bilden.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Ortszentrum Seebad Bansin sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bau- und Kunstdenkmale bekannt. An dieser Stelle ist der § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12) zu beachten, der wie folgt lautet: „Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale und Denkmalbereiche anzustreben. Die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden sind frühzeitig zu beteiligen.“

Die Gestaltungssatzung bietet die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale des Gebiets zu schützen und so die Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen.

Für die Anwendung der Gestaltungssatzung im Einzelfall gelten jedoch andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung der ortsbildprägenden, städtebaulichen Struktur und Gebäudearchitektur abzielt. Die vor Veränderungen zu schützenden einzelnen Bauteile und denkmalgeschützten Gebäude besitzen eine andere Bedeutung, welche die Umgebung prägt.

Erläuterung **Festsetzungen**

Inhaltsübersicht

I Allgemeine Anforderungen

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
§ 3 Gestaltungsprinzipien
§ 4 Gestaltmerkmale der charakteristischen Gebäudetypen

II GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 5 Gebäudeabfolge
§ 6 Bauflucht
§ 7 Fassadenbreite
§ 8 Fassadengliederung und Öffnungen
§ 9 Geschosse und obere Gebäudeabschlüsse
§ 10 Fenster und Türen
§ 11 Schaufenster
§ 12 Oberflächen und Farben der Fassaden
§ 13 Dächer, Dachformen, Dachaufbauten und –einschnitte, Dacheindeckungen
§ 14 Antennenanlagen
§ 15 Zusätzliche Bauteile
§ 16 Vordächer und Sonnenschutzdächer
§ 17 Hausvorzonen zum öffentlichen Raum
§ 18 Einfriedung

III WERBEANLAGEN

§ 19 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen
§ 20 Abmessungen von Werbeanlagen
§ 21 Lichtwerbung
§ 22 Werbeanlagen auf Schaufenstern
§ 23 Warenautomaten, Schaukästen und freistehende Werbeanlagen

IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 24 Ordnungswidrigkeiten
§ 25 Inkrafttreten

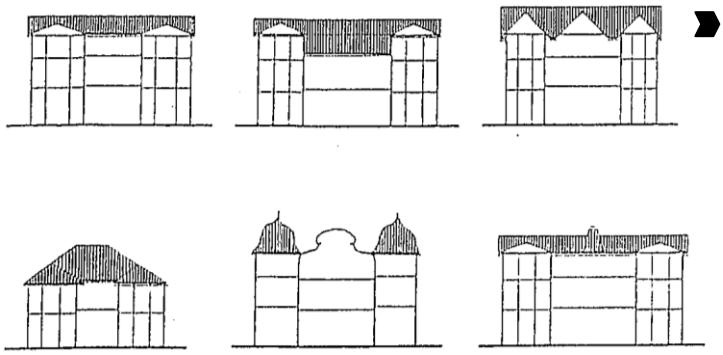
Erläuterung	Festsetzungen
	Seebad Bansin – Gestaltungssatzung
Anmerkung Ausschließlich bindend durch den Beschluss der Gemeindevertretung ist der Satzungstext, der jeweils auf der rechten Spalte geschrieben ist. Die daneben abgedruckten Erläuterungen sind ergänzend zu verstehen.	**I ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN**
Zu § 1 Der in der Satzung festgelegte Geltungsbereich bezieht sich auf den für den Tourismus des Seebades bedeutsamen Teil. Die Differenzierung der Festsetzungen für die einzelnen Teilbereiche soll deren Eigenart und im Besonderen der ortsbildprägenden Bedeutung Rechnung tragen.	**§ 1 Örtlicher Geltungsbereich** (1) Der örtliche Geltungsbereich der Satzung und der Teilbereiche wird im anliegenden Lageplan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1 und 2).
Der Bereich I (Promenade) umfasst die Bebauung entlang der Strandpromenade und an der Bergstraße, dieser Bereich ist der Prachtbereich des Seebades und es ist eine einheitliche Bauflucht der verschiedenen Pensionshaustypen zu erkennen. Die Gestaltungselemente der Fassade sind Schmuckelemente, wie z.B. ein großzügiger Balkon. Dieser stellt ein Verbindungselement zwischen den Vorbauten in den oberen Geschossen dar, der Balkon tritt durch eine aufwendig gearbeitete Balkonbrüstung in Erscheinung. Die Pensionshäuser, im Bereich I (Promenade), sind mit bis zu fünf Geschossen ausgebildet, dies unterstreicht zusätzlich die Wertigkeit zur Bebauung in den angrenzenden Teilbereichen.	(2) Innerhalb des Geltungsbereiches werden weitergehende Festsetzungen für bestimmte Teilbereiche getroffen. Diese Teilbereiche sind Bereich I (Promenade) Bereich II (Wohnort) Bereich III (nördliche Seestraße) Bereich IV (südliche Seestraße)
	(3) Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten nicht für die, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen auf den Grundstücken Gemarkung Bansin, Flur 4, Flurstücke 136/1, 131/5, 126, 124, 122, 120, 119/1, 117, 106/2 sowie 104. Des Weiteren die Grundstücke Gemarkung Bansin, Flur 3, Flurstück 36 sowie Gemarkung Bansin, Flur 2, Flurstücke 301 und 303. (Anlage 3)

Erläuterung	Festsetzungen
Der Bereich II (Wohnort) Schillerstraße, Goethestraße, Heinrich-Heine-Straße, hintere Bergstraße und der größte Teil der Waldstraße ist durch Wohnnutzung und überwiegend durch sehr schlichte Gestaltungselemente in der Fassade gekennzeichnet. Die Pensionshäuser wurden in diesem Bereich mit bis zu 2-3 Geschossen ausgebildet. In diesem Bereich sind die Pensionshaustypen PHT 1, PHT 2, PHT E (Siehe § 4 Gestaltmerkmale der charakteristischen Gebäudetypen „Pensionshaustypen“) vorzufinden. Gleiches gilt für den südöstlichen Abschnitt der Schulstraße und die Bebauung in der Badstraße. Der Bereich III (nördliche Seestraße), das Geschäftszentrum des Seebades, liegt im nördlichen Teil der Seestraße und ist durch eine Schaufenster- und Ladenfront in der Erdgeschosszone gekennzeichnet. Die Hausvorzone wird hier als Erweiterung der Verkaufs- bzw. Schankflächen genutzt und ist nicht grundsätzlich durch eine gestaltetet Nutzung geprägt. Die Pensionshäuser sind hier mit bis zu 3-4 Geschossen ausgebildet und bilden den Übergang zwischen Bereich I (Promenade) und Bereich II (Wohnort). In diesem Bereich sind die Pensionshaustypen PHT 2 und PHT E vorherrschend vorzufinden. Überwiegende Elemente in der Fassadengestaltung sind Schmuckelemente, dieser Bereich ist größtenteils sehr aufwendig gestaltet. Dieser Bereich III bildet den Eingangsbereich von dem Bereich I (Promenade) in das Ortszentrum. Der Bereich IV (südliche Seestraße) ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Geschäften geprägt. In diesem Teilbereich sind die Hausvorzonen größtenteils durch eine gärtnerisch gestaltete Nutzung geprägt. Die Gebäude sind in diesem Bereich mit bis zu 2-3 Geschossen ausgebildet.	

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 2 Für denkmalgeschützte Anlagen, Gebäude oder Bauteile und ihre nähere Umgebung gelten die rechtlichen Regelungen des Denkmalschutzes. Zu den öffentlich zugänglichen Freiflächen gehört neben den Parkanlagen auch der Strand.	**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich** (1) Diese Satzung gilt für die äußere Gestaltung von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten. Sie gilt für Neubauten und alle baulichen Veränderungen. (2) Die Gestaltungsvorschriften gelten für Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Freiflächen.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 3 In diese Satzung fließen die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung und der Untersuchungen zum Bild des Seebades ein. Die Festsetzungen der Satzung sind Schlussfolgerungen aus der Analyse des vorhandenen Bestandes. Der Charakter des Seebades wird durch das Nebeneinander von Pensionsgebäuden bestimmt, die wegen ihrer ursprünglichen Funktion einheitliche Gestaltmerkmale aufweisen. Die heute vorhandenen modernisierten Pensionsgebäude werden für den ganzjährigen Betrieb genutzt. Die Gebäudegrundtypen, in ihrer Urform angewandt, würden in der Addition ohne Variationen zu Monotonie führen. Lebendigkeit und Vielfalt kann erst aus der Gestaltveränderung oder Abwandlung innerhalb des Grundtyps sowie durch die Anwendung der typischen Gestaltungselemente entstehen.	**§ 3 Gestaltungsprinzipien** (1) Alle baulichen Maßnahmen sind insbesondere hinsichtlich - Gliederung und Größe der Baukörper, - Gliederung der Straßenfassaden, - Verhältnis von Wandfläche zu Öffnungen, - Ausbildung der Öffnungen, - Material und Farbe der Oberflächen der Fassaden und Dächer, - Ausbildung der Dachaufbauten sowie - Werbeanlagen nach den folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass sie die typischen baulichen Gestaltmerkmale, die baukulturelle Bedeutung sowie die architektonische und ortsbildprägenden Eigenart des Straßen- und Ortsbildes des Seebades Bansin sichern und fördern. (2) Die Baukörper der Hauptgebäude sind entsprechend den in § 4 beschriebenen Gebäudetypen zu gestalten.

Erläuterung zu § 3



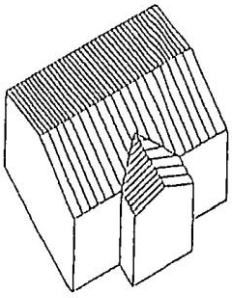
- Jeder Baukörper muss im Ensemble als einzelne individuelle Einheit erkennbar sein und sich in seinen Maßen, Proportionen und Materialien in die vorhandene oder durch diese Satzung angestrebte Erscheinung der Umgebung einfügen. Innerhalb der Gestaltungsmerkmale der Gebäudegrundtypen sind vielfältige Variationen möglich.

- Jede Fassade muss eine selbständige, individuell gestaltete, in sich geschlossene Einheit sein, deren Gliederung auf einen inneren Schwerpunkt bezogen ist. Sie muss sich in die bestehende oder durch diese Satzung angestrebte Gestalt des Ensembles einfügen. Die von der Straße abgewandten Fassaden sind aus dem Gesamtgebäude zu entwickeln. Sie müssen sich in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe der Gestaltung des Gesamtgebäudes anpassen.

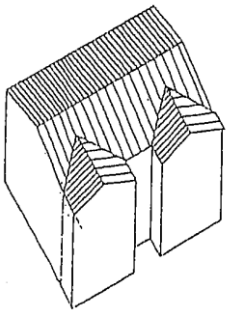
- In einer Gebäudeabfolge müssen sich die einzelnen Gebäude in ihrer Erscheinung durch die Gestaltung des Baukörpers und der Fassade innerhalb des gemeinsamen Gestaltrahmens deutlich voneinander unterscheiden.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 4 Die für die Seebäderarchitektur charakteristischen Gebäude dienten ursprünglich der Beherbergung von Sommergästen und waren Villen, Hotels oder Pensionen. Ihre Grundrissstruktur (die Anordnung der Zimmer und der vorgelagerten Freisitze oder Veranden) bestimmte die Ansicht der Baukörper. Aus der Urform, dem Pensionshaus mit einem Vorbau (Veranda oder Risalit), wurden später durch die Tendenz zum Bau größerer Gebäude im Verlauf des Aufschwungs des Fremdenverkehrs Pensionshäuser mit zwei oder drei Vorbauten. Zur besonders hohen Ausnutzung der Eckgrundstücke wurde ein spezieller Eckgebäudetyp entwickelt. Der die Traufe unterbrechende Vorbau kann ein Verandenvorbau oder ein Risalit sein. Der Verandenvorbau kommt bei den Pensionshäusern wesentlich häufiger vor, er ist eine Form des überdachten Freisitzes und entstand durch die nachträgliche Verglasung der ehemals offenen Loggien. Dadurch wurde eine längere Nutzungsdauer unter "nordischen Klimaverhältnissen" erreicht. Ein Risalit ist ein in seiner ganzen Höhe einschließlich Dach aus der Bauflucht vorspringender Gebäudeteil, dessen aus der Fassade herausragende Grundfläche der Vergrößerung des betroffenen Zimmers dient.	**§ 4 Gestaltmerkmale der charakteristischen Gebäudetypen** (1) Die für den Geltungsbereich charakteristischen Gebäudetypen sind der Pensionshaustyp mit einen Vorbau (PHT 1), der Pensionshaustyp mit zwei Vorbauten (PHT 2), der Pensionshaustyp mit drei Vorbauten (PHT 3), der Pensionshaustyp als Eckgebäude (PHT E). (2) Die straßenseitige Traufe wird beim PHT 1 in der Mitte von einem Vorbau unterbrochen. Beim PHT 2 wird die straßenseitige Traufe an den beiden Gebäudeecken mit jeweils einem Vorbau abgeschlossen. Beim PHT 3 wird die straßenseitige Traufe in der Gebäudemitte von einem Vorbau unterbrochen und an den Gebäudeecken mit jeweils einem Vorbau abgeschlossen. Beim PHT E werden die straßenseitigen Traufen durch Vorbauten, Schaugiebel oder turmartige Bauteile unterbrochen oder abgeschlossen.

