

# **Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im „Ortskern Warnemünde“ des Ortsteiles Warnemünde/Diedrichshagen/Markgrafenheide der Hansestadt Rostock (Gestaltungssatzung Warnemünde - GestS W'mde)**

In der Fassung vom 18. Dezember 2001

Die Neufassung berücksichtigt die

- a) Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im „Ortskern Warnemünde“ des Ortsteiles Warnemünde/Diedrichshagen/Markgrafenheide der Hansestadt Rostock (Gestaltungssatzung Warnemünde - GestS W'mde) vom 13. Mai 1998, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 11 vom 20. Mai 1998,
- b) **Satzung zur Umstellung der Gestaltungssatzungen der Hansestadt Rostock auf Euro vom 18. Dezember 2001, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 26 vom 28. Dezember 2001.**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Teil Allgemeine Vorschriften	2
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Teil Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen	2
§ 2 Baukörper	2
§ 3 Dächer	2
§ 4 Fassaden	4
§ 5 Fenster und Türen	5
§ 6 Markisen und Vordächer	5
§ 7 Balkone, Loggien, Erker, Terrassen auf Veranden	6
§ 8 Nebenanlagen, Stellplätze	6
§ 9 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen	7
§ 10 Nicht bebaute Grundstücksstreifen (Vorgärten)	7
3. Teil Rechtsvorschriften	7
§ 11 Ordnungswidrigkeiten	7
4. Teil (Schlussbestimmungen)	8
5. Teil Anlagen	8

## **1. TEIL ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für die im anliegenden Lageplan eingegrenzten Flächen innerhalb der mit einer Strich-Punkt-Linie umgebenen Gebiete. Sie hat Gültigkeit für sämtliche Grundstücke innerhalb dieser Eingrenzung. Der Lageplan zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist als Übersichtsplan Bestandteil dieser Satzung. Ein Plan im M 1:2 000 mit der parzellenscharfen Abgrenzung liegt zur Einsichtnahme im Bauamt, Abteilung Bauordnung und im Ortsamt Warnemünde aus.

(2) Innerhalb der Flächeneingrenzung werden insgesamt vier Gestaltungsbereiche untereinander abgegrenzt. Die Gestaltungsbereiche werden gekennzeichnet durch die Buchstaben A, B, C und D.

1. Gestaltungsbereich A - der historische Fischerortbereich
2. Gestaltungsbereich B - der historische Badeortbereich
3. Gestaltungsbereich C - der historische Wohn- und Geschäftsbereich
4. Gestaltungsbereich D - der historische Wohn- und Pensionsbereich

## **2. TEIL ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALT BAULICHER ANLAGEN**

### **§ 2 Baukörper**

(1) Im Gestaltungsbereich A sind die Gebäude giebelständig zu errichten. Im Gestaltungsbereich C sind die Gebäude traufenständig zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

(2) In den Gestaltungsbereichen A und B sind straßenseitige Anbauten als Veranden vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind die Alexandrinenstraße sowie der Schwarze Weg. Die Deckenlage der Veranden ist in der Höhe jeweils mit der Deckenlage des Erdgeschosses gleichzusetzen.

### **§ 3 Dächer**

(1) Dachformen, Dachneigung

1. Im Gestaltungsbereich A sind nur Satteldächer erlaubt. Die Dächer von Gebäuden mit einem Geschoß haben eine Neigung von größer gleich  $45^\circ$  (symmetrisch), mit mehr als einem Geschoß eine Neigung von kleiner  $45^\circ$  (symmetrisch).
2. Im Gestaltungsbereich B sind nur Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung bis  $20^\circ$  und Mansarddächer erlaubt. Mansarddächer sind nur bei traufenständigen Gebäuden zulässig.
3. Im Gestaltungsbereich C sind nur Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer erlaubt. Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Gebäuden größer gleich  $45^\circ$  auszubilden. Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden sind die Dächer mit einer Neigung von  $10^\circ$  bis  $30^\circ$  auszubilden.

