

Amt Schönberger Land

Informationsvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr: VO/4/0555/2017 - Fachbereich IV									
	Status: öffentlich									
	Sachbearbeiter: G.Kortas-Holzerland									
	Datum: 26.10.2017									
	Telefon: 038828-330-157									
	E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de									
Gestaltungssatzung der Stadt Schönberg										
Beratungsfolge 07.11.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung	<table border="1"><thead><tr><th colspan="3">Abstimmung:</th></tr><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Abstimmung:			Ja	Nein	Enth.			
Abstimmung:										
Ja	Nein	Enth.								

Sachverhalt:

Die Stadt Schönberg möchte für Teilbereiche des Stadtgebietes eine Gestaltungssatzung aufstellen.

Ein erster Entwurf, die Gestaltungsfibel, wurde bereits im Bauausschuss beraten.

Die Satzung wurde zwischenzeitlich noch einmal detailliert im Textteil überarbeitet und liegt nun erneut zur Beratung vor.

Anlage:

Textteil Gestaltungssatzung

ppp architekten + stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzung

1. Geltungsbereich
 - 1.1. räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2. sachlicher Geltungsbereich
2. Gebäudetypologien
 - 2.1. Gestaltungsmerkmale des Giebeltyp
 - 2.2. Gestaltungsmerkmale des Trauftyp
 - 2.3. Gestaltungsmerkmale des Villentyp
 - 2.4. Geschossigkeit und Traufhöhe
3. Dächer
 - 3.1. Dachneigung und Dacheindeckung
 - 3.2. Dachentwässerung
 - 3.3. Dachaufbauten | Haustechnische Anlagen
4. Fassaden
 - 4.1. Außenwände
 - 4.2. Außentüren und Fenster
 - 4.3. Anbauten, Vorbauten und Rücksprünge
 - 4.4. Außentreppen
5. Private Außenanlagen
 - 5.1. Einfriedung

GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

Mecklenburg-Vorpommern

Textfassung

Stand: Juli 2017

- 5.2. Zufahrten | Zuwegung
- 5.3. Vorgärten
- 5.4. offene Stellplätze
- 5.5. Werbeanlagen
- 6. Anlagen
 - 6.1. Luftbild
 - 6.2. Schwarzplan
 - 6.3. Geltungsbereiche
 - 6.4. Gebäudeausrichtung
 - 6.5. Teilgebiete | Charakteristika

Zielsetzung:

Mit den vorliegenden Gestaltungsregeln sollen Festsetzungen in Bezug auf Ortsbild prägende baulich-räumliche Elemente getroffen werden, um einen einheitlichen Städtebau und eine gemeinsame Architektursprache von Neubauten, Umbauten und Bestand zu sichern. Dabei soll einerseits die Gestaltungsbreite für Eigentümer und Planer anhand von Beispielen aufgezeigt und andererseits die Basis für Erhalt und Stärkung der städtebaulichen Identität der Gemeinde ausgebildet werden. Ziel ist es weiterhin Bestandsgebäude in ihrer ortsprägenden Typik wie Dachform,

Fassadengliederung, Fenster-und Türteilung und Materialität der einzelnen Bauteile zu erhalten, zu sanieren oder zu ergänzen.

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegenden Gestaltungsregeln gelten für das nebenstehend abgebildete, durch eine Linie umrandete Gemeindegebiet. Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung wird der Gesamtgeltungsbereich in drei Teilbereiche gegliedert:

1. Der erste Teilbereich umfasst den Bereich des historischen Ortskerns. Das Gebiet weist die Merkmale eines Landstädtchens mit zum Teil auf landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung zurückgehende Baustrukturen aus vorwiegend giebelständigen Gebäuden in geschlossener Bauweise auf.
2. Der zweite Teilbereich umfasst das Gebiet der östlichen Vorstadt mit dem Gebiet östlich der Maurine rund um die Schlauntrift. Städtebauliche Struktur und Typologie der Bebauung entsprechen weitgehend der des ersten Teilbereichs.
3. Der dritte Teil erstreckt sich rund um die Lübecker Straße und wird aufgrund der freistehenden zum Teil repräsentativen Gebäudestruktur als Villenvorstadt bezeichnet.