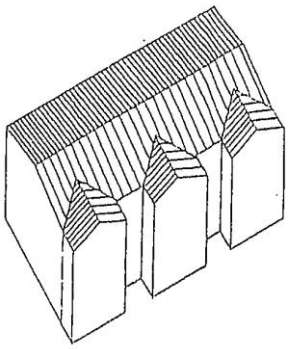
Erläuterung zu § 4



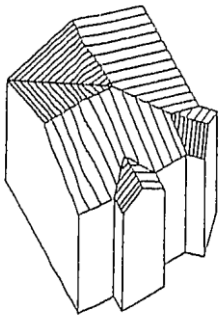
Pensionshaustyp mit einem Vorbau PHT 1



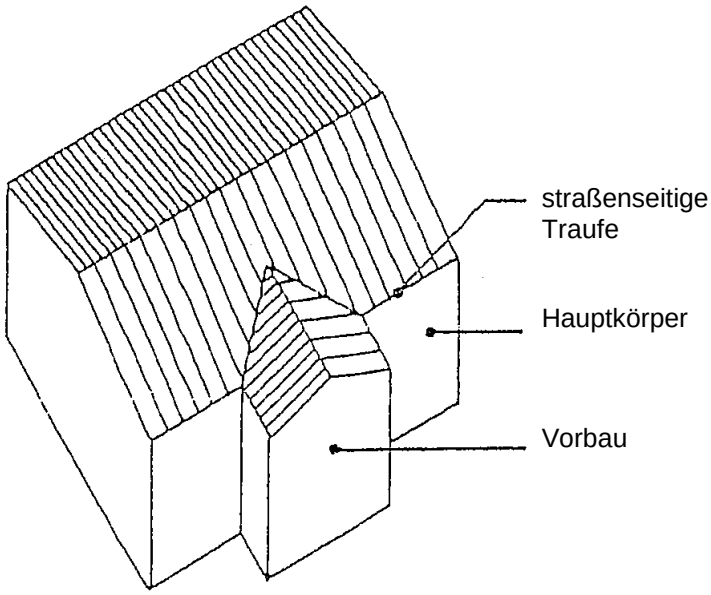
mit zwei Vorbauten PHT 2

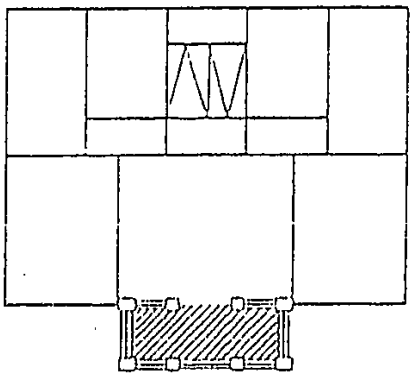


mit drei Vorbauten PHT 3



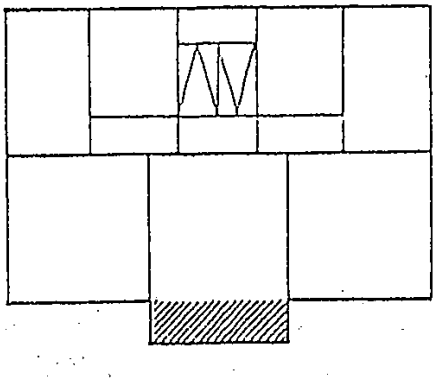
als Eckgebäude PHT E





Grundriss Normalgeschoss mit Veranda (Beispiel)

Die Flächen des Gebäudevorsprungs wurden als Veranda ausgebildet, die vor dem eigentlichem Zimmer liegt.
Die ursprünglich offenen Freisitze wurden später meist mit Glasflächen zu den heute noch vorhandenen Veranden geschlossen.



Grundriss Normalgeschoss mit Risalit (Beispiel)

Die Fläche des Gebäudevorsprungs gehört zu dem dahinter liegenden Zimmer.
Der Risalit ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Dachraums an der Traufseite des Gebäudes.

Erläuterung	Festsetzungen
Neben der funktionalen Verbesserung des Pensionshauses wurde mit diesen Vorbauten auch die Gestaltung des Gebäudes aufgewertet, dafür war eine angemessene Dimensionierung des Vorbaus im Verhältnis zum Hauptbaukörper notwendig. Mit dem relativ geringen Maß des Vorsprungs aus der Gebäudefassade soll die Funktion als Freisitz bzw. Möglichkeit eines besseren Kontakts mit der Umgebung (z.B. Blick auf die See) verdeutlicht werden. Es sollte hier kein vollwertiger, über das ganze Jahr nutzbarer Wohnraum entstehen. Durch die Ausbildung des Vorbaus als Risalit werden eine Vergrößerung des dahinter liegenden Zimmers und die ganzjährige Nutzung ermöglicht. Ein Risalit ist ein in ganzer Höhe einer Gebäudefassade vorspringender Teil, stets an den von der Symmetrie vorgegebenen Stellen, z.B. in der Mitte und/oder an den beiden Gebäudeecken.	(3) Die Fassadenbreite des Vorbaus überschreitet beim PHT 1 nicht 40 % der Gesamtbreite der Straßenfassade. Beim PHT 2 beträgt die Breite der beiden gleich großen Vorbauten zusammen nicht mehr als 70 % der Fassadenbreite. Die drei Vorbauten des PHT 3 sind etwa gleich breit. Die Fassadenbreite des mittleren Vorbaus weicht höchstens um 10 % von der der beiden gleich großen seitlichen Vorbauten ab. Die gesamte Breite der drei Vorbauten beträgt nicht mehr als 70 % der Gesamtbreite der Straßenfassade. Beim PHT E beträgt die Breite der traufunterbrechenden Bauteile zusammen nicht mehr als 50 % der gesamten Fassadenbreite. (4) Der Vorsprung der Fassade der Vorbauten gegenüber der Fassade des Hauptbaukörpers beträgt mindestens 0,50 m und höchstens 2,00 m.

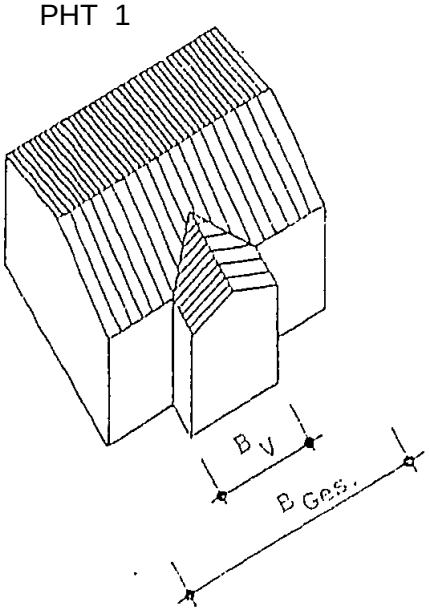
Erläuterung	Festsetzungen
Der Eindruck einer symmetrisch gegliederten Fassade wird bei dem PHT 3 auch dann nicht gestört, wenn die Gestaltung der oberen Abschlüsse der Vorbauten nicht völlig gleich ist. Ursache dafür ist die gleiche Breite der Vorbauten einer Gebäudefassade. Die mit den vorhandenen Gebäuden bewiesene gestalterische Vielfalt innerhalb eines Grundtyps zeigt das Fingerspitzengefühl der Baumeister und den Anspruch der Bauherren in der Entstehungszeit des Seebades. Für die Gestaltung des oberen Abschlusses des Vorbaus wurden die auskragenden Dachbalken mit geschnitzten Köpfen und Knaggen versehen und die Ortgangbretter verziert. Häufig wurden auch die äußeren Gespärre sichtbar gemacht, die dann besonders aufwendig gestaltet wurden. Einige Pensionshäuser haben Giebelabschlüsse aus Gesimsprofilen mit Stuckelementen. Oft bildet eine besonders plastisch ausgebildete Traufe in Form eines Kranzgesimses den oberen Abschluss der Straßenfassade. Die Giebel sind meist mit geschnitzten Balkenköpfen, Konsolen, Windbrettern oder ganzen sichtbaren Gespärren verziert. Wenn auch die Gestaltungsmittel vor allem auf die Vorbauten konzentriert wurden, so wurden sie maßstäblich jedoch dem Hauptbaukörper untergeordnet. Für die Fassadengliederung wurden Säulen, Pilaster, Lisenen (hervortretende Mauer- oder Putzstreifen) und rustizierende Eckbetonungen verwendet.	(5) Die oberen Abschlüsse der Vorbauten, der Pensionshaustypen, in einer Gebäudefassade sind gleich und als Giebel gestaltet. Die Grundform ist ein gleichschenkliges Dreieck. Auch die Vorbauten des PHT E sind in sich symmetrisch. Beim PHT 3 kann der obere Abschluss des mittleren Vorbaus anders gestaltet sein als der der beiden sich gleichenden seitlichen Vorbauten.

Erläuterung zu § 4

B_V ... Fassadenbreite des Vorbaus

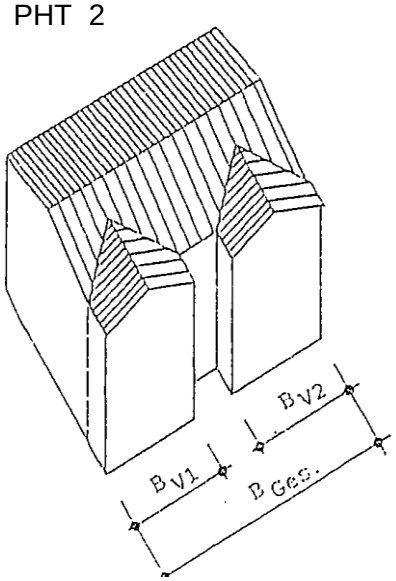
B_{Ges} ... Gesamtbreite der Straßenfassade

PHT 1



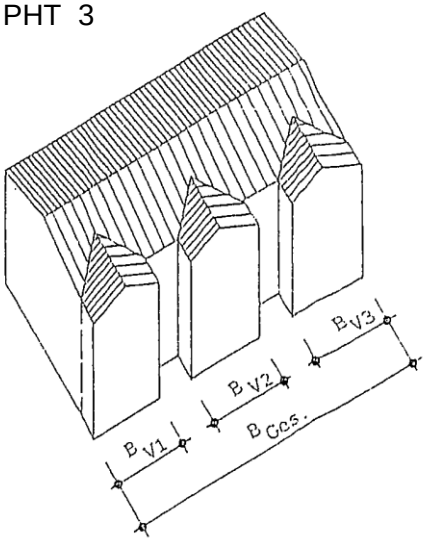
$B_V \leq 40\ \%\ B_{Ges}$

PHT 2



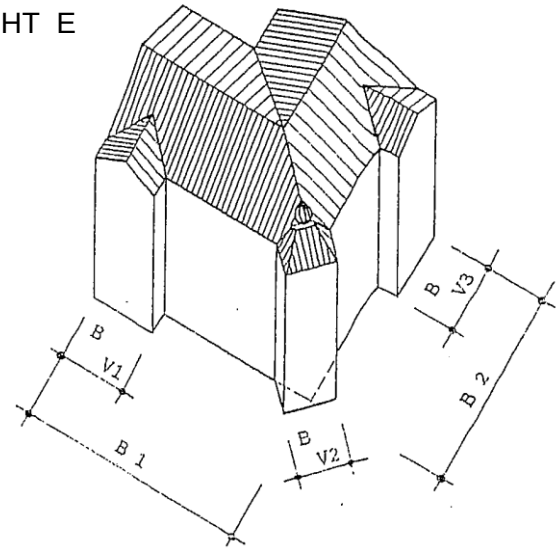
$B_{V1} + B_{V2} \leq 70\ \%\ B_{Ges}$

PHT 3

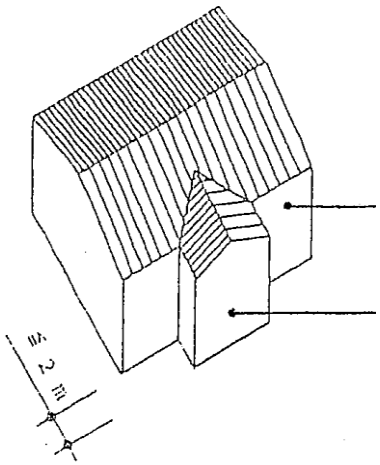


$B_{V1} + B_{V2} + B_{V3} \leq 70\ \%\ B_{Ges}$

PHT E

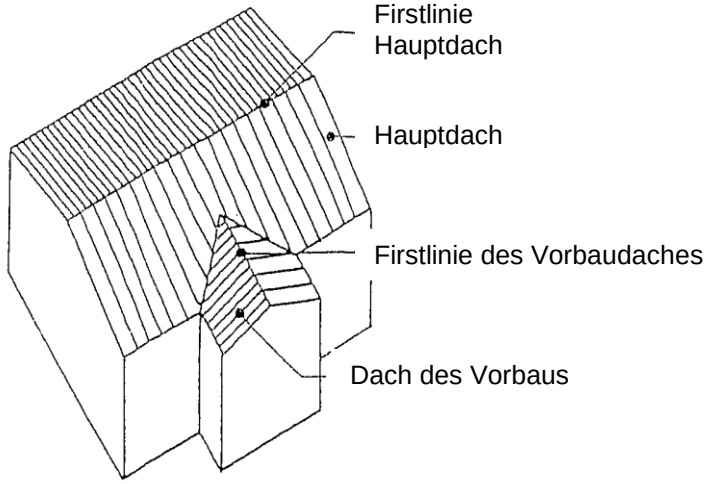


$B_{V1} + B_{V2} + B_{V3} \leq 50\ \%\ B1 + B2$



giebelförmige Abschlüsse der Vorbaufassaden mit verzierter sichtbarer Holzkonstruktion

Erläuterung zu § 4



- Die vertikale Gliederung durch die gegenüber dem Hauptkörper hervorspringenden Vorbauten und durch Elemente wie Säulen, Pilaster oder Lisenen ist stärker ausgeprägt als die horizontale Gliederung durch Gesimse und durch die Reihung der Öffnungen.

- Die typischen Pensionshäuser haben Dachneigungen von 15 bis 30 Grad.

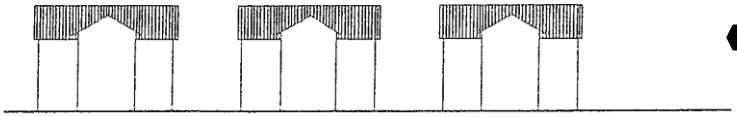
- Gebäude mit steileren Dächern wie dieses (um 50 Grad) sind in der Ortslage Seebad Bansin weniger häufig.

- Zur höheren Ausnutzung des Dachgeschosses wurden häufig Mansarddächer verwendet. Durch die dominierende Wirkung der Vorbauten in der Fassade tritt die Dachform jedoch kaum in Erscheinung.

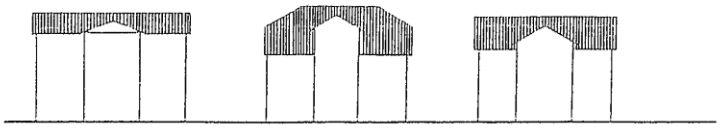
Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 5 Das Ortsbild des Seebades ist geprägt durch eine große gestalterische Vielfalt der Einzelarchitektur innerhalb des gemeinsamen Rahmens der Pensionshaustypen. Diese Synthese von Vielfalt in der Einheit soll auch bei der weitere Entwicklung des Ortes beibehalten und gefördert werden. Die während der Entstehungszeit des Seebades bebauten Bereiche Bansins, vor allem in der Bergstraße und an der Promenade, aber auch in der Seestraße und der Waldstraße sind durch die Abfolge von Pensionshausgrundtypen bestimmt. Charakteristisch ist eine Mischung der Typen, in einigen Bereichen ist ein bestimmter Typ besonders häufig, z.B. der PHT 2 in der Bergstraße. Bei Neubauten ist die Wahl des Gebäudetyps (PHT 1, 2, 3 oder E nach § 4) durch die Grundstücksgröße weitgehend bestimmt. Die Aufeinanderfolge gleicher Grundtypen stellt keinen Mangel dar, wie vorhandene Gebäudeabfolgen beweisen. Ein ständiger Wechsel stört ebenfalls das Straßenbild nicht. Ursache dafür ist ein allen Grundtypen gemeinsames Gestaltungsprinzip, aber auch die vielfältige Differenzierung in der Gestaltung der einzelnen Merkmale und Fassadenelemente. Die vorhandene Seebäderarchitektur erreicht dadurch auch bei einer Abfolge verschiedener Pensionshaustypen eine hohe Homogenität in der Gestaltung, die gleichzeitig durch eine große Vielfalt von Ausdrucksmöglichkeit geprägt ist.	**II GESTALTUNGSV0RSCHRIFTEN** **§ 5 Gebäudeabfolge** Aufeinanderfolgende Gebäude müssen sich in mindestens drei der folgender Gestaltungsmerkmale unterscheiden: - Dachform des Hauptdaches (Satteldach, Walmdach oder Mansarddach), - Traufhöhe des Hauptdaches, - Fassadengliederung: Breite der die straßenseitige Traufe unterbrechenden Vorbauten, - Verhältnis der Gesamtbreite aller die straßenseitige Traufe unterbrechenden Vorbauten zur Breite der gesamten Fassade, - Gestaltung der oberen Abschlüsse der Vorbauten, - Verhältnis Wandfläche zu Öffnungen der Fassade, - Formate der Fensteröffnungen der Fassade, - Gestaltung der vertikalen Gliederungselemente (Säulen, Lisenen), - Gestaltung der horizontalen Gliederungselemente (Gesimse, Brüstungen, differenzierte Wandstärken) und - Farbe der Fassade.

