

2. Änderung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow

Inhaltsübersicht:

I. **Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Örtlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen

II. **Begriffsbestimmungen, Gestaltungsmerkmale**

- § 4 Gebäudetypen
- § 5 Schifferhaus und Kapitänshaus
- § 6 Hochdielenhaus
- § 7 Katen
- § 8 Drempelhaus
- § 9 Sonstige Haustypen

III. **Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

- § 10 Dachaufbauten
- § 11 Fassaden
- § 12 Fenster und Türen
- § 13 Anbauten, Nebengebäude und Garagen
- § 14 Zusätzliche Bauteile
- § 15 Gestaltung sonstiger Anlagen
- § 16 Werbeanlagen
- § 17 Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien

IV. **Schlussbestimmungen**

- § 18 Ordnungswidrigkeiten
- § 19 Inkrafttreten

Zum Schutz und zur geordneten Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Ostseebad Wustrow wird aufgrund des §86 Abs. 1, 4 und 5 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Wustrow vom 27.02.2025 folgende örtliche Bauvorschrift als Gestaltungssatzung erlassen.

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt für die Teile der Ortslage Ostseebad Wustrow, die in der anliegenden Karte als Geltungsbereich dieser Satzung gekennzeichnet sind. Die Karte ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten, für sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung, für die Einfriedungen, für die Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie für die Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Die Gestaltungsvorschriften gelten nur für die Anlagen und Anlagenteile, die von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Flächen.
- (3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

Veränderungen baulicher Anlagen und Neubauten im Geltungsbereich der Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 4 bis 9 so ausgebildet werden, dass die architektonischen Merkmale der Bausubstanz, die die baugeschichtliche Entwicklung der Ortslage charakterisieren, bewahrt werden, dass der dörfliche Charakter der Bebauung in der Gemeinde erhalten bleibt und dass die einzelnen Bereiche der Ortslage in ihrer charakteristischen Freiraumstruktur, Bauweise und Gestaltung erhalten werden.

II. Begriffsbestimmungen, Gestaltungsmerkmale

§ 4

Gebäudetypen

Im Geltungsbereich der Satzung dürfen als Hauptgebäude nur die Haustypen:

- Schifferhaus
- Kapitänshaus
- Hochdielenhaus
- Katen
- Drempelhaus und
- sonstige Haustypen

gebaut werden.

§ 5

Gestaltungsmerkmale Schifferhaus und Kapitänshaus

- (1) Das Schifferhaus ist als Baukörper mit einem Krüppelwalmdach auszuführen. Das Dach muss mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35-50 Grad ausgebildet werden. Der First ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.
Die Straßenfassade ist symmetrisch zu gliedern, d. h. die Tür soll in der Gebäudemitte und je zwei Fensteröffnungen sollen rechts und links der Haustür angeordnet werden.
- (2) Beim Schifferhaus sind als Dachaufbauten nur Fledermausgauben und beim Kapitänshaus Frontspieße in der Mittelachse der Dächer zulässig. Die Breite der Fledermausgaube darf höchstens die Hälfte, die des Frontspießes ungefähr ein Drittel der Breite der Dachfläche betragen. Der Frontspieß ist wie das Hauptdach einzudecken. Dacheinschnitte sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt ist. Das Maß der Dachflächen unterhalb von Gauben muss, gemessen vom Schnittpunkt der Traufhöhe bis zur Gaube, mindestens drei Dachsteine oder 1 m betragen. Die Traufhöhe bezeichnet die Höhe des Schnittpunktes der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut über dem unteren Höhenbezugspunkt.
- (3) Das Gebäude muss einen deutlich erkennbaren Hauptbaukörper haben, der im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck mit einer längeren Traufseite bildet, bei dem die Traufseite zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet wird.
- (4) Die Traufe darf 3,50 m über Oberkante Gelände an der straßenseitigen Außenwand nicht überschreiten. Die Traufe ist der unterste Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachhaut, an dem sich die Dachrinne/Traufrinne befindet.
- (5) Als Dacheindeckung sind Schuppendeckung wie Biberschwanz- oder Pfannendeckung in den Farben rot, anthrazit und kupferbraun erlaubt. Dacheindeckungen mit hochglänzender, reflektierender Oberfläche sind nicht erlaubt.