4. Im Gestaltungsbereich D sind nur folgende Dachformen erlaubt:

- a. Satteldach
- b. Walmdach
- c. Mansarddach.

Die Dächer sind im Straßenabschnitt Seestraße 13 - 17 sowie Strandweg 1 - 17 nur als Steildächer mit einer Dachneigung von größer gleich  $45^\circ$  zulässig und in den Straßenzügen Wachtler-, Kurhaus- sowie Schillerstraße nur mit einer Neigung kleiner gleich  $30^\circ$  zulässig.

(2) Dachaufbauten

1. Im Gestaltungsbereich A und B sind Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer gleich  $30^\circ$  nur als

- a. Schleppgauben
- b. Satteldachgauben
- c. liegende Dachfenster

erlaubt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner  $30^\circ$  sind nur liegende Dachfenster erlaubt.

2. Im Gestaltungsbereich C sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer gleich  $30^\circ$  Dachaufbauten nur als

- a. Schleppgauben
- b. Satteldachgauben
- c. liegende Dachfenster
- d. Walmdachgauben
- e. Dacherker

erlaubt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner  $30^\circ$  sind nur liegende Dachfenster, Frontispize und Zwerchgiebel erlaubt.

3. Im Gestaltungsbereich D sind:

in den Straßenzügen Wachtler-, Kurhaus- und Schillerstraße nur folgende Dachaufbauten erlaubt:

- a. Schleppgauben
- b. Walmdachgauben
- c. Satteldachgauben
- d. Dacherker
- e. liegende Dachfenster, ausgenommen auf der Straßenseite;

im Straßenabschnitt Seestraße 13 - 17 und im Strandweg 1 - 17 nur:

- a. Schleppgauben
- b. Satteldachgauben
- c. Walmdachgauben
- d. Dacherker
- e. Zwerchgiebel
- f. Frontispize
- g. liegende Dachfenster, ausgenommen auf der Straßenseite.

### (3) Dachgestaltung

1. Die Einordnung von Dachaufbauten darf erst ab 3,00 m hinter der Giebelfront erfolgen. Ausgenommen hiervon ist der Gestaltungsbereich D.
2. Die Dachaufbauten sind so einzuordnen, dass zwischen Traufe und Fußpunkt des Dachaufbaus mindestens 1 m verbleibt. Die Summe der Dachaufbautenlänge darf höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen. Ausgenommen hiervon sind die Gestaltungsbereiche C und D.
3. Unterschiedliche Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind unzulässig.
4. Im Gestaltungsbereich A sind innerhalb einer Gebäudereihe Dachaufbauten nur auf der Südseite des Gebäudes (zur Tüsche) zulässig.
5. Die Außenflächen der Dachaufbauten sind nicht glänzend auszubilden und sind farblich der Dachdeckung anzugleichen.
6. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.
7. Dächer ab einer Neigung von  $18^\circ$  sind mit unglasierten Dachsteinen in roten bis braunen Farbtönen einzudecken. Bei Dächern ab einer Neigung von  $30^\circ$  sind nur Pfannen erlaubt.
8. Traufseitige Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten. Bei giebelständigen Gebäuden ohne Vorsatzgiebel ist ein Dachüberstand von mindestens 0,20 m bis höchstens 0,30 m zu realisieren.
9. Die Dächer von Veranden sind mit einer Neigung kleiner gleich  $5^\circ$  auszubilden.

## § 4 Fassaden

### (1) Fassadenbreite

In den Gestaltungsbereichen A und C ist bei der Bebauung von zusammengelegten Grundstücken der Einzelhauscharakter durch eine besondere Gliederung (Rücksprünge, Zäsuren, Dachgestaltung) in der Breite der ursprünglichen Einzelgrundstücke darzustellen.

### (2) Fassadengliederung

1. Die Fassadengliederung hat spiegelbildlich zu einer gedachten Symmetrieachse zu erfolgen.
2. Der Gebäudesockel ist in einer Höhe von mindestens 0,30 m bis höchstens 0,50 m auszubilden.
3. Die Veranden sind in einer symmetrischen drei- bis fünfteiligen Gliederung zu gestalten.
4. Die Vorderfront ist mindestens im unteren Viertel geschlossen in Brettstruktur, in den oberen drei Vierteln als Verglasung auszubilden.