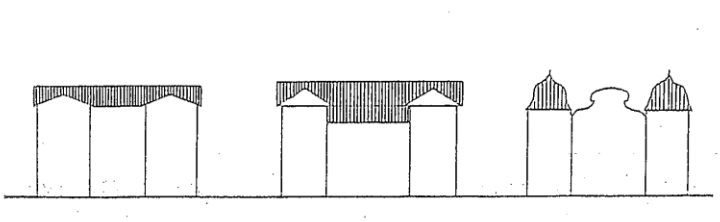
Erläuterung zu § 5

- Im vorhandenen Gebäudegefüge gibt es keine Abfolge von gleich gestalteten Baukörpern. Typisch für das Seebad Bansin ist eine große Vielfalt der Einzelarchitektur innerhalb eines gemeinsamen Gestaltrahmens.



- Eine Aneinanderreihung von Gebäuden mit gleicher Gestaltung würde zu einer Eintönigkeit im Straßenbild führen.





- Innerhalb des durch diese Satzung festgelegten gemeinsamen Rahmens ist eine vielfältige Differenzierung bei der Gestaltung aufeinander folgender Gebäude möglich.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 6 Die Aufreihung der Gebäude an einer Baufluchtlinie entspricht im überwiegenden Teil des Seebades dem historischen Ortsbild. Die in der Satzung festgelegten Baufluchten dienen dazu, bei einer Bebauung dieser Grundstücke ein entsprechend einheitliches Straßenbild zu schaffen. Bei den Pensionshaustypen treten im Straßenraum die hervorspringenden Verandavorbauten oder Risalite im Verhältnis zur Fassade des Hauptbaukörpers stärker in Erscheinung, aufgrund des Verhältnisses zwischen der Gesamtbreite der Straßenfassade und der Breite der Verandavorbauten oder Risalite. Die Gebäude müssen daher mit der Außenfläche ihrer Vorbauten auf der festgelegten Baufluchtlinie stehen.	**§ 6 Bauflucht** (1) Im Baufluchtplan sind Bereiche eingetragen, in denen Baufluchtlinien eingehalten werden müssen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung (Siehe Anlage 4 a und b). (2) Maßgeblich für die Zuordnung des Gebäudes zur Baufluchtlinie ist die Außenfläche der Vorbauten.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 7 Die zu einer öffentlichen Fläche gerichtete Außenwand eines Gebäudes wird hier als Fassade bezeichnet. Bei einer Neubebauung über mehrere Parzellen oder der Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Einheit werden mehrere Fassadenabschnitte gebildet. Jeder dieser Abschnitte kann höchstens so breit sein wie ein einzelnes für die nähere Umgebung typisches Einzelgebäude. Die Verbindungsbauten stellen nur eine funktionale Verbindung zwischen den Gebäuden her, diese sollten nicht als Verbindung der Fassadenabschnitte in Erscheinung treten. Die historische Parzellenstruktur unterstützt als städtebauliches Ordnungsmuster wesentlich Maßstäblichkeit, Einheit und Vielfalt, Allgemeines und Besonderes im Ortsbild. Sie stellt „gebaute Geschichte“ dar. In der Entstehungszeit des Seebades wurden die Grundstücke im strandnahen Bereich zur Bebauung mit Pensionshäusern, Hotels und Villen planmäßig angelegt. Sie waren zu dieser Zeit von regelmäßiger Form und abschnittsweise von ähnlicher Größe.	**§ 7 Fassadenbreite** (1) Als Fassade wird die gesamte, zu einer öffentlichen Fläche gerichtete Außenwand eines Gebäudes bezeichnet. Bei einem Gebäude, das sich über mehrere Parzellen erstreckt oder bei der Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Hausgruppe, entsteht eine Fassade, die aus mehreren Fassadenabschnitten zusammengesetzt ist. (2) Die Breite der Fassaden oder der Fassadenabschnitte darf im Bereich I (Promenade) 16 m beim PHT 1, 18 m beim PHT 2 und 25 m beim PHT 3 nicht überschreiten. Der PHT E darf im Bereich I nicht zur Anwendung kommen. (3) Die Breite der Fassaden oder der Fassadenabschnitte darf im Bereich II (Wohnort) 14 m beim PHT 1, 16m beim PHT 2 und 15 m PHT E nicht überschreiten. Der PHT 3 darf im Bereich II nicht zur Anwendung kommen. (4) Die Breite der Fassaden oder der Fassadenabschnitte darf im Bereich III und IV (nördliche und südliche Seestraße) 14 m beim PHT 1, 16 m beim PHT 2, 20 m beim PHT 3 und 17m beim PHT E nicht überschreiten. (5) Verbindungsbauten zwischen Fassadenabschnitten müssen mindestens 2,00 m zurückspringen. Sie müssen mindestens 5,00 m und höchstens 10,00 m breit sein. (6) Ausnahmen sind nur im Einzelfall zulässig und müssen städtebaulich und gestalterisch begründet sein.

Erläuterung zu § 7

- Pensionshaus mit einem Vorbau im Bereich II (Wohnen)

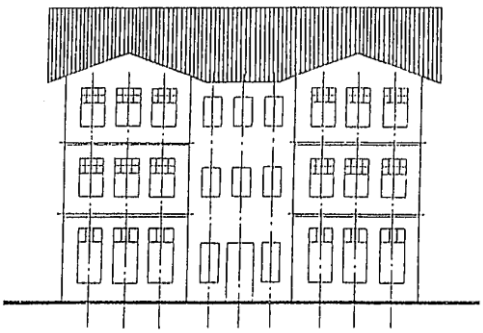
- Die Bebauung im Bereich I, entlang der Promenade und der Bergstraße, ist durchschnittlich um ein bis zwei Geschosse höher als die im sich anschließenden Bereich des Ortes.

- Bei Gebäuden mit Mansarddach kann zusätzlich zur angegebenen größten Traufhöhe ein ausgebautes Dachgeschoß ausgeführt werden.

- Gestaltungsmöglichkeiten für Verbindungsbauten zwischen Fassadenabschnitten

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 8 Die Pensionshäuser sind durch die gegenüber dem Hauptbaukörper vorspringenden Vorbauten betont vertikal gegliedert. Mit der Anordnung der Öffnungen auf senkrechten Achsen übereinander und den vertikalen Gliederungselemente gegenüber den horizontalen wird dieses charakteristische Gliederungsprinzip noch betont. Besonders sichtbar wurde dies in der Gestaltung der Vorbaufassaden, hier wurden die plastischen Gliederungselemente konzentriert eingesetzt. Wegen der Entstehung der Verandenvorbauten durch die nachträgliche Schließung der Außenwände ist der Anteil der Fensterflächen an der Gesamtfläche der Fassaden der Vorbauten wesentlich höher als beim Hauptbaukörper. Neben der Größe der Fenster ist auch deren Gliederung und Gestaltung oft deutlich anders als bei den Fenstern des Hauptbaukörpers. Diese charakteristischen Unterschiede sollen auch bei Neubauten ausgebildet werden.	**§ 8 Fassadengliederungen und Öffnungen** (1) Die Baukörper sind durch die Proportionen der Vorbauten vertikal zu gliedern. Bei der Fassadengestaltung müssen die vertikalen Gliederungselemente wie Säulen, Pilaster und Lisenen gegenüber den horizontalen Gliederungselementen wie Gesimsen und Applikationen dominieren, (2) Fenster, Türen und Schaufenster müssen auf senkrechten Achsen übereinander liegen oder auf diese Achsen bezogen sein. Zwei benachbarte Öffnungen müssen den gleichen Abstand zur Achse der darüber liegenden Öffnung haben, (3) Die Fassade eines die straßenseitige Traufe unterbrechenden Vorbaus und die Fassade des Hauptbaukörpers müssen sich in den folgenden Gestaltmerkmalen unterscheiden: - Verhältnis von Wandfläche zu Öffnungen - Ausbildung der vertikalen Gliederung - Größe und Gliederung der Fenster. Gleichartige Abschnitte der Gebäudefassaden müssen gleich gestaltet sein. (4) Die Straßenfassade ist in einer vertikalen Gliederung auszuführen.

Erläuterung zu § 8



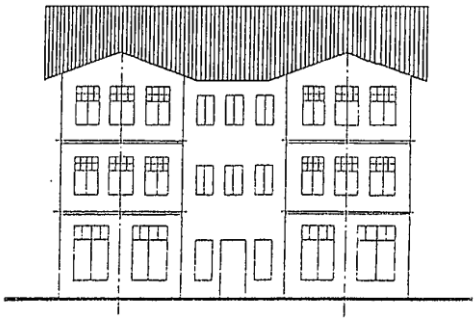
Beispiel für eine Fassadengliederung

- der Baukörper ist durch die gegenüber der Fassade des Hauptbaukörpers hervorspringenden Verandenvorbauten betont vertikal gegliedert
- die vertikale Fassadengliederungselemente (Säulen und Pilaster) treten durch ihre größere Plastizität und den Rhythmus der Anordnung wesentlich stärker hervor als die horizontalen Gliederungselemente (Gesimse)

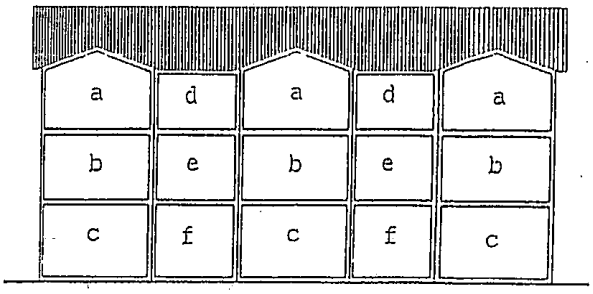
- die Fenster liegen auf senkrechten Achsen übereinander

- bei den Fassaden der Veranden und Risaliten ist der Öffnungsanteil in der Wandfläche wesentlich größer als bei der Fassade des Hauptkörpers. Die vertikale Gliederung der Veranden- und Risalitenfassaden wird durch Säulen und Pilaster gebildet, die des Hauptkörpers durch plastisch und farblich abgesetzte Fenster- und Türgewände. Die Größe und Gliederung der Fenster sind in den Fassadenbereichen des Hauptgebäudes anders als in den Vorbauten bzw. Risaliten.

- gleichartige Abschnitte der Gebäudefassade sind gleich gestaltet



➤ Die Fassadenöffnungen des Erdgeschosses sind auf die Fensterachsen der Obergeschosse bezogen, sie haben den gleichen Abstand zur Mittelachse.

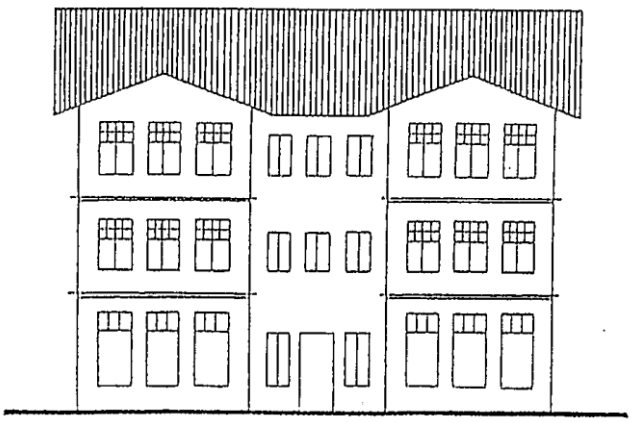


➤ gleichartige Abschnitte der Gebäudefassade

Erläuterung	Festsetzungen
Die Wandfläche jeder Fassade muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Die Fenster und Eingangsöffnungen sollen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem des Straßen- und Platzbildes angepasst sein. Die Verbindungsbauten stellen nur eine funktionale Verbindung zwischen den Gebäuden her, diese sollten nicht als Verbindung der Fassadenabschnitte in Erscheinung treten. Die horizontale Gliederung der Fassade erfolgt durch die geschoßweise waagerechte Reihung gleicher Öffnungen sowie das waagerecht verlaufende Gesims, welches die einzelnen Geschosse trennt. Innerhalb eines Geschosses haben die Öffnungen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen. Eine Ausnahme bildet das Erdgeschoß (Eingangstür, evtl. Schaufenster). Mit dieser Festlegung soll die Auflösung der Fassadenebene in einzelne plastische Körper verhindert werden.	(5) Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. Bei den Vorbauten muss der Wandanteil mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Der Wandanteil einer Fassadenfläche des Hauptbaukörpers darf 60 % nicht unterschreiten. Der Anteil der Wandöffnungen eines Verbindungsbaus zwischen Hauptgebäuden muss mindestens 70 % in jedem Geschoß betragen, die Verbindungsbauten können auch eine vollflächige Verglasung ohne geschlossene Wandflächen erhalten. (6) Die Straßenfassaden sind plastisch in Erdgeschoßzone, Obergeschoßzone und Dachgeschoßzone zu gliedern. Dazu sind geeignete Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Applikationen oder differenzierte Wandstärken zu verwenden. (7) Fenster, Türen und Schaufenster des Hauptbaukörpers müssen in einem Geschoß gleichartig gestaltet sein. Auch die Fenster, Türen und Schaufenster der Vorbauten müssen in einem Geschoß gleichartig gestaltet sein. (8) Plastische Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Lisenen, Vor- und Rücksprünge Einschnitte dürfen nur bis zu einer Tiefe von höchstens 25 cm vor- oder zurückspringen.