§ 6

Gestaltungsmerkmale Hochdielenhaus

- (1) Das Hochdielenhaus ist als Baukörper mit einem hohen Krüppelwalmdach, dessen Traufe in Höhe der Erdgeschossdecke liegt, auszuführen. Die Traufe ist der unterste Punkt der überstehenden Dachhaut. Das Verhältnis der Höhe des Erdgeschosses zur Gesamthöhe des Daches soll 1:2 sein. Das Dach ist mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35–58 Grad und einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m auszubilden. Die Gliederung der zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Giebfassade ist mit der Haustür so zu gestalten, dass die Haustür von mindestens einem Fenster rechts und links flankiert wird.
- (2) Der Baukörper soll 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.
- (3) Als Dacheindeckung ist nur Naturrohr oder gebundenes Kunstrohr erlaubt.

§ 7

Gestaltungsmerkmale Katen

- (1) Der Katen ist als Baukörper mit einem Krüppelwalmdach auszuführen. Das Dach ist mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35-58 Grad und einem Dachüberstand von mindestens 0,30 m auszubilden. Das Verhältnis der Erdgeschosshöhe zur Dachhöhe soll ca. 1:2 betragen.
- (2) Der Baukörper des Katens muss im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck bilden, bei dem das Seitenverhältnis von Traufen- zu Giebelseite größer als 1,5:1 ist.
- (3) Die Traufe darf 2,60 m Oberkante Gelände an der straßenseitigen Außenwand nicht überschreiten. Die Traufe ist der unterste Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachhaut, an dem sich die Dachrinne/Traufrinne befindet.

- (4) Als Dacheindeckung sind Schuppendeckung wie Biberschwanz- oder Pfannendeckung in den Farben rot, anthrazit und kupferbraun erlaubt. Dacheindeckungen mit hochglänzender, reflektierender Oberfläche sind nicht erlaubt. Rohrdacheindeckungen sind nur in Naturrohr oder gebundenem Kunstrohr erlaubt.

§ 8

Gestaltungsmerkmale Drempelhaus

- (1) Das Drempelhaus ist mit einem symmetrischen, flachgeneigten Satteldach zu versehen, dessen First parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet wird. Die Höhe der Traufe soll weniger als 1 m und nicht mehr als 1,80 m über der Erdgeschossdecke liegen, so dass in den Fassaden der Eindruck einer 1 ½ Geschossigkeit entsteht. Die Traufe ist dabei der unterste Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachhaut, an dem sich die Dachrinne/Traufrinne befindet.
Die straßenseitige Fassade ist in liegender Proportion auszuführen, mit einem horizontalen, hervorspringenden Gliederungselement (Fries) in Höhe der Erdgeschossdecke.
- (2) Der Baukörper des Drempelhauses muss im Grundriss ein längsgestrecktes Rechteck mit einer deutlich längeren Traufseite bilden, bei dem das Seitenverhältnis von Traufen- zur Giebelseite größer als 1,5:1 ist. Die längere Rechteckseite muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.
- (3) Die Traufhöhe darf 5,50 m über Oberkante Gelände an der straßenseitigen Außenwand nicht überschreiten. Die Traufhöhe bezeichnet die Höhe des Schnittpunktes der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut über dem unteren Höhenbezugspunkt.
- (4) Drempelhäuser sollen mit einem symmetrisch geneigten Dach mit einem Neigungswinkel von nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 35 Grad ausgeführt werden.
- (5) Als Dacheindeckung sind nur Bahndeckung in grauen, roten oder grünen Farbtönen, gefalzte Tafeln in Rot- oder Grautönen, Pfannendeckung in rot, anthrazit oder kupferbraun erlaubt.