### (3) Fassadenöffnungen

1. Die Fassaden sind als Lochfassade zu gestalten. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche mehr als 50 % der Fläche der Gesamtfassade betragen.
2. Jedes Geschoß ist in der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Öffnungen zu versehen.

3. Glasbausteine sind in Fassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht erlaubt.

(4) Fassadenoberfläche und Farben

1. Die Fassaden sind mit Glattputz zu versehen.
2. Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
3. Die Fassaden sind mit hellen Putzen oder Anstrichen zu versehen.
4. Farben mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
5. Fenster, Fensterläden, Gesimse, Profile, Schmuckelemente, Türen, Traufkästen und Windbretter sind farblich von der Fassade abzusetzen.

## § 5 Fenster und Türen

(1) Fenster

1. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Rechteckformat haben, die das Verhältnis der Breite zur Höhe von 1:1,2 nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Schaufenster.
2. Fenster ab einer Breite von 0,60 m sind durch Pfosten, ab einer Höhe von 1,20 m durch Kämpfer zu gliedern.
3. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und dabei darf das Schaufenster nicht breiter ausgeführt werden als zwei darüber angeordnete Fenster einschließlich des dazwischenliegenden Wandpfeilers.
4. Wandpfeiler zwischen Fenstern müssen mindestens  $\frac{2}{5}$  deren Breite aufweisen, am Fassadenrand muss ihre Breite  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{3}{5}$  der Fensterbreite betragen.
5. Fenster mit metallisch glänzender Oberfläche sind unzulässig.
6. Das Verschließen der Fenster von außen ist nur mit Fensterläden zulässig.

(2) Türen

1. Straßenseitige Hauszugänge dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Für Hauseingangstüren sind metallische Oberflächen unzulässig.
2. Tüschentüren sind in vertikaler Brettstruktur auszuführen. Sie dürfen höchstens eine Höhe von 2,50 m aufweisen.

## § 6 Markisen und Vordächer

(1) Türen-, Fenster- und Schaufensterüberdeckungen sind nur als Markisen im Erdgeschoß erlaubt.

(2) Sie sind auf die Breite der zu überdeckenden Öffnungen zu begrenzen.

(3) Feststehende Markisen dürfen höchstens 0,80 m in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

(4) Markisen sind nicht glänzend auszuführen.

(5) Vordächer sind nicht gestattet.

## **§ 7 Balkone, Loggien, Erker, Terrassen auf Veranden**

(1) Geschlossene Balkonbrüstungen sind nicht gestattet.

(2) Loggien sind in den Gestaltungsbereichen A/B/C nur dort zulässig, wo sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

(3) Erker sind nur im Gestaltungsbereich D erlaubt.

(4) Für Terrassen auf Veranden - bei giebelständigen Gebäuden muss dafür die Höhe des Straßengiebels mindestens 4,00 m über Oberkante Verandadecke betragen - sind:

1. Geländer mindestens 0,30 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Veranda zurückzusetzen,
2. geschlossene Terrassenbrüstungen unzulässig und
3. Terrassenüberdachungen nur als Rollmarkise oder Stabarmmarkise zulässig. Diese dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.

## **§ 8 Nebenanlagen, Stellplätze**

(1) Müll- und Abfallbehälter sind auf dem eigenen Grundstück so aufzustellen, dass sie entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind oder sie sind mit einem Sichtschutz (Einhausung, Begrünung) zu versehen.

(2) Antennen und Solaranlagen

1. Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehen sind an der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Fassade anzubringen. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie nur im hinteren Drittel erlaubt.
2. Solaranlagen sind nur dann erlaubt, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

(3) Stellplätze auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren rückwärtigen Flächen des Grundstückes sind als begrünte Flächenbefestigungen auszuführen.