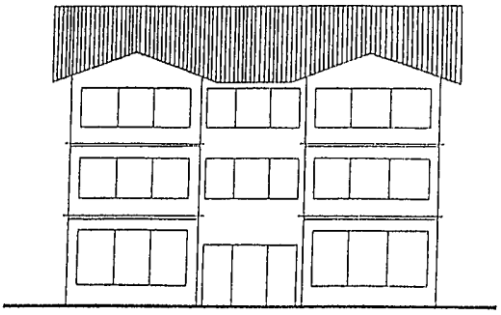
Erläuterung zu § 8

- bei den bestehenden Gebäuden überwiegt der Wandflächenanteil gegenüber den Öffnungen. Der Wandanteil der Vorbaufassaden ist bei diesem Beispiel etwa 70 %, bei der Fassade des Hauptbaukörpers etwa 78%.
- der Baukörper ist mit horizontalen Gliederungselementen (Geschoßgesimse, Kranzgesims) in Erdgeschoß, zwei Obergeschosse und Dach gegliedert. Dabei wurden die Proportionen der Gesimse auf die Fassadengesamtwirkung abgestimmt. Der Abstand zwischen zurück- und hervortretenden Flächen ist nicht so groß, dass der Baukörper in einzelne Schichten zerteilt wird.
- Die Höhe des Erdgeschosses ist größer als die der anderen Geschosse
- Die Fenster sind entsprechend den Fassadenabschnitten gleich ausgebildet. Die Öffnungen sind horizontal gereiht, sie haben innerhalb eines Geschosses in gleichen Fassadenabschnitten gleiche Brüstungs- und Sturzhöhen.

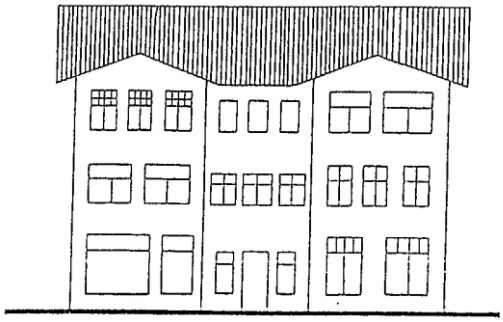


Beispiel für eine Fassadengliederung mit etwas größerem Fensterflächenanteil, mit dem die Forderungen nach einer Lochfassade ebenfalls erfüllt werden können:

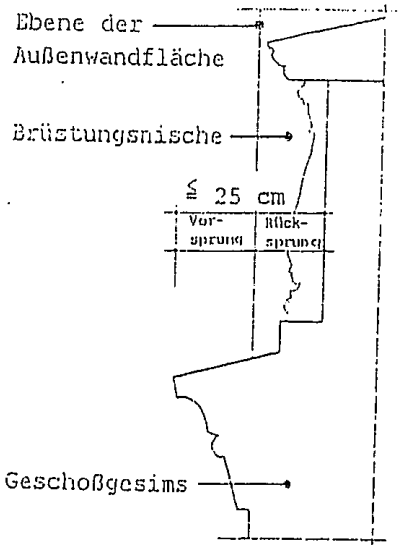
Wandanteil der Vorbauten 67% ≥ 50%
Wandanteil des Hauptkörpers 73% ≥ 60%



So nicht!
Eine solche Fassadengliederung mit durchgehenden Fensterbänken ist für die Seebäderarchitektur untypisch. Hier überwiegt der Anteil der Öffnungen gegenüber der Wand.



So nicht!
Hier sind die Öffnungen in den Vorbaufassaden nicht geschoßweise gleich gestaltet. Der Gesamteindruck der Fassade wird dadurch stark gestört.



Ein extrem ausladendes Gesims würde die Gesamtwirkung der Fassade zerstören, der Baukörper würde optisch in einzelne Scheiben zerfallen. Die für die Gliederung der Fassade typische Dominanz der vertikalen Gliederung würde aufgehoben werden.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 9 Diese Zonierung ist entsprechend der Gebäudenutzung unterschiedlich stark ausgeprägt. Charakteristisch ist folgende Staffelung der Geschoßhöhen: Erdgeschoß : 3,70 m, 1. Obergeschoß: 3,20 m, letztes Obergeschoß: 2,70 m.	**§ 9 Geschosse und obere Gebäudeabschlüsse** (1) Die Straßenfassaden sind plastisch in Erdgeschoßzone, Obergeschoßzone und Dachgeschoßzone zu gliedern. (2) Die Geschoßhöhe des Erdgeschosses muss größer sein als die der anderen Geschosse. (3) Der obere Gebäudeabschluss kann, bei einer Neubebauung, als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Dieses muss mindestens 1,50 hinter der Hauptfassade zurückspringen. (4) Das Staffelgeschoss muss mit einem flach geneigtem Sattel- oder Walmdach ausgebildet werden.

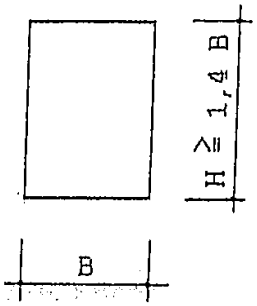
Erläuterung zu § 9

- Die klare Gliederung in Erdgeschoßzone, Obergeschoßzone und Dachgeschoßzone ist maßgeblich für die Gesamtwirkung der Straßenfassade. Die Geschoßhöhe des Erdgeschosses muss größer sein als die der anderen Geschosse.

- Die Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses als Staffelgeschoss mit einem flach geneigten Dach, ist nicht störend innerhalb der Gesamtwirkung der Straßenansicht.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 10 Fenster und Türen müssen auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit sowie die Gesamtarchitektur der Fassade abgestimmt sein. Typisch für die Seebäderarchitektur sind weiß gestrichene Holzfenster mit einer Gliederung durch Kämpfer, Pfosten und Sprossen. Die Holzquerschnitte sind in der Regel gering dimensioniert und aufwendig profiliert. Die Pfosten sind oft durch zusätzlich aufgesetzte gedrehte oder geschnitzte Profile verziert. Die Verglasung ist meist durch profilierte Sprossen ornamental oder in einfachen geometrischen Formen geteilt. Die Fenster der Veranden sind bei den meisten Pensionshäusern als Schiebefenster ausgeführt, da bei dieser Konstruktion im geöffneten Zustand keine in den Raum ragenden Flügel die Funktion der relativ schmalen Räume stören. Diese besonders aufwendig gestalteten Verandenfenster (auch mit farbigen oder geätzten Gläsern) sind wichtige Schmuckelemente der Gebäudefassaden. Auch auf die Gestaltung der Haustüren wurde großer Wert gelegt, handwerklich wertvolle und für das Ortsbild typische Türen sollen deshalb erhalten werden. Durch die Verwendung von gut trockenem, kernigem Kiefernholz oder geradwüchsigem Hartholz haben die Fenster und Türen eine lange Lebensdauer, viele sind über 80 Jahre alt.	**§ 10 Fenster und Türen** (1) Fenster in Vollgeschossen müssen als stehende Formate mit Rahmen ausgeführt werden. Die Höhe muss mindestens das 1,4 fache der Breite betragen. (2) Ab einer Breite von 1,20 m sind Fenster mit Ausnahme von bodenstehenden Fenstern durch außenliegende Sprossen symmetrisch zu gliedern. Fenster, die höher sind als 1,50 m, müssen mindestens einmal durch einen Kämpfer oder eine außenliegende Sprosse geteilt werden. Dieses gilt nicht für Schaufenster und für Türen in Schaufenstern. Bei der Gliederung müssen stehende Formate entstehen. (3) Die Außenfläche der Verglasung muss mindestens 10 cm hinter der äußeren Ebene der Fassade liegen. (4) Fensterrahmen, Türen und Türzargen müssen weiß sein, Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden. Das Erfordernis der Abweichung ist zu begründen. (5) Rollläden, Jalousien und Fensterläden dürfen nicht angebracht werden. (6) Von außen undurchsichtige Verglasungen sind unzulässig.

Erläuterung zu § 10

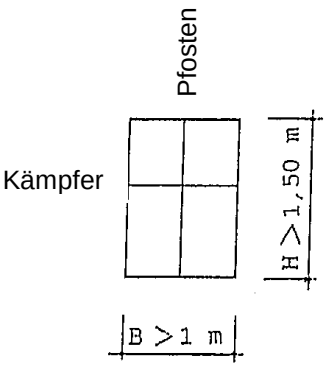


- Die Fensterproportion ist typisch für die Öffnungen im Gebäudebestand.

- Die Ausbildung der Öffnungen bestimmt maßgeblich die Gesamtwirkung der Fassaden. Dass für die Seebäderarchitektur typisches Überwiegen der vertikalen Gliederung wird durch die stehenden Fensterformate unterstützt.

- Ausnahmen im Bestand:
  Durch die nachträgliche Schließung der Außenwände der Freisitze (hier bei den Loggien zw. den Vorbauten) entstanden bei einigen Gebäuden auch Fensterformate, die nicht den typischen Proportionen entsprachen. Durch die kleinmaßstäbliche Teilung blieb aber auch in diesen Fällen die flächige Wirkung der Fassade erhalten, es entstand kein „Loch“.

- Typisch für die Seebäderarchitektur sind weiß gestrichene Holzfenster. Bei dunklen Farben geht wie bei ungegliederten Fenstern der flächige Eindruck der Fassade verloren, es entsteht der optische Eindruck von „Löchern“ in der Fassade.



Mit Hilfe der Untergliederung von größeren Glasflächen bleibt die Flächigkeit der Fassade erhalten. Es entsteht kein „Loch“.

- Die Gestaltung des Fensters muss auf die Kleinteiligkeit der Fassade abgestimmt sein. So wird es zum Schmuck und zur Zierde des Hauses.

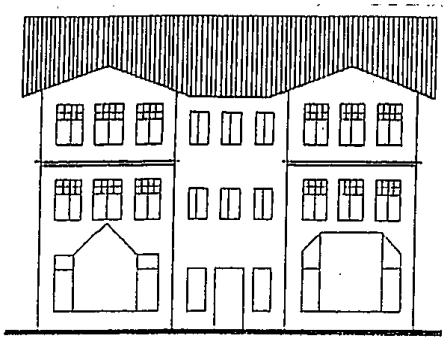
Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 11 Da im Bereich II (Wohnort) kein Handel getrieben wird, zu dem das Zurschaustellen der Waren gehört, sind hier keine Schaufenster erforderlich. Die Schaufensterzone muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe einordnen. Schaufenster sollen immer als integrierter Bestandteil der Hauptfassade gestaltet sein. Die Summe der Öffnungsflächen in der Erdgeschoßzone darf nicht in dem Maß überwiegen, dass der Eindruck entsteht dem Gebäude fehlt die Standfestigkeit. Dieses lässt sich mit einfachen Mitteln bereits dadurch erreichen, dass anstelle eines großen mehrere schmale Schaufenster verwendet werden, deren Größe und Abstand der Fassadengliederung entsprechen.	**§ 11 Schaufenster** (1) Schaufenster dürfen nur im Ausnahmefall ausgeführt werden. Das Erfordernis ist zu begründen. (2) Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoß eingebaut werden. Die Brüstung des Obergeschosses und das darunter liegende Geschoßgesims dürfen durch die Schaufensterausbildung gestalterisch nicht beeinträchtigt werden. (3) Die Außenfläche der Verglasung muss mindestens 10 cm hinter der äußeren Ebene der Fassade liegen. (4) Schaufenster müssen als rechteckige Formate mit Rahmen ausgebildet werden, ihre Breite darf 2,50 m nicht überschreiten. (5) Schaufenster müssen beidseitig durch Wandflächen eingefasst sein. Die Mindestbreite des Wandflächen beträgt 40 cm. Wandflächen an Gebäudeecken müssen mindestens 50 cm breit sein.

Erläuterung zu § 11

- Ein Schaufenster ist ein zum Zweck der Repräsentation von Waren im Vergleich zu den anderen Fassadenöffnungen vergrößertes Fenster. Ein der Größe und der Gestaltung der anderen Fenster in der entsprechenden Fassadenzone gleichendes Fenster, das ebenfalls der Ausstellung von Waren dienen kann, wird hier nicht als Schaufenster bezeichnet.

- Mit einer intakten Gebäudefassade kann besser geworben werden als mit überdimensionalen Schaufenstern!
  Hier werden die ursprünglichen Fensteröffnungen zur Repräsentation der Waren genutzt. Der flächige Wandeindruck und der gute Gesamteindruck der Fassade bleiben erhalten. So kann die Fassade mit ihrer Gliederung und den vielfältigen Details zum kostbaren Rahmen der Warenobjekte werden.

- Die Ausführung einer so großen Wandöffnung im Erdgeschoss nimmt dem Gebäude optisch seine Standfestigkeit. Jedoch durch die Säulen wird dieser Eindruck gemindert. Zudem wird die kleinteilige, in sich geschlossen Struktur der Gebäudefassade nicht zerstört.



- So nicht!
  Die Wirkung der Gesamtfassade darf durch die Ausbildung der Schaufenster nicht zerstört werden. Ihre Dimensionierung und Gestaltung muss auf die Kleinteiligkeit der Fassade abgestimmt sein. Das darüberliegende Geschoss darf nicht beeinträchtigt werden.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 12 Das Oberflächenmaterial Putz und seine handwerkliche und künstlerische Bearbeitung verkörpern die Bautradition der Bäderarchitektur. Bei der Mehrzahl der Pensionshäuser im Seebad Bansin sind die alten Fassaden mit ihrer Gliederung und einer großen Vielfalt von Ornamenten erhalten geblieben. Die Bewahrung und Wiederherstellung dieses wichtigen Gestaltungsmerkmals ist für die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes von entscheidender Bedeutung. Die Umsetzungsmöglichkeiten sind in der Erläuterung zum § 4 Gestaltmerkmale der charakteristischen Gebäudetypen (Seite 13) dargestellt.	**§ 12 Oberflächen und Farben der Fassaden** (1) Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt werden. Auf Teilflächen können Putzornamente oder feiner Strukturputz, mit einer maximalen Körnung von 2 mm, verwendet werden. (2) Sichtmauerwerk, Verkleidungen - mit Ausnahme von Holzverkleidungen -, glänzende oder geschliffene Oberflächen und stark strukturierte Putzarten dürfen nicht verwendet werden. (3) Holzverkleidungen sind an den Vorbauten im Bereich II (Wohnort) zulässig. Der Flächenanteil der Holzverkleidung überschreitet beim PHT 1 nicht 40 %, beim PHT 2 nicht 70 % und beim PHT E nicht 50 % der Gesamtbreite der Straßenfassade. (4) Die Fassadenoberfläche der Erdgeschoßzone eines Gebäudes muss mit der gleichen Oberfläche und der gleichen Farbe hergestellt werden wie die Fassade des darüber liegenden Geschosses, die Ausnahme ist die Verwendung von Bossenputz in der Erdgeschosszone.