4. Den vierten Teilbereich bildet die kleine Siedlung rund um das Gymnasium am Goetheplatz, das als kleine Gartenstadt gelesen werden kann.

Zur Wahrung der spezifischen Eigenschaften der Teilbereiche sind bei Neubauten nur die jeweils aufgeführten Haustypen einzusetzen.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungsregeln gelten für alle Neubauten, Umbauten und baulichen Veränderungen an baulichen Anlagen im Geltungsbereich, soweit sie die äußere Gestaltung betreffen, mit Ausnahme der eingetragenen Baudenkmale.

2. Gebäudetypologien

Im Geltungsbereich sind der Giebel-, der Trauf- und der Villentyp vorzufinden und somit Neu- und Umbauten auch nur in Form dieser Gebäudetypologien zulässig. Diese Typologien kommen in unterschiedlichem Ausmaß in den drei Teilbereichen vor.

- Kernbereich | östliche Vorstadt

Der Trauf- und Giebeltyp ist in überwiegend geschlossener Bauweise im Kernbereich sowie im Gebiet um die Schlauntrift zu finden und auch für neue Vorhaben so zu realisieren.

o Giebeltyp | geschlossene Bauweise

o Trauftyp | geschlossene Bauweise

- Villenvorstadt | Lübecker Straße

Die Villenvorstadt weist vorzugsweise den ungerichteten Villentyp auf, der sich vor allem dadurch auszeichnet, dass er frei auf dem Grundstück, ohne angrenzende Bebauung positioniert ist. In Ausnahmen ist auch der Giebel- und Trauftyp vorzufinden, im Gegensatz zum Kerngebiet und der östlichen Vorstadt jedoch in Form einzelner, freistehender Gebäude.

o Villentyp | Einzelhaus

o Giebeltyp | Einzelhaus

o Trauftyp | Einzelhaus

- Vorstadt am Gymnasium | Goetheplatz

In diesem Siedlungsbereich sind sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude zu finden, die als Einzelhäuser auf ihrem Grundstück stehen. Die unverkennbare Ensemblewirkung wird geprägt durch die Verwendung von rotem Verblendmauerwerk in Kombination mit weißen Fenstern. Neubauten sind mit rotem Mauerwerk in das Siedlungsbild einzupassen.

o Giebeltyp | Einzelhaus

- Trauftyp | Einzelhaus

2.1 Gestaltungsmerkmale des Giebeltyps

Der Giebeltyp ist mit einem symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach versehen. Der First ist senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Die straßenseitige Fassade ist vorwiegend symmetrisch zu gliedern und Fenster- und Türöffnungen sind in stehender Proportion auszuführen.

Der Hauptbaukörper muss im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck mit deutlich längerer Traufseite bilden, bei dem das Seitenverhältnis von Giebel- zu Traufseite größer als 1:1,5 ist. Die kürzere Rechteckseite mit dem Giebel muss an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die straßenseitige Gebäudefassade muss auf einer gedachten Linie zwischen den Gebäudeecken der benachbarten Gebäude liegen (Bauflucht).

2.2 Gestaltungsmerkmale des Trauftyps

Der Trauftyp ist mit einem Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach zu versehen, der First ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Fenster- und Türöffnungen sind straßenseitig in stehender Proportion auszuführen.

Der Baukörper muss im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck mit einer deutlich längeren Traufseite bilden, bei dem das Seitenverhältnis

von Traufen- zu Giebelseite größer als 1,5:1 ist. Die längere Seite des Rechtecks mit der Traufe muss an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die straßenseitige Gebäudefassade muss auf einer gedachten Linie zwischen den Gebäudeecken der benachbarten Gebäude liegen (Bauflucht).

Eine Variation des Trauftyps bildet der Zwerchgiebeltyp. Dabei ist der Hauptfirst ebenfalls parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. An der straßenseitigen Fassade (Traufseite) kann im Dachgeschoss ein Zwerchgiebel ausgeführt werden. Die Fassade des Zwerchgiebels als Teil der Gesamtfassade darf nicht durch eine durchlaufende Traufe von dieser getrennt werden. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Die Breite des Zwerchgiebels darf 40 % der gesamten Trauflänge nicht überschreiten.