## **§ 9 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen**

- (1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß oder unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, jedoch höchstens bis zu einer Höhe von 5,00 m über Oberkante Terrain, erlaubt. Fassadengliederungen dürfen nicht überdeckt oder überschritten werden.
- (2) Werbeanlagen, die sich über mehrere Fassaden erstrecken, sind nicht erlaubt. Dachwerbeanlagen sind nicht gestattet. Die Verwendung von grellen Farben wie z. B. Schwefelgelb, Verkehrsgelb, Leuchtgelb, Leuchthellorange, Leuchtrot oder Leuchthellrot ist nicht erlaubt. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht gestattet.
- (3) Warenautomaten und Schaukästen sind nur in Gebäudenischen gestattet und dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Hiervon ausgenommen sind Schaukästen für Speise- und Getränkeangebote bis höchstens 0,15 m<sup>2</sup>. Freistehende Warenautomaten sind nicht gestattet.

## **§ 10 Nicht bebaute Grundstücksstreifen (Vorgärten)**

- (1) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Im Gestaltungsbereich D sind Vorgärten an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe von mindestens 0,60 m bis höchstens 1,00 m einzufrieden.
- (3) Sicht- und Windschutzwände sind in Vorgärten nicht erlaubt.
- (4) Im Gestaltungsbereich D sind Abgrabungen in den Vorgärten zur Souterrainnutzung nur in einer Breite bis höchstens 1,25 m vor dem Gebäude zulässig.

## **3. TEIL RECHTSVORSCHRIFTEN**

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. entgegen § 3 Abs. 3 Nr. 7 Dächer mit einer Neigung ab 18° mit anderen als unglasierten Dachsteinen in roten bis braunen Farbtönen eindeckt,
  2. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 1 Fassaden nicht mit Glattputz versieht,
  3. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 2 Fassadenverkleidungen anbringt,
  4. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 3 Fassaden nicht mit hellen Putzen oder Anstrichen versieht oder Farben mit glänzender Oberfläche verwendet,
  5. entgegen § 5 Abs. 1 Nr. 1 Fensteröffnungen anders als im stehenden Rechteckformat vornimmt,

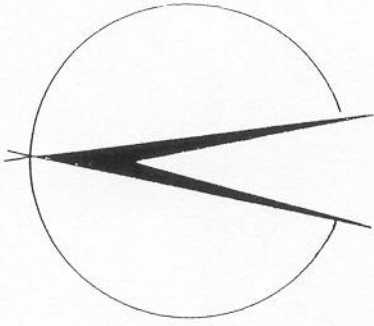
6. entgegen § 5 Abs. 1 Nr. 3 Schaufenster breiter als zwei darüber angeordnete Fenster einschließlich des dazwischenliegenden Wandpfeilers einbaut,
  7. entgegen § 5 Abs. 1 Nr. 6 zum Verschließen von Fenstern außen angebrachte Rollläden anbaut,
  8. entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 2 Solaranlagen errichtet, die von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind,
  9. entgegen § 9 Abs. 1 Satz 1 Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses oder höher als höchstens 5,00 m über Oberkante Terrain installiert,
  10. entgegen § 9 Abs. 2 Satz 2 Dachwerbeanlagen installiert,
  11. entgegen § 9 Abs. 3 freistehende oder in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragende Warenautomaten oder Schaukästen aufstellt,
  12. entgegen § 10 Abs. 1 Vorgärten nicht gärtnerisch gestaltet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu **250 000 Euro** geahndet werden.

#### **4. TEIL (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)**





#### **5. TEIL ANLAGEN**

Lageplan mit der Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche





LEGENDE

-  GESTALTUNGSBEREICH A - der historische Fischerortbereich
-  GESTALTUNGSBEREICH B - der historische Badeortbereich
-  GESTALTUNGSBEREICH C - der historische Wohn- und Geschäftsbereich
-  GESTALTUNGSBEREICH D - der historische Wohn- und Pensionsbereich



HANSESTADT ROSTOCK

SATZUNG  
ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN  
IM  
ORTSKERN WARNEMÜNDE

LAGEPLAN  
DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
(ANLAGE)