Erläuterung zu § 12

- Putz- und Stuckornamente wurden vor allem im Bereich der Fensteröffnungen ausgeführt. Durch den gezielten Einsatz auf kleineren Teilflächen erfolgt damit keine Überfrachtung der sonst glatt geputzten Fassaden.

- Holzverkleidungen sind vor allem für die Verandenvorbauten im Ortsinneren (hier z.B. Goethestraße) typisch. Durch die außen sichtbare Fachwerkkonstruktion und zusätzliche Zierhölzer werden die Flächen plastisch gegliedert.

- Die Gebäudeverkleidungen im Bereich III und IV (nördliche und südliche Seestraße) sowie im Bereich II (Wohnort) mit anderen Materialien sind untypisch und sollen deshalb nicht ausgeführt werden. Eine Ausnahme bilden die historischen Holzhäuser an der Promenade, diese sind Einzeldenkmale und nach Landesrecht geschützt

- Die Betonung der Gebäudeecken durch (z.B. rustizierende) Putzelemente verstärkt die vertikale Gliederung der Fassade.

Erläuterung	Festsetzungen
Der vorhandene farbliche Charakter des Straßen- und Ortsbildes ist zu erhalten. Typisch sind Weiß und helle Pastelltöne. Plastische Fassadengliederungselemente sowie Putzeinfassungen der Fenster können durch etwas dunklere Farben abgesetzt werden. Dabei dürfen keine starken Farbkontraste entstehen. Die Beschreibung der Farben (Siehe Anlage 5) erfolgt nach dem NCS- Farbsystem. Die Aussage der Farbbezeichnung wird dort erläutert. Nach dieser Beschreibung kann jede beliebige Farbe exakt hergestellt werden. Bei der Neuherstellung eines Fassadenanstrichs ist es empfehlenswert stets vorher ein Probeanstrich auf einer kleinen Teilfläche der zu behandelnden Fassade auszuführen.	(5) Die Grundfarbe der Fassade muss weiß sein oder ein heller Farbton wie - reines Grau - mit Gelb, Rot, Blau oder Grün eingefärbte Grautöne - Grautöne mit Buntanteil aus einer Mischung von Gelb und Rot, Rot und Blau, Blau und Grün oder Grün und Gelb - Mischungen mit Gelb, Gelb und Rot, Rot und Blau, Blau und Grün oder Grün und Gelb mit Schwarzanteil. In Anlage 5 sind die Fassadenfarben mit ihren Weiß-, Schwarz- und Buntanteilen beschrieben. Diese Anlage ist Bestandteil der Satzung. (6) Für farbliche Absetzungen in weißen Fassaden sind die in Absatz 5 genannten hellen Farbtöne zu verwenden. Die Absetzungen in der Fassade sollten weiß sein oder ein Farbton zwischen weiß und der Fassadenfarbe, wenn diese in den Farbtönen nach Absatz 5 gestaltet ist. (7) Gestrichene Putzflächen müssen matte Oberflächen haben. (8) Die Farbe von Fassadengestaltungselementen wie Verbandhölzer oder eingelegte Hölzer vor Fachwerken, Brüstungen und Geländern sowie deren Tragkonstruktionen kann auch im Kontrast zur Farbe der Außenwand stehen.

Erläuterung zu § 12

- Die Tradition der Bäderarchitektur ist durch weiße und pastellfarbige Fassadenanstriche geprägt. Intensiv farbige oder plakative Neuanstrichfassungen würden die vorhandene Harmonie stören.

- In einigen Bereichen sind Gebäude mit pastellfarbiger Grundfarbe vorhanden, in diesen Fällen sind die farblichen Absetzungen der Fassadengliederungselemente meist weiß gestrichen.

- In bisher ausgeführte Gebäudeanstriche mit der charakteristischen Farbigkeit aus Weiß und Pastellfarben zeigen die ganze Pracht der Seebäderarchitektur.
  Die mit den Festlegungen der Satzung vorgenommene Einschränkung der Baufarbgestaltung soll die Harmonie und Ordnung innerhalb des Ortsbildes erhalten.

- Dabei soll keine Monotonie entstehen. Für die farblichen Absetzungen innerhalb der Fassadenfläche kann aus einer aufeinander abgestimmten, großen Farbenvielfalt gewählt werden. Akzente können mit dekorativen Elementen gesetzt werden, deren Farbe auch im Kontrast zur Fassade stehen kann.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 13 Der charakteristische Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Höhenentwicklung sowie Material und Farbigkeit zu erhalten. Bauliche Maßnahmen müssen sich in diesen Gesamteindruck einfügen und ihn fördern. Bedingt durch die geringe Dachneigung als wichtiges Gestaltmerkmal der Pensionshäuser sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte für das Ortsbild untypisch. Sie dürfen deshalb nur auf der Rückseite der Gebäude ausgeführt werden. Der Eindruck der geschlossenen Dachfläche darf aber auch dort nicht zerstört werden. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich im Hinblick auf Proportion, Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit an der Gesamtarchitektur des Gebäudes orientieren. Ihre Anordnung muss mit Bezug auf die Fassadengliederung Bei der Mehrzahl der im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Gebäude mit Mansarddach tritt diese Dachform optisch kaum in Erscheinung, da die Vorbauten die Fassade bestimmen. Das Mansarddach wird lediglich zwischen den Vorbauten und an den Gebäudeseiten sichtbar.	**§ 13 Dächer, Dachformen, Dachaufbauten und –einschnitte, Dacheindeckungen** (1) Das Hauptdach der Pensionshäuser ist als Satteldach, Walmdach oder Mansarddach auszubilden. Die Hauptfirstrichtung des Daches muss parallel oder senkrecht zur Straße verlaufen. Die Neigung der Hauptdachflächen liegt bei 15 bis 30 Grad. Bei einer Mansarddachform beträgt die größte untere Dachneigung 75 Grad. (2) Die Firsthöhe der Vorbauten muss unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Bei den PHT E müssen die Spitzen der Vorbauten und der Schaugiebel über der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. (3) Bei einem Gebäude mit Mansarddach als Hauptdach müssen die Vorbauten mit einem vollen Geschoß über der Traufe des Mansarddaches ausgebildet werden. Die Vorbauten müssen ein Satteldach mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße haben. (4) In den Bereichen II – IV sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster nur auf der Gebäudeseite zulässig, die nicht von der Straße einsehbar ist. Im Bereich I (Promenade) dürfen diese weder auf der Promenadenseite noch auf der Bergstraßenseite ausgeführt werden. (5) Die Breite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenstern darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten pro Dachseite darf höchstens 40% der Firstlänge betragen.

Erläuterung	Festsetzungen
Durch die geringe Neigung der Dachflächen und die Höhe der Gebäude ist die Dachfläche aus dem Straßenraum kaum sichtbar. Als Material für die Dachhaut wurde oft Teerpappe verwendet. Die Ziegeleindeckung blieb den Mansarddächern und den Dächern mit größerer Neigung vorbehalten. Für die Dacheindeckung der Villen bzw. Ferienhäuser im Baustil der Holzhäuser wurden häufig Holzschindeln verwendet. Die heutigen Materialien sind Bitumen- oder Schieferschindeln, besandete Bitumenbahnen, Metalleindeckungen aus Titanzink, Kupfer und verzinktem Stahlblech.	(6) Für die Dacheindeckung dürfen nur Materialien in roten, rotbraunen sowie Anthrazitfarbtönen verwendet werden. Metalldeckungen als Zink- oder Kupfer-Stehfalzdeckungen sind ebenfalls zulässig.

Erläuterung zu § 13

- Im Gebäudebestand sind als Dachfenster lediglich die in Mansarddächern häufiger vertreten. Der Ausbau der Dachgeschosse der für die Seebäderarchitektur typisch flach geneigten Dächer ist stark eingeschränkt, daher gibt es kaum andere Dachaufbauten oder – einschnitte.

- Gestaltungsschwerpunkt der Pensionshäuser ist die Fassade. Die Dachfläche darüber soll geschlossen und ruhig wirken und damit einen zusammenfassenden Abschluss des Baukörpers bilden.

- Um die Nutzung der wenigen Dächer mit größerer Neigung nicht zu behindern, sollten wie bei diesem Beispiel Dachaufbauten oder Dachfenster auf der Gebäuderückseite zugelassen werden. Es muss jedoch auch hier gelten, dass sich Dachaufbauten im Hinblick auf Proportionen, Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit an der Gesamtarchitektur des Gebäudes orientieren. Weiterhin sollen sie mit Bezug auf die Achsen der darunter liegenden Fenster abgeordnet werden.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 14 Satellitenschüsseln und Antennenanlagen zerstören durch ihre Form und Größe jede Fassadenarchitektur. Sie dürfen deshalb nicht an der Straßenfassade, sondern nur im Hofbereich und an der Gebäudeseite angebracht werden. Da durch die Antennenbefestigung oftmals auch Schäden am Gebäude entstehen, sollte überprüft werden, ob die Antenne im Zusammenhang mit der Grundstückseinfriedung (Zaun oder Hecke) oder einem Nebengebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksteil installiert werden kann.	**§ 14 Antennenanlagen** Parabolantennen und Antennenanlagen müssen so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 15 Balkone sind Freisitze oder Austritte, die aus der Außenwand herausragen. Sie sind auf auskragenden Trägern, Platten oder auf Konsolen gelagert. Für die Straßenfassaden der Pensionshäuser sind Balkone nicht typisch. Hier wurden meist Loggia- Konstruktionen mit tragenden Seitenwänden verwendet. Diese Freisitze wurden später fast ausnahmslos ganz oder teilweise verglast und bildeten dann die typischen Verandenvorbauten. Ein Balkon kommt bei einigen Pensionshäusern im obersten Geschoß an einer der Giebelwände vor. Bei Nachweis des historischen Bestandes können Balkone in ihrer ursprünglichen Größe, Form und Brüstungsgestaltung angebracht werden. Angebaute Windfänge, Wintergärten und Windschutzwände sind nur an Fassaden erlaubt, die von öffentlichen Flächen nicht eingesehen werden können. Für im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser sollten Ausnahmen möglich sein, wenn die Dimensionierung dieser Anbauten im Vergleich zum Gebäude gering ist.	**§ 15 Zusätzliche Bauteile** (1) Balkone dürfen angebracht werden, wenn ihre Auskragung weniger als 1,40 m und ihre Breite weniger als 2,50 m beträgt. Von Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. (2) Für die Balkonnutzung erforderliche Brüstungsgeländer sind als filigrane Stabgeländer auszuführen. Windschutzelemente sind auf der Innenseite der Geländer anzubringen und müssen aus durchsichtigem Material bestehen. (3) Zusätzliche vor die Fassade gestellte Bauteile, die die Baukörper- oder Fassadengliederung verändern, sind nicht erlaubt. (4) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmetauscher auf dem Dach müssen flächig in die Dachebene eingebunden werden. Sie müssen die Farbe der Dachhaut haben. (5) Hauswindkraftanlagen auf dem Dach oder dem Grundstück müssen so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Erläuterung zu § 15

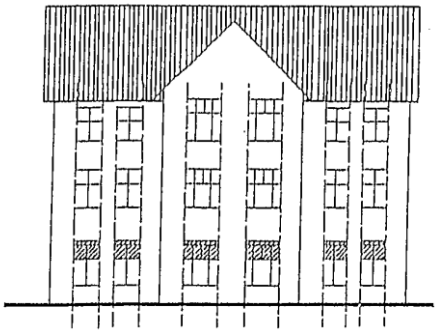
- Die Mehrzahl der Bansiner Pensionshäuser hat vollständig mit Fensterelementen geschlossene Verandenvorbauten. Bei einigen Gebäuden liegen wie hier zwischen den Verandenvorbauten offene (Links) oder geschlossene (Rechts) Loggien.

- Hier ist die Loggia – Konstruktion der Vorbauten mit ihren tragenden Seitenwänden noch erkennbar. Durch die offene Vorderseite bleibt die Funktion des Freisitzes erhalten. Solche oder ähnliche Formen von offenen Freisitzen (oder verglasten Veranden) können auch heute bei Neubauten entstehen. Sie müssen den Anforderungen an Vorbauten aus dem § 4 der Satzung entsprechen und sich durch eine angemessene Maßstäblichkeit und Gestaltung in die Gesamtwirkung der Fassade einordnen.

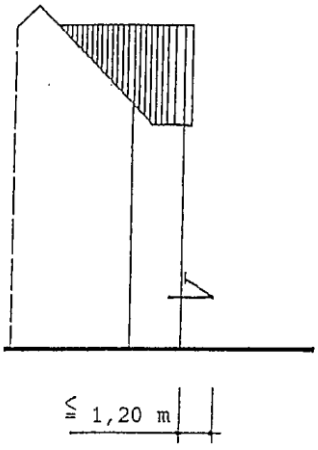
Erläuterung **Festsetzungen**

Zu § 16

Einrichtungen über Schaufenstern und Eingängen zum Witterungsschutz sind notwendig. In einigen Bereichen ist es auch notwendig, die im Schaufenster ausgestellten Waren gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Diese Notwendigkeiten stehen aber nicht selten im Konflikt mit der architektonischen Gestaltung des historischen Gebäudes oder des durch die Seebäderarchitektur geprägten Straßenraums.
Deshalb soll die Größe, Form und Farbe von Vordächern und Markisen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein. Leichtigkeit und Transparenz der Vordächer und Markisen sind dabei ein gutes Mittel, die kleinmaßstäblichen Fassaden nicht zu überfrachten.



- Bezug auf die Breite der einzelnen Schaufenster



§ 16 Vordächer und Sonnenschutzdächer

(1)
Vordächer dürfen nur im Bereich der Hauseingänge ausgeführt werden.

(2)
Vordächer dürfen Fassadengliederungselemente wie Gesimse oder Fenster einschließlich Fenstergewände nicht überschneiden oder verdecken. Sie müssen lichtdurchlässig sein.

(3)
Vordächer dürfen nicht mehr als 1,20 m auskragen. Die maximale Breite der Vordächer ergibt sich aus der Breite der Türöffnung, sie dürfen seitlich nicht mehr als 50 cm breiter sein als die Türöffnung. Von Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

(4)
Sonnenschutzdächer dürfen nur im Bereich III und IV (nördliche und südliche Seestraße) angebracht werden.

(5)
Sonnenschutzdächer dürfen nicht feststehend gestaltet sein.

(6)
Sonnenschutzdächer dürfen nur im Erdgeschoß angebracht werden.

(7)
Sonnenschutzdächer dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder verdecken. Sonnenschutzdächer müssen sich auf die Breite des einzelnen Schaufensters beziehen, sie dürfen seitlich nicht mehr als 50 cm breiter sein als das Schaufenster.