2.3 Gestaltungsmerkmale des Villentyps

Der Villentyp wird als ungerichtet bezeichnet, da er weder als giebel- noch als traufständig bezeichnet werden kann. Der Baukörper muss im Grundriss annähernd quadratisch sein (d. h. Länge und Breite des Gebäudes dürfen nicht mehr als 20 % voneinander abweichen bzw. der Baukörper muss mit seinen Abmessungen in ein Quadrat dieser Ausmaße passen). Der Hauptkörper des Villentyps ist mit einem symmetrischen Sattel-, Zelt- oder Mansarddach auszuführen.

Nebenbaukörper dürfen davon abweichend auch mit Pultdach ausgeführt werden. Die straßenseitige Fassade des Hauptbaukörpers ist in einer Bauflucht mit den benachbarten Gebäuden zu errichten. Als freistehender Typus hält er Abstand zu dem Nachbargrundstücken und weist zudem eine Vorgartenzone zur Straße auf.

2.4 Geschossigkeit und Traufhöhe

Die Geschossigkeit aller Gebäudetypen wird grundsätzlich auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Darüber hinaus ist ein drittes Geschoss nur als baurechtliches Staffelgeschoss im Dachgeschoss zulässig. Die maximale Traufhöhe von Gebäuden im Geltungsbereich darf 7,5m über der Oberkante der Straße nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachaufbauten.

3. Dächer

3.1 Dachneigung und Dacheindeckung

Die Dachneigung aller Gebäudetypen darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 60° betragen. Dachüberstände sind auf maximal 0,5m zu begrenzen.

Als Dacheindeckungen sind nur harte Deckungen in Form von Schuppeneindeckungen (wie Biberschwanz- oder Schindeleindeckung), Pfannen- sowie Bahnendeckung als gefalzte Metallbleche zulässig.

Dacheindeckungen von Zwerchgiebeln (~~und Gauben~~) sind dem Hauptdach anzugleichen.

Materialien:

Schuppen/Pfannen/ Dachsteine

- Tonziegel (gebrannt, roh)
- Naturstein (z.B. Schiefer)
- Betonstein

Bahnendeckung als gefalztes Metallblech (Stehfalzdeckung, Trapezblech), flach (nicht gewellt)

- verzinkter Stahl
- Zink
- Kupfer
- Aluminium
- Edelstahl
- Bahnendeckung als bituminöse Dachbahnen oder dunkelgraue Foliendeckungen

Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot bis braun, sowie in grau und anthrazit möglich. Glasierte und glänzende Dacheindeckungen, wie auch geprägte Metall- und Kunststoffdeckungen, die geschuppte Dachbeläge imitieren sind ausgeschlossen.

Nebengebäude können abweichend auch ein Flachdach aufweisen. Dieses kann als Gründach ausgeführt werden.

3.2 Dachentwässerung

Das auf dem Dach anfallende Niederschlagswasser ist über eine innen- oder außenliegende Entwässerung abzuführen. Außenliegende Dachentwässerungssysteme sind in Metall auszuführen.

3.3 Dachaufbauten | Haustechnische Anlagen

Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solargewinnung, Abluft-, Heizungsanlagen sowie Antennen. Dachaufbauten müssen untereinander, zum Ortgang und zum Hauptfirst mind. 0,90m Abstand haben. Die Abstände zum Ortgang und First gelten nicht für Dacheinschnitte in Form von Dachloggien.

Gauben und Dachflächenfenster:

Dachgauben sind nur als einzelne, stehende Gauben mit gerade geneigten oder geschwungenen Dachflächen zulässig. Die Gaube muss in der Ansichtsfläche ein stehendes Rechteck mit einer kürzeren Basis

bilden, bei dem das Seitenverhältnis der Basis zur Höhe gleich oder größer als 1:1,2 ist, ausgenommen sind Fledermausgauben.

Dachflächenfenster dürfen jeweils eine Größe von 1,20 m² (Rahmenmaß) nicht überschreiten. Sie sind in der gleichen Neigung wie das Dach auszuführen. In Bezug auf ihre Position in der Dachfläche ist auf die Fassadenordnung Bezug zu nehmen. Dachflächenfenster sind nur auf straßenabgewandten Dachflächen bzw. bei giebelständigen Gebäude nicht im Gebäudedrittel, das an den öffentlichen Straßenraum grenzt, erlaubt.