§ 9

Gestaltungsmerkmale sonstige Haustypen

- (1) Sonstige Haustypen haben ein Sattel- bzw. ein Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35–50 Grad.
- (2) Als Dacheindeckung sind Schuppendeckung wie Biberschwanz- oder Pfannendeckung in den Farben rot, anthrazit und kupferbraun erlaubt. Dacheindeckungen mit hochglänzender, reflektierender Oberfläche sind nicht erlaubt. Rohrdacheindeckungen sind nur in Naturrohr oder gebundenem Kunstrohr erlaubt.
- (3) Ein Fassadenabschnitt darf die Länge von 16 m nicht überschreiten. Weitere Abschnitte in der Fassade müssen durch Versprünge gegliedert werden.
- (4) Es gelten die Festlegungen der §§ 10–15.

III. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

§ 10

Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben, Frontspieß, Dachflächenfenster, Firstverglasungen, Dacheinschnitte, Abluftanlagen und Antennen.
- (2) Dacheinschnitte, Abluftanlagen und Antennen sind nur in Dachflächen erlaubt, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- (3) Firstverglasungen sind nicht zulässig.

- (4) Bei Schifferhäusern, Kapitänshäusern, Katen und Drempelhäusern sind Dachaufbauten in den giebelseitigen Flächen von Krüppelwalmdächern nicht erlaubt.

§ 11 Fassaden

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind nur als Ziegelsichtmauerwerk, geschlämmtes oder verputztes Mauerwerk, aus sichtbarem Fachwerk mit Ausmauerung oder mit geputzten Gefachen erlaubt.
- (2) Bei Fassaden aus Sichtmauerwerk oder geschlämmten Fassaden sind nur Steinformate zu verwenden, deren Ansichtsbreite mindestens 24 cm, höchstens 25 cm und deren Ansichtshöhe mindestens 6,5 cm, höchstens 7,5 cm betragen darf. Genarbte, glasierte oder stark strukturierte Oberflächen sind nicht erlaubt.
- (3) Ziegelsichtmauerwerk ist nur in roten oder rotbunten Farbtönen erlaubt.
Verputzte Fassaden müssen mit glattem Putz versehen werden. Farbanstriche bei geschlämmten und verputzten Fassaden sind in den Farben Blau, Grün, Rot, Braun, Gelb, Beige sowie abgetöntes Weiß zu wählen. Hierbei ist zwingend darauf zu achten, dass diese Farben nicht intensiv kräftig und grell ausfallen.
- (4) In Giebeldreiecken und an straßenabgewandten Fassaden sind abweichend von (1) auch Holzverkleidungen in senkrechter Leistenschalung erlaubt.
- (5) Rauchabzüge an Fassaden sind nicht in Edelstahl erlaubt, sondern sind farblich der Fassade anzupassen.
- (6) Balkone und Kragplatten sind an Fassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nur in Verbindung mit Veranden erlaubt.
- (7) Der Gebäudesockel muss als gestalterisches Element in der Fassade durch Farb- oder Materialwechsel erkennbar gestaltet werden. Als Sockeloberfläche sind nur Feldsteine, Mauerwerk oder Putz erlaubt.

§ 12 Fenster und Türen

- (1) Fensteröffnungen in der Fassade müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein, Türöffnungen müssen an mindestens 3 Seiten von Wandflächen umgeben sein.
- (2) Fenster- und Türöffnungen müssen stehend-rechteckige Formate aufweisen.
Glasflächen einer Größe über 0,75 m² in Fenstern sind durch Pfosten oder Sprossen zu teilen. Glasflächen in Fensteröffnungen, die die Höhe von 1,40 m überschreiten, müssen im oberen Drittel durch einen waagerechten Kämpfer untergliedert werden. Ist die Glasfläche breiter als 0,90 m, so muss sie durch senkrechte Pfosten unterteilt werden. Kreuzsprossen sind nicht zulässig.
- (3) Die Verglasung ist nur mit flachem, ungefärbtem Glas erlaubt.
- (4) Hauseingangstüren müssen mit einem oder zwei geschlossenen Türblättern ausgeführt werden. Es sind pro Türblatt nur Glasausschnitte bis zu einer Größe von 0,5 m² erlaubt. Haustüren mit spiegelnden, metallisch glänzenden, eloxierten und unprofilieren Oberflächen sind nicht erlaubt. Als farbige Anstriche für Haustüren sind zwei- oder mehrfarbig abgesetzte Anstriche zu verwenden.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich erlaubt und müssen mit einer Brüstung, deren Oberkante mindestens 0,50 m über Oberkante Gelände der straßenseitigen Außenwand liegt, ausgeführt werden. Die Breite des Schaufensters im Erdgeschossbereich darf die zusammengerechnete Breite von 2 darüber liegenden Fenstern mit dem dazwischenliegenden Brüstungspfeiler nicht überschreiten. Ist das Öffnungsmaß eines Schaufensters breiter als 1,50 m, so muss es durch senkrechte Pfosten unterteilt werden, ist es höher als 1,40 m, so muss ein waagerechter Kämpfer eingesetzt werden.