Erläuterung	Festsetzungen
	(8) Sonnenschutzdächer dürfen nicht mehr als 1,20 m auskragen. Sie müssen seitlich offen sein. Die Bespannungen müssen aus textilem Material sein, glänzende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die Farbe der Bespannung muss entsprechend der Anlage 4 auf die Fassadenfarben des Gebäudes abgestimmt werden. Diese Anlage ist Bestandteil der Satzung. (9) Der Sonnenschutz für Außenterrassen ist mit runden oder quadratischen Sonnenschirmen mit einem max. Durchmesser oder Kantenlänge von 5 m auszuführen. Zwischen den Schirmkanten muss ein Abstand von 1 m eingehalten werden. Das Material und die Farbe des Sonnenschutzes sind in der gleichen Form wie § 16 Abs. 8 (Sonnenschutzdächer) zu verwenden. (10) Werbung auf Sonnenschutzdächern, -schirmen oder Markisen ist nicht zulässig.

Erläuterung zu § 16

- Der Wetterschutz der Haustür wurde in den typischen Pensionshäusern durch das Zurücksetzen des Eingangs realisiert.
  Es gibt deshalb nur wenige Beispiele für Vordächer im vorhandenen Gebäudebestand. Durch ihre filigrane Tragkonstruktion und die transparente Abdeckung stören sie den Gesamteindruck der Fassade nicht.

- In der Geschäftszone (nördliche und südliche Seestraße) kann der Haupteingang eines Ladens oder einer Gaststätte mit einem leicht transparent gestalteten Vordach geschützt sein.

- Diese Markisen sind auf die Breite des jeweiligen Schaufensters bzw. der Eingangstür abgestimmt. Die Markise ist aber seitlich nicht offen und macht somit den Sturzbereich nicht sichtbar. Die Bespannung besteht aus textilem Material.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 17 Die Gesamtanlage der Hausvorzone folgt regelmäßigen und symmetrischen Gestaltungsprinzipien (neubarocke Anlagen). Bei den kleineren Gebäuden im Ostteil der Promenade und westlich des letzten Treppenabganges von der Bergstraße zur Promenade sind freiere Gestaltungen angebracht, die den waldartigen Charakter der Grundstücke nachvollziehen. Befestigte Flächen ordnen sich der Symmetrie der Gesamtgestaltung unter. Seitliche Schwerpunktsetzungen durch einseitig vom Zugang angeordnete Terrassen sind zu vermeiden. Modische Materialien wie Betonverbundpflaster, Klinker, Bodenfliesen, Waschbeton o.ä. dürfen nicht verwendet werden. Zu lange Böschungen können durch Terrassierungen unterbrochen werden, die als Freisitz oder als Schmuckanlage (z.B. mit Bänken, Kübelpflanzen, Formbäumchen) dienen. Im Bereich I (Promenade) und III (nördliche Seestraße) wird für die Außengastronomie die Einfassung der Terrassen mit Hilfe einer Windschutzverglasung ausgeführt. Die Windschutzanlage kann eine saisonverlängernde Maßnahme für die gastronomische Versorgung der Gäste des Seebades Bansin sein.	**§ 17 Hausvorzonen zum öffentlichen Raum** (1) Die Grundstücksflächen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum (Straße, Gehweg, Promenade), mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, müssen als Grünflächen mit Baum- oder Buschpflanzen angelegt und erhalten werden. (2) Die Zufahrten und Zugänge vor den Gebäuden müssen durch kleinformatigen Plattenbelag oder Pflaster befestigt werden oder eine Kiesoberfläche erhalten. Befestigungen mit ungegliederter Oberfläche wie Asphalt oder Beton dürfen nicht ausgeführt werden. Dies gilt auch für Terrassen und Freisitzflächen vor Gebäuden. (3) Höhenunterschiede zwischen Gebäude und öffentlichen Flächen sind als gestaltete Böschungen auszuführen. Geschoßhohe Stützmauern dürfen nicht hergestellt werden. Treppenanlagen müssen in gerader Linie zum Gebäude führen und können durch Terrassierungen mit einem entsprechenden Podest unterbrochen werden. (4) Eine Abgrenzung der Außengastronomie durch bauliche Einrichtungen wie eine Windschutzverglasung ist nur in den Bereichen I (Promenade) und III (nördliche Seestraße) zulässig. (5) Die Windschutzverglasung muss aus transparentem Glas und somit lichtdurchlässig sein. Das Material und die Farbe des Rahmens müssen einen Bezug zu den Gebäuden haben. Die einzelnen Windschutzelemente dürfen höchstens 1,50 m hoch und höchstens 1,00 m breit sein.

Erläuterung	Festsetzungen
Die Gestaltung der Windschutzverglasung mit flächigen Werbeanlagen sollte nicht erfolgen, da dies den Gesamteindruck des Gebäudes, in der Fassadengliederung und Gestaltung, zerstört.	(6) Es ist nicht zulässig auf die Windschutzanlage eine flächige Werbeanlage auszubilden. Das Abringen von Werbeanlagen ist in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Der Anteil dieser Werbeschriften darf 5% der Gesamtfläche, einer einzelnen Windschutzverglasung, nicht überschreiten. (7) Die Werbeschriften sind generell waagerecht anzubringen. (8) Ausnahmen sind nur in Einzelfällen zulässig und müssen gestalterisch begründet sein.

Erläuterung zu § 17

- Die Hausvorzonen sind nicht nur flächig zu bepflanzen sondern räumlich, d.h. auch in der Vertikalen, intensiv mit kleineren Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Rasenflächen sind zu vermeiden, sie bleiben als Charakteristikum der Promenade vorbehalten (Rasenspiegel). Stattdessen sollen (auch für Böschungen) bodendeckende Wildstauden oder Gehölze (Efeu) verwendet werden.

Die Artenwahl für die Bepflanzung soll sich an den zur Entstehungszeit des Seebades üblichen Mustern orientieren. Bevorzugt sind hochwachsende immergrüne Sträucher (Buxbaum, Rhododendron, Lorbeerkirsche, Stechpalme, Pieris, Berberitzen u.ä.) oder kleinere Nadelbäume (Eibe, Lebensbaum, Scheinzypresse, Wacholder).

Statt Modepflanzen der Zeit nach 1945 (z.B. Zwergmistel, Wacholder, Essigbaum) sollten Arten mit Tradition verwendet werden wie z.B. Flieder, Falscher Jasmin, Forsythie, Hasel, Hortensie, Liguster, Scheinquitte, Schneeball und Schneebeere.

Die zum Teil heute noch als Waldrelikte erhaltenen großen Einzelbäume (meist Kiefer oder Buche) können punktuell zwischen oder vor den Gebäuden stehen. Teilweise – besonders bei Verlust vorhandener – sollten entsprechende Großbäume nachgepflanzt werden.

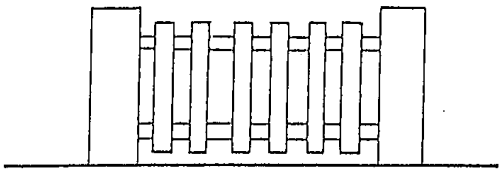
- Das Beispiel für eine Windschutzanlage im Bereich III (nördliche Seestraße) ist als nicht störend zu betrachten, auf Grund der transparenten Ausführung und einer zurückhaltenden Werbebeschriftung.

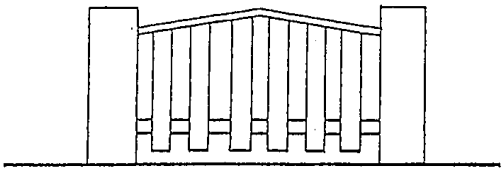
Erläuterung **Festsetzungen**

Zu § 18

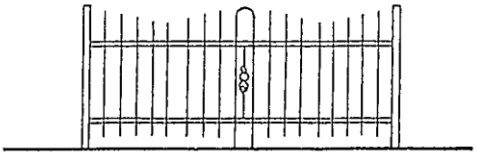
Die Festlegungen sollen auch für Terrassenbegrenzungen und Geländer angewendet werden.

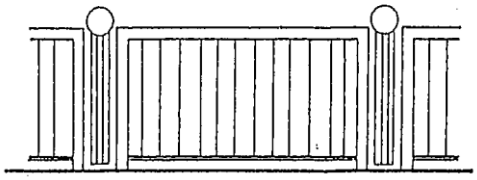
Beispiele für seebadtypische Einfriedungen:

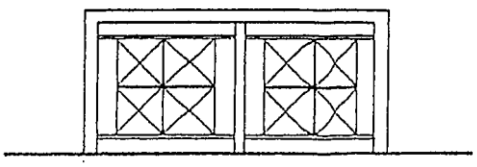




- aus Holz
(häufig in Verbindung mit Hecken)







- aus Metall

§ 18 Einfriedungen

(1)
Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken auszuführen, Sie dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

(2)
Zäune aus Holz sind aus senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen herzustellen. Pfeiler müssen geputzt und mit hellem Anstrich versehen sein.

(3)
Zäune aus Metall sind in filigraner Form auszuführen, Sie sind mit deckenden Beschichtungen auszuführen. Metallische Oberflächen sowie Maschendraht sind nicht zulässig.

(4)
Mauern oder Wälle dürfen an öffentlichen Flächen nicht ausgeführt werden. Ausgenommen sind durch die Geländehöhe bedingte Stützmauern. Deren Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.

Erläuterung zu § 18

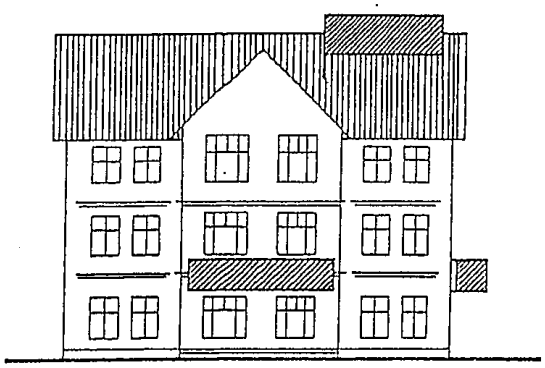
- Das Ortsbild des Seebades wird nicht nur durch den Gebäudeabstand geprägt, auch das Grün spielt eine entscheidende Rolle. Der charakteristische Eindruck entsteht durch das Zusammenwirken von Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Raum sowie den natürlichen Bewuchs. Die gegenseitige Ergänzung bestimmt sowohl das Bild der einzelnen Straßenräume innerhalb des Ortes als auch das der Promenadenzone. Die vorhandene großzügige Weiträumigkeit kann nur erhalten und entwickelt werden, wenn die Vorzonen der Gebäude, die zum großen Teil private Flächen sind, optisch nicht durch hohe Mauern oder blickdichte Zäune abgeschottet werden.

  Wind- und Sonnenschutz ist wenn nötig mit pflanzlichen Mitteln (höherer geschnittene Hecken, Pflanzung, berankte Spaliere) oder durch temporäre Ausstattungselemente „weiße Holzkonstruktionen, textile Bespannung o.ä.) auszuführen.
  Die Gestaltung von torartigen Zugangsüberdachungen sowie Informationsaushängen muss sich an der Gebäudefassade und Einfriedung orientieren oder in diese integriert sein.

Erläuterung **Festsetzungen**

Zu § 19

Werbeanlagen und Automaten sind so zu gestalten, anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, dass sie nach Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, nicht beeinträchtigen und sich in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit der sie verbunden sind, nicht beeinträchtigen und sich in das Erscheinungsbild der sie umgebenen baulichen Anlagen und das Straßenbild sowie dessen geschichtlichen, baukulturellen, architektonischen und ortsbildprägenden Charakter einfügen.



So nicht!

Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich eines Gebäudes

II Werbeanlagen

§ 19 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

(1)
Werbeanlagen an der Fassade und freistehende Werbeanlagen sind im Bereich I (Promenade) sowie in den Bereichen III und IV (nördliche und Südliche Seestraße) zulässig.

(2)
Werbeanlagen sind an Gebäuden als Einzelbuchstaben oder mit einer transparenten Trägerplatte mit Abstandshalter auf die Fassade zu setzen oder zu malen. Sie sind individuell zu gestalten. Für freistehende Werbeanlagen ist der § 23 Abs. 5 dieser Satzung anzuwenden.

(3)
Bei Anbringung von mehr als zwei Schildern pro Fassade sind diese gestalterisch einheitlich und unmittelbar nebeneinander anzubringen.

(4)
Werbeanlagen die Fassadengliederungselemente überschneiden sind unzulässig.

(5)
Werbeanlagen an Fassaden dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Aufschriften von Gebäudenamen können auch über den Fenstern des 1. Obergeschosses oder im Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses ausgeführt werden.

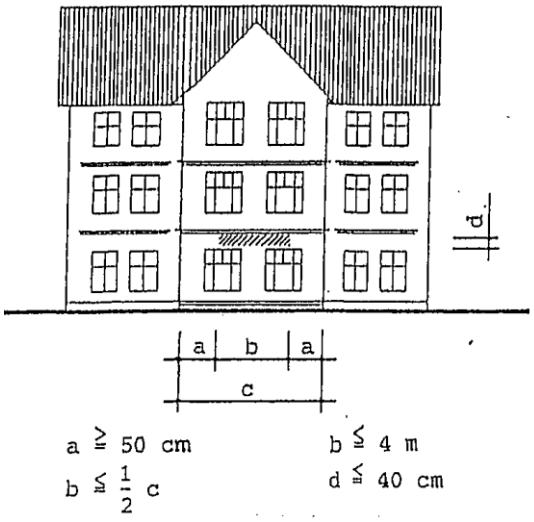
Erläuterung	Festsetzungen
	(6) Zwischen Gebäudekante und der Werbeanlage soll ein Mindestabstand von 50 cm eingehalten werden. (7) Werbeanlagen nebeneinander liegende Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Werbeanlage zusammengefasst werden. (8) Werbeschriften sind generell waagerecht anzubringen.