Die Länge der Dachfläche unterhalb von Gauben oder Dachflächenfenstern muss, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Mauerwerksflucht und Dachfläche bis zur Fassade der Gaube oder der Unterkante des Dachflächenfensters mind. 2 Dachsteine oder mind. 0,60m betragen.

Untereinander, zum Ortgang, zum Hauptfirst und zu anderen Dachaufbauten müssen Gauben und Dachfenster mindestens einen Abstand von 0,90m haben.

Dacheinschnitte | Loggien:

Dacheinschnitte sowie das Zurücksetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien sind typologieübergreifend nur bei Bauteilen zulässig, die

von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Für den Giebeltyp gilt diese Einschränkung für das vordere Gebäudedrittel, das zum öffentlichen Straßenraum zeigt. Dacheinschnitte sind in Ihrer Breite traufseitig auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge und giebelseitig auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge zu beschränken.

Solarthermie | Photovoltaik:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in Form flächiger Paneele sind nur auf rückwärtigen Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Straßenraum abgewandt sind. Für den Giebeltyp gilt diese Einschränkung für das vordere Gebäudedrittel, das zum öffentlichen Straßenraum zeigt. Solarthermie- und Photovoltaikpaneele müssen zur Traufe, zum First und Ortgang einen Abstand von mindestens 0,90m einhalten. **Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf flach geneigten Dachflächen zugelassen, sofern sie nicht vom Straßenraum eingesehen werden können.**

Die Fläche für solare Anlagen darf maximal ein Viertel der gesamten Dachflächen ausmachen.

Bei der Verwendung von dünnschichtigen Solarschindeln (bspw. aus amorphem Silizium oder multikristallinen Solarzellen) zur Erzeugung von Solarstrom gibt es bezüglich der Anordnung auf Dachflächen keine

Restriktionen, sofern sie sich farblich in die verwendete Dacheindeckung integrieren.

Abluft-/ Heizungsanlagen | Antennen:

Abluftanlagen sowie Antennen und Parabolantennen sind nur auf Dachflächen zulässig, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Für den Giebeltyp beschränkt sich diese Regelung auf das vordere Gebäudedrittel, das zum öffentlichen Straßenraum zeigt. Untereinander, zum Ortgang, zum Hauptfirst sowie zu anderen Dachaufbauten müssten Abluftanlagen und Antennen mindestens einen Abstand von 0,90m einhalten.

Antennen sind auf die Höhe des Firstes zu begrenzen. Heizungsanlagen sind vollständig in die Wohngebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind Zu- und Abluftschächte, Abgassysteme, die aus der Dachfläche geführt werden sowie Schornsteine. Die Abmessungen dürfen außen maximal 80cm im Durchmesser bzw. 80cm x 80cm betragen.

Schächte entlang der Fassaden sind zu vermeiden. Bei giebelständigen Gebäude gilt das für das Gebäudedrittel, das an den öffentlichen Straßenraum grenzt. In Bezug auf Form, Material und Farbigkeit sollen sie dem Baukörper entsprechen.

Um keine optischen und akustischen Beeinträchtigungen zu erzeugen, ist auch das Aufstellen von Wärmepumpen nur innerhalb der Wohngebäude zulässig. Luftansaug- und Ausblasöffnungen sind in die Gestaltung der Fassaden einzubeziehen, flächenbündig zur Fassade auszuführen und so anzuordnen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

4. Fassaden

4.1 Außenwände

Grundsätzlich sind Außenwände von Gebäuden als durchgehende und gerade fluchtende Bauteile auszubilden. Von gänzlich geschlossenen Fassaden zur Straßenseite ist abzusehen, (Gänzlich verschlossene Fassaden zur Straßenseite sind nicht zulässig). daher soll der Türen- und Fensteröffnungsanteil hier mindestens 20% der Fassadenfläche betragen. Der maximale Öffnungsanteil einer Fassade für Türen und Fenster ist auf 60% zu beschränken.