§ 13

Anbauten Nebengebäude und Garagen

- (1) Massive Anbauten mit überwiegend geschlossenen Wandfeldern sind in der äußeren Gestaltung an den Hauptbaukörper anzugleichen. Überwiegend verglaste, leichte Anbauten wie Wintergärten oder Veranden können auch in abweichender Gestaltung zum Hauptbaukörper ausgeführt werden.

§ 14

Zusätzliche Bauteile

- (1) Zusätzliche Bauteile wie Markisen, Vordächer, etc. dürfen im Erdgeschossbereich der Gebäude und Freiflächen bis zur Höhe der Erdgeschossdecke angebracht werden.
- (2) Außen aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht erlaubt.
- (3) Windschutzwände müssen so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Die Höhe von 1,80 m dürfen nicht überschritten werden. Glasflächen in Windschutzwänden sind mit klarem oder mattem Glas zu versehen.
- (4) Geländer und Balkonbrüstungen sind nur mit senkrechter Teilung auszuführen. Brüstungsplatten mit glänzenden oder eloxierten Oberflächen sind nicht erlaubt.

§ 15

Gestaltung sonstiger Anlagen

- (1) Als Einfriedung von Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur lebende Hecken, Staketenzäune mit senkrechter Teilung, Feldsteinmauern (Friesenwall) oder Zäune aus filigranem Stab- oder Gitterwerk zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein.
- (2) Die Befestigung der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Freiflächen für Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge muss mit kleinformatigem (größte Kantenlänge 0,25 m) oder körnigen Befestigungsmaterial ausgeführt werden.
- (3) Abfallbehälter und Tank- oder Flüssigkeitsbehälter, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, müssen mit einem Sichtschutz umgeben werden.
- (4) Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.
- (5) Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenverkehrsfläche, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind nicht erlaubt. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

§ 16

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht auf gemeindlichen Flächen errichtet werden. Die Ansicht darf 1 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen als Ausleger an Gebäuden oder Masten dürfen eine Ansichtsfläche von 1 m² und eine Höhe von 4 m über Gelände nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Leuchtende Werbeanlagen dürfen nicht blenden.
- (3) Werbeanlagen an nebeneinanderliegenden Fassadenabschnitten dürfen nicht zu einer Werbeanlage zusammengefasst werden. Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen Gliederungselemente von Fassaden, wie Tore, Fenster, Erker, Gesimse, Pfeilervorlagen, Ornamente und Trauflinien nicht überschneiden oder verdecken.
- (4) Gemeindeeigene Werbeanlagen bleiben von der Satzung unberührt.

§ 17

Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien

- (1) Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche integriert werden, oder mit gleicher Neigung aufliegen.
- (2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen und die Aufstellung von Luft/Wärmepumpen sind nur außerhalb der Vorgärten (Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenverkehrsfläche) zulässig.

IV. Schlussbestimmungen

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen die Festsetzungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Maßnahmen, die gegen die Gestaltungssatzung verstoßen, müssen ab- oder zurückgebaut werden. Schwerwiegende Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung vom 28.09.2018 außer Kraft.

Ostseebad Wustrow, den 27.03.2025

O. Müller

Olaf Müller
Bürgermeister



Veröffentlichungsvermerk:

	Datum	Namenszeichen
Veröffentlicht Internet	02.04.25	O. Müller



auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Wustrow unter www.wustrow.darss-fischland.de