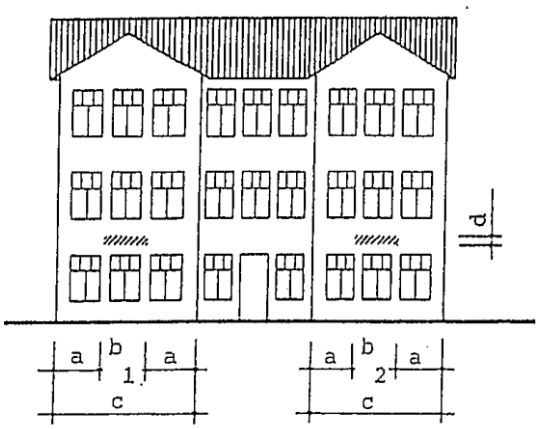
Erläuterung zu § 19

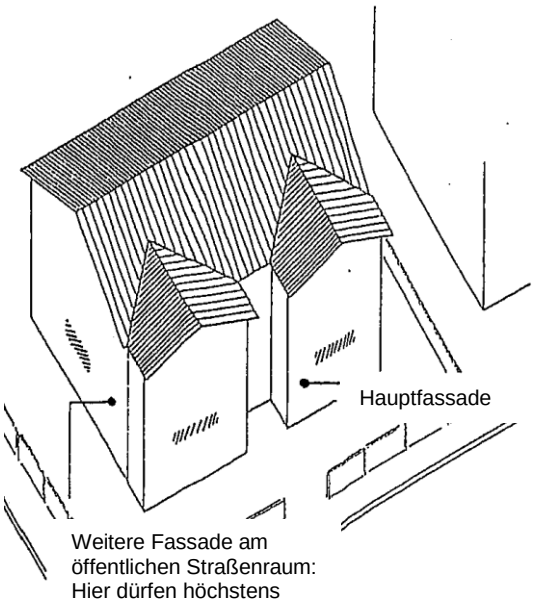
- Handel und Gewerbe brauchen Werbung. Es ist jedoch notwendig, Art und Ausmaß von Werbeanlagen mit den ebenso berechtigten Wünschen der Bevölkerung nach der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes so in Einklang zu bringen, dass beide Anliegen gleichermaßen berücksichtigt werden. Grundsätzlich sollte auch gelten, dass im historisch geprägten Seebad die kleinmaßstäbliche Bebauung nicht als Reklameträger anzusehen ist, auf der Werbung beliebig groß und aufdringlich angebracht werden kann.

- Der Gesamteindruck eines Gebäudes wird von direkt auf die Fassade gesetzten oder gemalten Einzelbuchstaben am wenigsten beeinträchtigt. Eine senkrecht (und damit schlechter) lesbare Schrift würde das Harmonieempfinden beim Betrachten dieser Ladenfassade stören.

Erläuterung **Festsetzungen**







Weitere Fassade am öffentlichen Straßenraum: Hier dürfen höchstens 50% der höchst zulässigen Gesamtbreite für Werbeanlagen angebracht werden.

§ 20 Abmessungen von Werbeanlagen

(1)
Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Sie dürfen nicht mehr als 10 cm gegenüber der Fassadenfläche vorspringen. Abweichend davon dürfen individuell gestaltete Symbole als Ausleger bis zu 1,00 m gegenüber der Fassadenfläche auskragen, sofern ihre Ansichtsfläche (äußere Umgrenzung) nicht mehr als 0,50 m² beträgt. Sie sollen im Brüstungsfeld des 1. Obergeschosses angebracht werden.

(2)
Die Summe der Breiten der Werbeanlagen pro Fassade darf 50 % der jeweiligen Fassadenabschnittsbreite nicht überschreiten, jedoch nicht mehr als 4,00 m betragen. Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtbreite aller Werbeanlagen nur für eine Fassade. An weiteren Fassaden eines Eckgebäudes dürfen Werbeanlagen nur 50% der sonst zulässigen Gesamtbreite aufweisen.

(3)
Die größte Höhe der Werbeanlagen darf 40 cm betragen. Nur einmal verwendete Zeichen oder Symbole dürfen 50 cm hoch sein.

Erläuterung zu § 20

- Eine kastenförmige Werbeanlage zerstört die Wirkung der Gliederungselemente historischer Gebäudefassaden. Hier wird durch den zu weit hervorstehenden Kasten der Vorsprung des Gesimses aufgehoben.

  Der Vorteil der flach auf der Außenwand angebrachten Einzelbuchstaben gegenüber der kastenartigen Werbeanlage des Hotelgebäudes ist hier deutlich sichtbar.

- Eine „Wand“ von quergestellten Werbekästen und flächigen Auslegern beeinträchtigt den historischen Straßenraum.

Erläuterung	Festsetzungen
Zu § 21 Lichtwerbung erscheint heutzutage unverzichtbar, doch für Seebäderarchitektur ist diese Art der Werbung problematisch. Durch ihre starke, alles übertönende Leuchtkraft steht sie im Gegensatz zur Kleinmaßstäblichkeit der Fassade und des Straßenraums. Besonders die selbstleuchtenden Plastikkästen stehen im Kontrast zu einer historischen Fassade. Tagsüber stellen sie darüber hinaus einen massigen Fremdkörper in der Fassade dar. Deshalb sollen diese großflächigen leuchtenden Kästen zur Werbung untersagt und stattdessen andere, weniger störende Alternativen vorgeschlagen werden. Die Anleuchtung von Werbeanlagen ist erlaubt. Einzelbuchstaben oder Zeichen können hinterleuchtet werden. Die Nutzung von Werbeanlagen, welche die Werbeschrift an die Gebäudewand projektieren. Dies sollte in einer Art und Weise erfolgen, welche nicht den Gesamteindruck der Fassadengestaltung zerstört und das ortsbildprägende Straßenbild negativ beeinflusst.	**§ 21 Lichtwerbung** (1) Kastenförmige Lichtwerbeanlagen dürfen nicht angebracht werden. Es dürfen nur leuchtende Einzelbuchstaben oder Schriftzüge verwendet werden. (2) Lichtwerbung darf nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht erfolgen. (3) Die Verlegung der Leitungszuführung muss unter der Fassadenoberfläche erfolgen. (4) Als Werbeanlagen sind Anlagen zulässig welche die Werbeschrift an die Gebäudewand projektieren und der Werbemaßnahme dienen können. Die größte Höhe der Werbeanlagen darf 60 cm und die größte Breite darf 60 cm, auf einer Fassadenseite, betragen. (5) Die technischen Anlagen, sowie notwendigen technischen Einrichtungen sind in der Art und Weise zu verbauen, dass sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind bzw. das ortsbildprägende Straßenbild beeinflussen.

Erläuterung zu § 21

- Der selbstleuchtende, in den Straßenraum hineinragende Kasten stört am Tag als massiver Fremdkörper. Nachts wird der angenehme Eindruck der Fassade durch die zu starke Leuchtkraft dieser Werbung negativ beeinflusst. Die Beleuchtung der Auslagen im Laden würde als Hinweis auf das Geschäft völlig ausreichen.

- Solch ein filigraner Schriftzug ordnet sich in die Fassadengestaltung ein.

- Dieser filigrane Schriftzug aus Einzelbuchstaben auf einer transparenten Trägerplatte in diesem Fall einer Plexiglasscheibe, stört den Eindruck der Fassade nicht. Nachts wird der Restauranteingang wirkungsvoll hervorgehoben, ohne dass die Werbung der Fassade Konkurrenz macht.

Erläuterung	Festsetzungen
	§ 22 Werbeanlagen auf Schaufenstern (1) Plakate und Beschriftungen dürfen auf Fenster- und Schaufensterscheiben nur angebracht werden, wenn eine Höhe von 30 cm und eine Fläche des Werbefeldes von 10 % der Scheibenfläche nicht überschritten werden. **§ 23 Warenautomaten, Schaukästen und freistehende Werbeanlagen** (1) Schaukästen dürfen nur auf Fassaden angebracht werden, wenn sie nicht größer als 0,20 m² sind. Größere Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur in Gebäudenischen, Durchgängen oder als Bestandteil von Schaufenstern angebracht werden; sie dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen. (2) Warenautomaten und Schaukästen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder verdecken. (3) Warenautomaten müssen weiß oder im Farbton der Absetzungen der Fassade gehalten sein. (4) Beschriftungen auf Warenautomaten und Schaukästen dürfen eine Höhe vom 10 cm nicht überschreiten. (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe der Werbefläche von 0,8 m² nicht überschreiten. Der Standort darf sich nur im Zugangs- bzw. Eingangsbereich zu dem Grundstück befinden und muss gestalterisch in diesen integriert werden. Die Werbung muss auf das Angebot am Standort gerichtet sein. (6) Die maximale zulässige Höhe der freistehenden Werbeanlage ist 3,50 m.

Erläuterung zu § 22 und § 23

- Schaufenster, die mit grellfarbigen Zetteln oder Folien flächig beklebt oder mit übergroßer Bemalung oder Beschriftung versehen sind, wirken im historischen Bereich störend. Deshalb soll die Nutzung des Schaufensters als überdimensionale Werbeanlage unterbunden werden.

- Hier sind die Gestaltung der Eingangstür und des Schaufensters werbewirksam. Die zurückhaltende Schriftwerbung auf der Fensterscheibe lässt den Blick in das Cafe frei, dem Betrachter wird ein Eindruck des Ambientes des Innenraums vermittelt.

- Der Schaukasten, für die Speisen- und Getränkekarten, der Gastronomie darf bis zu 0,20 m² groß sein

IV Schlussbestimmungen

§ 24 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1, Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern handelt, wer

1. die in § 7 Abs. 2, 3 und 4 vorgeschriebenen Breiten der Fassaden oder Fassadenabschnitte nicht einhält,
2. entgegen § 8 Abs. 2 Fenster, Türen und Schaufenster nicht auf senkrechten Achsen übereinander oder mit Bezug auf diese anordnet,
3. entgegen § 10 Abs. 1 bis 6 Fenster nicht als stehende Formate ausbildet oder Glasscheiben in Fenstern und Türen nicht, wie angegeben, unterteilt oder die Gliederung der Rahmen mit Kämpfer, Pfosten oder Sprossen nicht entsprechend ausführt oder die Außenfläche der Verglasung nicht wie gefordert hinter der Ebene der Fassade anordnet oder Fenster nicht weiß ausführt oder Rollläden, Jalousien oder Fensterflächen anbringt,
4. entgegen § 11 Abs. 4 und 5 Schaufenster einsetzt, die breiter als 2,50 m sind oder nicht beidseitig durch Wandflächen eingefasst sind,
5. entgegen § 12 Abs. 1,5 und 6 die Fassadenoberflächen nicht glatt putzt oder nicht farblich wie angegeben behandelt,
6. entgegen § 13 Dächer, Dachformen, Dachaufbauten und –einschnitte, Dacheindeckung ausführt,
7. entgegen § 14 Antennenanlagen so anbringt, dass sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind,
8. entgegen § 15 Abs. 1 und 2 Balkone mit größeren als den angegebenen Maßen anbringt oder vor der Fassade zusätzliche Bauteile anordnet, welche die Baukörper- oder Fassadengliederung verändern,
9. Vordächer und Sonnenschutzdächer anders, als in § 16 vorgeschrieben, anbringt oder
10. Werbeanlagen, Warenautomaten, freistehende Werbeanlagen, Lichtwerbung oder Schaukästen anders, als in §§ 19 bis 23 vorgeschrieben, gestaltet, anordnet oder errichtet.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 25 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

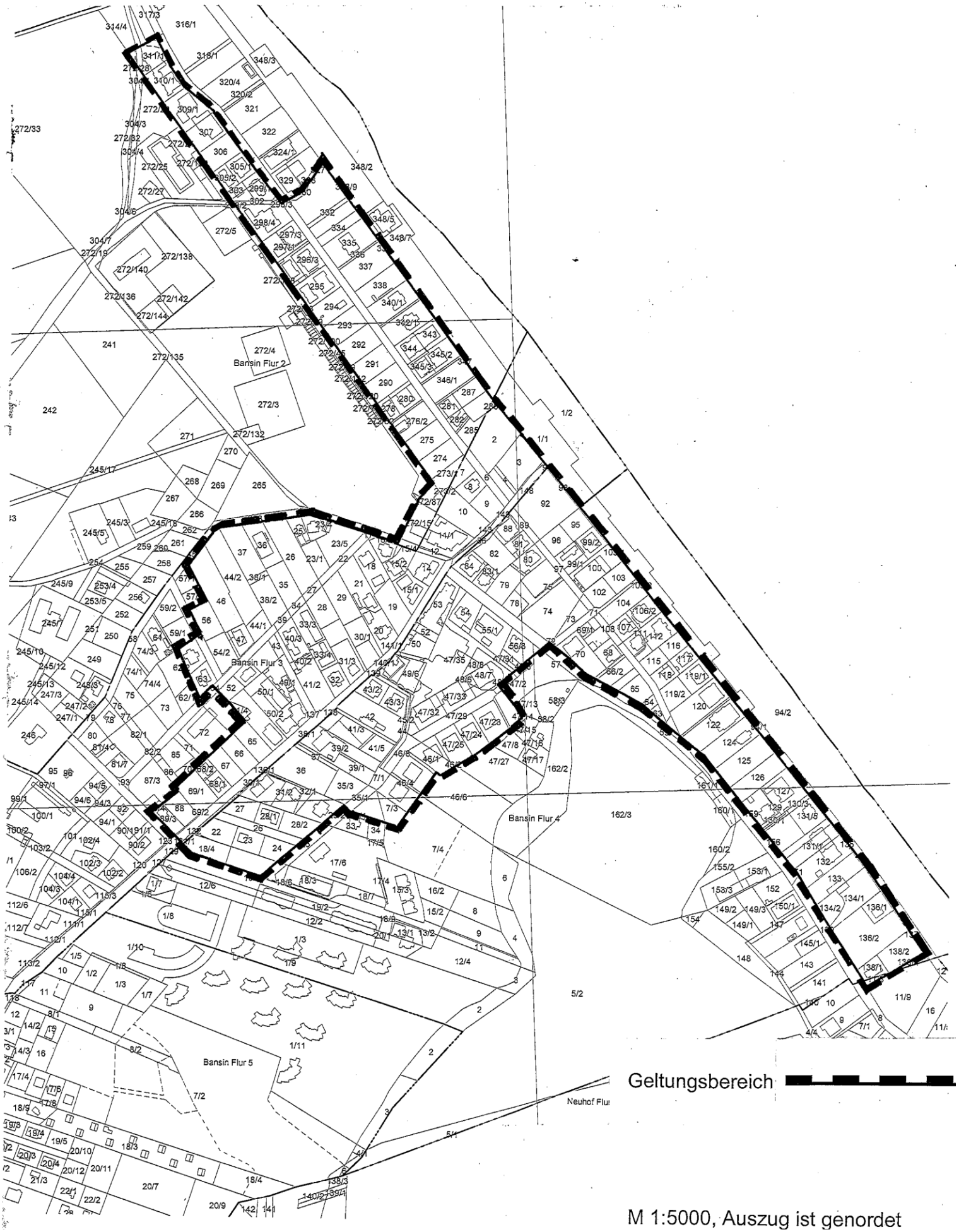
Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, am 28. September 2012

Lars Petersen
-Bürgermeister-

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

Gestaltungssatzung Ortszentrum Seebad Bansin
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