Material | Oberflächen

Die Fassaden der Gebäude sind nur als Ziegelsichtmauerwerk, geschlämmtes oder verputztes Mauerwerk, aus sichtbarem Fachwerk mit Ausmauerung oder mit geputzten Gefachen zulässig. In Giebeldreiecken und an straßenabgewandten Fassaden sind abweichend auch

Verbretterungen in senkrechter oder waagerechter Stülpschalung zulässig.

Vorhandene ziegelsichtige Fassaden sind ortsbildprägend und daher in jedem Fall zu erhalten und zu sanieren (zu erneuern) und wo gewünscht, energetisch durch eine Innendämmung zu ertüchtigen

Bei Fassaden mit Sichtmauerwerk oder geschlämmten Fassaden sind nur Steinformate zu verwenden, deren Ansichtsbreite nicht mehr als 25 cm und deren Ansichtshöhe nicht mehr als 13 cm betragen. Ziegel-Imitate (z.B. Riemchen) sowie glänzender oder glasierter Verblendstein sind ausgeschlossen. Auch genarbte oder gebrochene Oberflächen sind unzulässig.

Ziegelsichtmauerwerk ist nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Mauerwerksfugen sind bündig und mit hellem Mörtel in Weiß- bis Grautönen auszuführen.

Bei geschlämmten oder putzten Fassaden sind nur abgetönte Farbanstriche in folgenden Farbtönen zulässig:

- helle Gelbtöne (RAL 1012, 1014, 1017, 1018)
- hellen Grautönen (RAL 7032 bis 7038)
- grauen Blautönen (RAL 5014)
- hellen Rottönen (RAL 3012, 3014, 3017)

4.2 Außentüren und Fenster

Es sind rechteckige Formate (stehend, liegend, quadratisch) für Außentüren und Fenster zu verwenden. Dabei kann der obere Abschluss als Stichbogen ausgeführt werden. Fenster und Türen mit runden, trapez- oder dreiecksförmigen Formaten, sowie aus den horizontalen und vertikalen Achsen des Baukörpers herausgedrehte Formate jeglicher Art sind ausgeschlossen.

~~Die Proportionen von Fenstern und Türen sind auf den Baukörper abzustimmen. Die Anzahl verschiedener Formate ist möglichst gering zu halten. Fensterteilungen sollten in Bezug zu bereits verwendete Formaten stehen bzw. Proportionen und Rhythmus möglichst wiederholt werden.~~

Die für Schönberg typischen eineinhalb flügeligen Hauseingangstüren, meist mit Rahmen und Füllung, in Teilen auch mit Ornamenten sind zu erhalten und wenn nötig zu sanieren. Alle weiteren Hauseingangstüren müssen mit einem, eineinhalb oder zwei geschlossenen Türblättern ausgeführt werden. Es sind pro Türblatt nur rechteckige oder quadratische Glasausschnitte bis zu einer Größe von 0,5m² zulässig. Alternativ können Oberlichter über die gesamte Türbreite mit einer Höhe von ca 0,5m vorgesehen werden.

Haustüren mit spiegelnden, metallisch glänzenden oder eloxierten Oberflächen sind ausgeschlossen. Der Anstrich der Haustüren darf nicht in grellen Farben erfolgen. Farbige Einfassungen nach historischem

Vorbild sind wünschenswert. Im Sanierungsgebiet sind keine weißen Haustüren zulässig.

Bei Sanierungen sind Fensteröffnungen auf 1,0m in der Breite und 1,4m in der Höhe begrenzt. Ist eine Fensteröffnung breiter als 1,0m, so muss sie durch senkrechte Pfosten unterteilt werden; ist sie höher als 1,4m, so muss sie durch einen waagerechten Kämpfer unterteilt werden.

In den Fenstern sind nur Fenstersprossen, die aus der Verglasungsebene nach außen hervortreten, zulässig. Die Fenstersprossen müssen in ihrem Querschnitt mindestens 22mm und höchstens 44mm breit und über der Glasebene mindestens 15mm stark sein. Bei Verbund- und Kastenfenstern genügt die Sprossenteilung des äußeren Fensters. Diese Sprossenteilungen müssen mindestens 22mm und höchstens 30mm Ansichtsbreite aufweisen. Die äußere Ansichtsbreite von Fensterflügeln darf nicht mehr als 45 mm betragen, die Ansichtsbreite von Fensterrahmen darf nicht mehr als 70 mm betragen. Die Fensterrahmen, Kämpfer und Pfosten müssen mit mindestens 60mm Ansichtsbreite ausgeführt werden.

Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig und müssen mit einer Brüstung, deren Oberkante mindestens 0,50m über dem Straßenniveau liegt, ausgeführt werden. Die Breite eines Schaufensters darf die zusammengerechnete Breite von zwei darüber liegenden

Normalfenstern mit dem dazwischenliegenden Brüstungspfeiler nicht überschreiten.

Ist das Öffnungsmaß eines Schaufensters breiter als 1,50m, so muss es durch senkrechte Pfosten unterteilt werden, ist es höher als 1,40m, so muss ein waagerechter Kämpfer eingesetzt werden.

Oberfläche und Materialität

- Die Verglasung ist nur mit flachem, ungefärbtem und nicht verspiegeltem Glas zulässig. Fensterelemente und Läden sind vorzugsweise aus den Materialien Holz oder Metall mit matter Oberfläche zu verwenden und nur in folgenden Farbtönen möglich:
- Weiß (wie RAL 9010)
- Grün (wie RAL 6034, 6032, 6029, 6026, 6024, 6016, 6002 oder 6001)
- Grautönen (RAL 7032 bis 7047)
- Blautönen (RAL 5000, 5001, 5005, 5007, 5010, 5014, 5025)
- Braun (wie RAL 8004, 8007, 8008, 8012 oder 8001)
- Holztöne

Rollläden sind in die Fassadenebenen zu integrieren. Außen aufgesetzte Rollladenkästen sind unzulässig.

Absatz Fensterläden sind gestrichen.

4.3 Anbauten (überarbeitet)

Geländer und Brüstungen sind im Material und der Gestaltung des Hauptbaukörpers, in Metall mit vertikaler Ausrichtung und gerader Oberkante oder in Glas mit glatter Oberfläche (transparent, opak, nicht gefärbt oder verspiegelt, keine Ornamente, oder Aufdrucke) auszuführen.

Brüstungsplatten mit glänzenden oder eloxierten Oberflächen sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden, die mit ihrer straßenseitigen Fassade unmittelbar auf der Grundstücksgrenze stehen, sind Vordächer und Windfänge nicht zulässig. Ein geschützter Eingangsbereich kann über einen Rücksprung in der Fassade ermöglicht werden. Dieser ist auf den Hauseingang zu begrenzen. Zudem ist ein Mindestabstand von 1,0m zu den Gebäudeecken einzuhalten.

Straßenseitige Erker, Windfänge und Vordächer im Hauseingangsbereich sind nur im Teilbereich 3 rund um die Lübecker Straße sowie im Teilbereich 4 rund um das Gymnasium am Goetheplatz zulässig, solange sie auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Sie sind auf ein 1/3 der Fassade des Hauptbaukörpers zu begrenzen.

An Gebädefassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind Markisen nur über Schaufenstern zulässig. Die Markise darf nicht breiter als das darunterliegende Schaufenster sein.

4.4 Außentreppen

Außentreppen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind nur mit geschlossenen Wangen zulässig. Die Oberflächen geschlossener seitlicher Wangen müssen geputzt sein, als Sichtbeton, Naturstein, Ziegelsichtmauerwerk, oder als geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk ausgeführt werden. Naturstein-Blockstufen-Treppen im Sanierungsgebiet sind zu erhalten.

Geländer von Außentreppen sind als Stab- oder Gitterkonstruktion aus Metall zulässig. Historische, geschmiedete Geländer sind zu erhalten.

Teil 5 Nebengebäude (Carports und Garagen) komplett weg ???

5. Private Außenanlagen

5.1 Einfriedungen

Als Einfriedung von Grundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Zäune mit **senkrechter Teilung** zulässig. Zäune müssen eine gerade Oberkante aufweisen und dürfen in der Fläche nicht geschlossen sein. Mauern sind als blickdichte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2m zugelassen. Gemauerte

Sockel sowie gemauerte Pfeiler mit **senkrechten** Holzlatten- oder Metallzäunen sind möglich. Die Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen darf maximal 1,2m betragen. Tore in Zäunen dürfen nicht höher als der Zaun selbst sein. Ausgenommen hiervon sind die historischen „Tüschen“ die im Ortskern den Raum zwischen zwei giebelständigen Häusern schließen.

5.2 Zufahrten | Zuwegung

Die Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum sind in Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten und den bereits vorhandenen Pflasterarten auszuführen. Die Regelbreite der Zufahrten beträgt 3m.

5.3 Vorgärten

Vorgärten erstrecken sich auf den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Fassade bzw. deren Verlängerung. Vorgärten sind von Bebauung frei zu halten.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Grundstücksfreiflächen, die nicht der Zuwegung dienen, dürfen nicht versiegelt werden und müssen vegetativ gestaltet werden. Der versiegelbare Anteil ist auf maximal 30% der Vorgartenzone zu begrenzen.

Arbeits- oder Lagerfläche im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Abfallbehälter, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind,

müssen mit einem Sichtschutz umgeben werden. Dieser ist mittels Sträucher, Hecken oder andere begrünte Einfassungen zu gewährleisten.

5.4 offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind in Vorgärten auf maximal zwei Fahrzeuge zu begrenzen.

5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass die horizontalen Bauglieder der Fassade nicht von ihnen überdeckt werden. Die Werbeanlagen müssen von horizontalen plastischen Vorsätzen und Öffnungen einen Abstand von mindestens 25cm wahren. Sie sind nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzt angebrachte Werbeanlagen, wie Spruchbänder.

Werbeanlagen auf der Fassade dürfen nur in Form eines Schriftzuges oder -zeichens flach auf der Wand angebracht werden. Es sind nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis zu 0,50m zulässig. Auf Schaufenstern dürfen nur Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,15m aufgeklebt werden.

Ausleger dürfen höchstens 0,70m in den öffentlichen Raum hineinragen, vorausgesetzt sie ragen nicht in den Verkehrsraum. Die Breite darf

0,70m und die Höhe 0,70m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für filigrane Ausleger (z. B. Innungsschilder oder Handwerkszeichen).

Die einzelnen, auf der Gemeinschaftswerbeanlage zusammengefassten Werbeanlagen dürfen jeweils nicht größer als 0,5m² sein. Sie sind nur als flache Tafeln in quadratischem Format oder als stehende Rechtecke mit einem Seitenverhältnis bis zu 1:1,5 zulässig. Die freistehend auszuführende Gemeinschaftswerbeanlage darf eine Höhe von 2,20m und eine Breite von 1,20m nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur mit nicht unterbrochenem, nicht buntem und nicht blinkendem Licht beleuchtet werden. Grundsätzlich ist ein heller Untergrund mit dunkler Schrift zu wählen. Großflächige, bunte Bilder sind unzulässig. Je Grundstück / Gebäude ist nur ein Werbungstyp zu verwenden.

Unzulässig sind:

- durchgehende Werbeschilder in der gesamten Fassadenbreite
- selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Flaggen und drehende Schilder
- Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen
- Werbung auf Markisen
- Zettel- und Bogenanschläge (außer auf Litfaßsäulen und Anschlagtafeln).

Impressum:

Herausgeber: Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Sanierungsträger: LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Str. 5 | 19061 Schwerin

Rahmenplaner: ppp architekten + stadtplaner
Kanalstraße 52
23552 Lübeck

Erscheinungsdatum: Juli 2017 | Schönberg

Urheberrecht:

Die vorliegende Gestaltungssatzung wurde in Kooperation mit dem Amt Schönberger Land und dem Büro ppp architekten + stadtplaner für die Stadt Schönberg erarbeitet und verfasst. Folglich sind die Nutzungsrechte auf Bauvorhaben beschränkt, die in diesem Geltungsbereich realisiert werden. Eine Verwendung – auch von Teilen – der Gestaltungssatzung für andere Planungen, Bauvorhaben und/ oder Nutzungszwecke ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Hiervon unberührt bleiben die Nutzungsrechte des Amtes Schönberger Land.