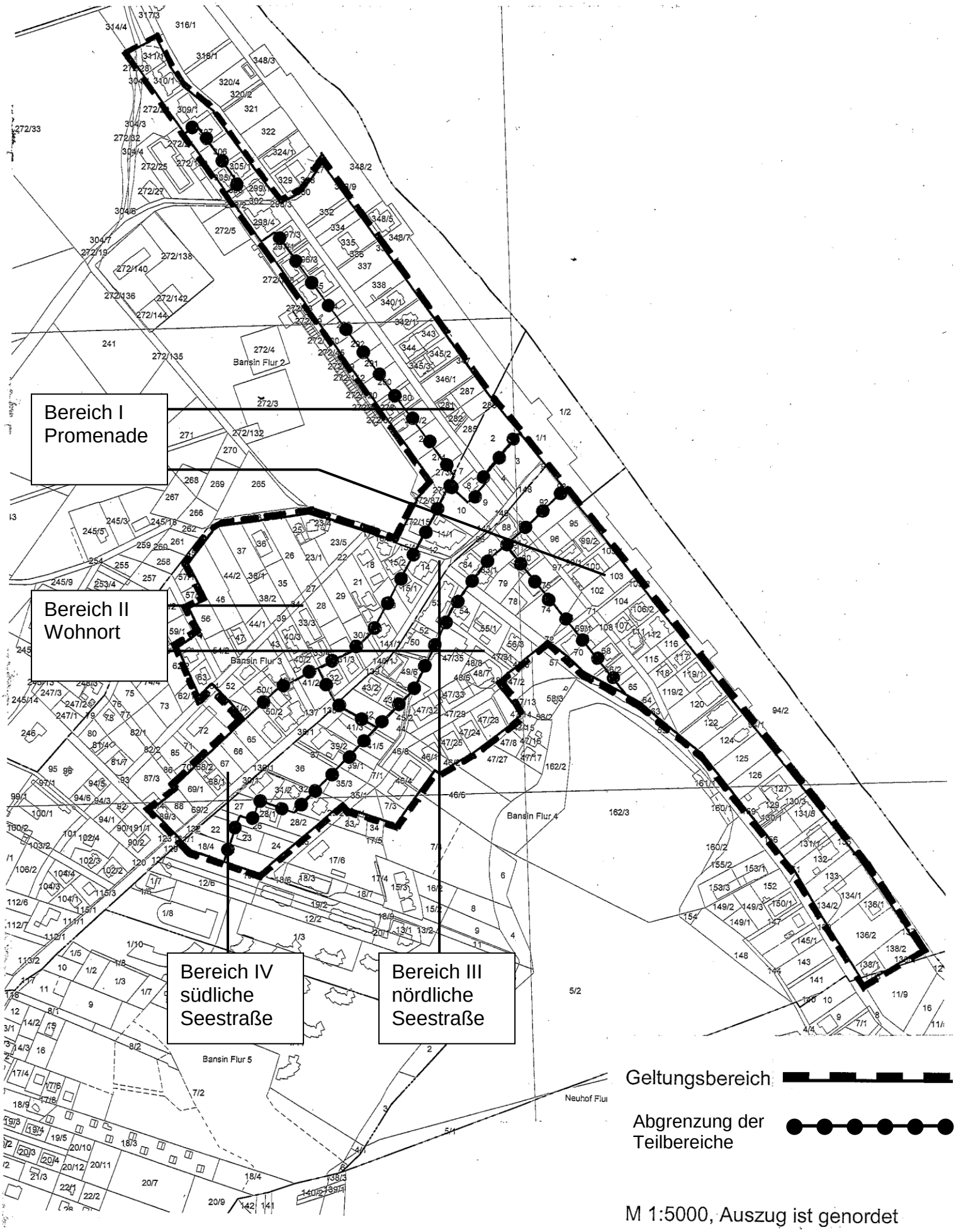
Anlage 1



M 1:5000, Auszug ist genordet

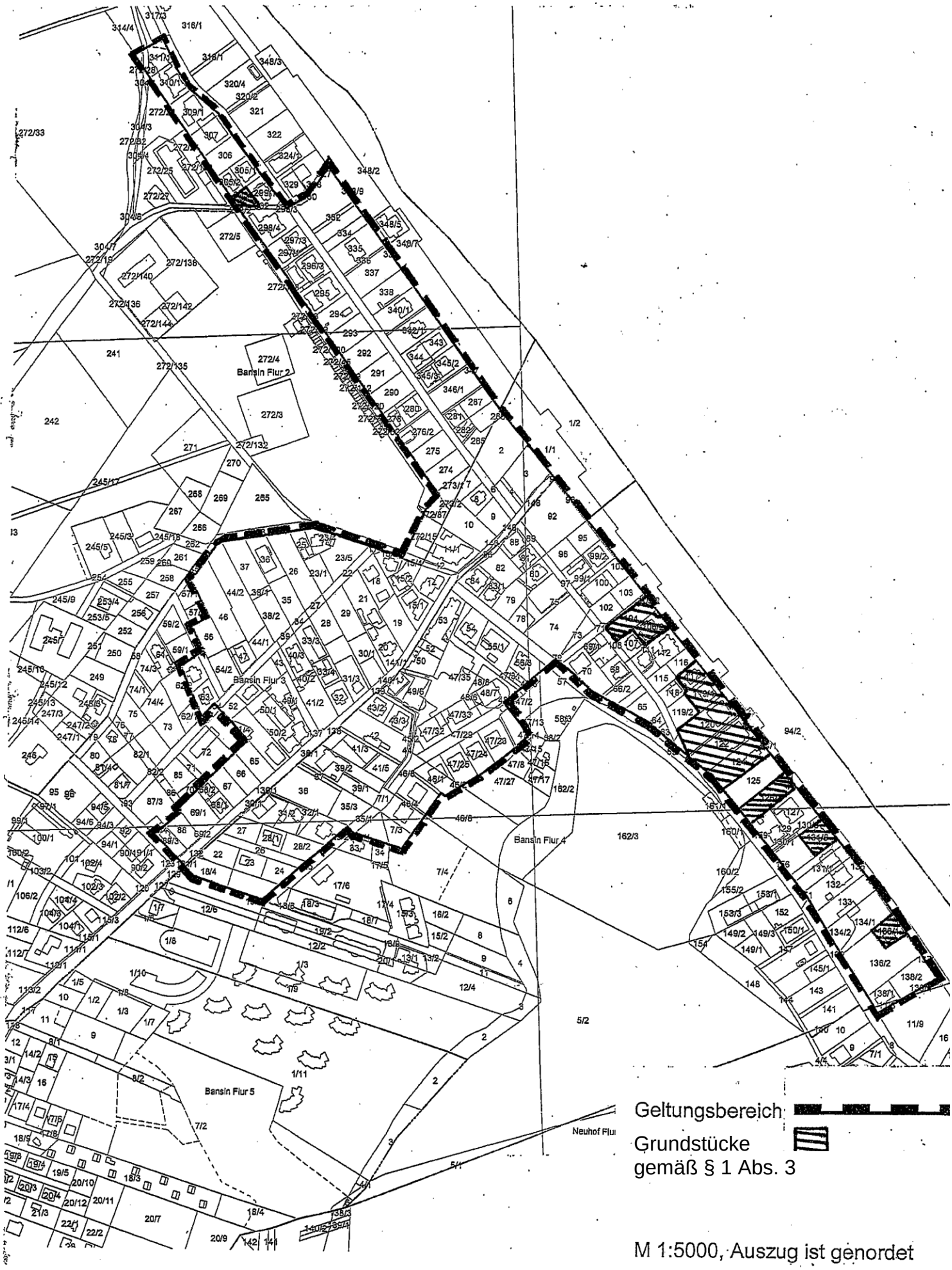
Gestaltungssatzung Ortszentrum Seebad Bansin
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Anlage 2



Gestaltungssatzung Ortszentrum Seebad Bansin
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Anlage 3



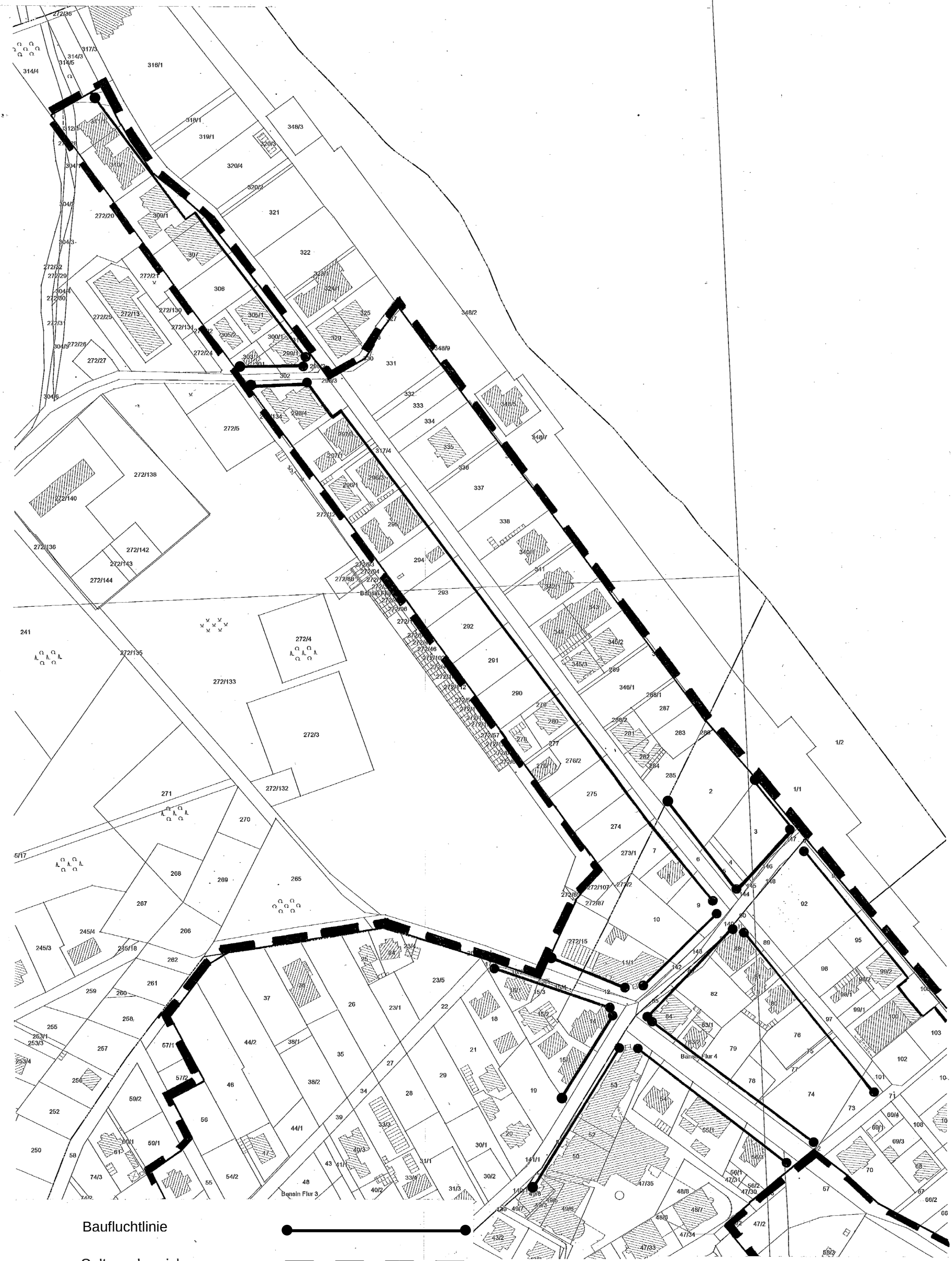
Gestaltungssatzung Ortszentrum Seebad Bansin der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Anlage 4a

M 1:2000, Auszug ist genordet

Gestaltungssatzung Ortszentrum Seebad Bansin der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Anlage 4b



M 1:2000, Auszug ist genordet

Anlage 5

Beschreibung der Fassadenfarben

Die Angaben erfolgen nach der skandinavischen Farbnorm NCS (Natural Color System). Am folgenden Beispiel wird die Aussage der NCS – Farbbezeichnung erläutert:

0510	–	R 70 B
Nuance der Gesamtfarbe		Zusammensetzung des enthaltenen Bunttons
5% Schwarzanteil 10% Buntanteil und der Rest, also 85% Weißanteil		Der Buntanteil (hier 10% der Gesamtfarbe besteht aus 30% Rotanteil und 70% Blauanteil.

Die verwendeten Farbbezeichnungen sind Y (Gelb), R (Rot), B (Blau) und G (Grün).

Grundfarbe der Fassade

Statt reinem Weiß soll Weiß mit bis zu 5% Schwarzanteil verwendet werden (rein Grau 0500–N) oder eine Farbe mit bis zu 2% Buntanteil, also:

gelblicher Grauton	0502–Y	bläulicher Grauton	0502–B
rötlicher Grauton	0502–R	grünlicher Grauton	0502–G

Farbliche Absetzungen

- rein Grau mit bis zu 15% Schwarzanteil
  und mindestens 85% Weißanteil — 1500–N
- eingefärbte Grautöne mit bis zu 15% Schwarzanteil,
  bis zu 5% Buntanteil (reines Gelb, Rot, Blau oder Grün)
  und mindestens 83% Weißanteil — 1502–Y / 1502–R / 1502–B / 1502–G
- gräuliche Töne mit bis zu 15% Schwarzanteil,
  bis 5% Buntanteil (variable Anteile aus Gelb und Rot,
  Rot und Blau, Blau und Grün oder Grün und Gelb; die
  angegeben Farbmuster sind nur Beispiel für die Mischung)
  und mindestens 80% Weißanteil — 1505–Y20R / 1505–R20B / 1505–B20G / 1505–G20Y
- Bunttöne ohne Schwarzanteil
  - mit bis zu 30% Buntanteil aus reinem Gelb — 0030–Y
    oder aus Gelb und bis zu 30% Rot — 0030–Y30R
    oder aus Rot und 60 bis 80% Blau — 0030–R70B
    und mindestens 70% Weißanteil
  - mit bis zu 10% Buntanteil aus Blau und bis zu 20% Grün — 0010–B20G
    oder aus Grün uns Gelb — 0010–G50Y
    und mindestens 90% Weißanteil
- Bunttöne mit Schwarzanteil
  - mit bis zu 10% Schwarzanteil
    und bis zu 20% Buntanteil aus reinem Gelb — 1020–Y
    oder aus variablen Anteilen Gelb und Rot — 1020–Y30R
    und mindestens 70% Weißanteil
  - mit bis zu 10% Schwarzanteil
    und bis zu 10%Buntanteil aus reinem Rot — 1010–R
    oder aus variablen Anteilen Rot und Blau — 1010–R70B
    oder aus reinem Blau — 1010–B
    oder aus variablen Anteilen Blau und Grün — 1010–B50G
    oder aus reinem Grün — 1010–G
    oder aus variablen Anteilen Grün und Gelb — 1010–G50Y
    und mindestens 80% Weißanteil