

LESEFASSUNG

(rechtskräftig seit 04.03.2010)

SATZUNG:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN IN DER GREIFSWALDER INNENSTADT (GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT)

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung der Greifswalder Innenstadt hat gemäß des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl.M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V, S. 687), und des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V, S. 729) die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am 22.02.2010 folgende örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Greifswalder Innenstadt als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten für die im Plan (Anlage 1) abgegrenzte Greifswalder Innenstadt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für bauliche und gestalterische Maßnahmen im Bestand und für Neubauten, soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne dieser Satzung sind für die Allgemeinheit zugängliche Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche Grünflächen.

(2) Andere gesetzliche Bestimmungen, insbesondere solche des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Allgemeine Anforderungen und Abweichungen

(1) Bauliche und gestalterische Maßnahmen müssen sich nach Form, Maßstab, vertikalen und horizontalen Gliederungen, Material und Farben in die charakteristischen Grundzüge des historischen Stadtbildes der Greifswalder Innenstadt einfügen.

(2) Abweichungen von den Einzelfestsetzungen dieser Gestaltungssatzung können auf Antrag entsprechend § 67 Abs. 1 LBauO M-V zugelassen werden. Der Antrag ist beim Stadtbauamt zu stellen und zu begründen.

§ 4 Fassadenbreiten und Baufuchten

- (1) Für jedes Gebäude ist eine individuelle Fassadengestaltung auszubilden, gebäudeübergreifende Blend- oder Scheinfassaden sind unzulässig.
- (2) Die Fassadenbreite darf die größte sich aus dem Plan der historischen Parzellenstruktur gemäß Anlage 1 ergebende Parzellenbreite der jeweiligen Baublockseite nicht überschreiten.
- (3) Balkone und Loggien sind in den Straßenfassaden unzulässig. Bei untergeordneten Fassadenteilen sind Vorsprünge bis 0,80 m und Rücksprünge bis 0,30 m gegenüber der Baufucht zulässig. Staffelgeschosse müssen mindestens 1,00 m zurückspringen.

§ 5 Fassaden und Dächer

- (1) Die Gebäude sind mit einem plastisch hervortretenden oder zurückspringenden und durch Material- oder Farbwechsel zu gestaltenden Sockel von 0,30 m bis 0,60 m Höhe auszubilden.
- (2) Die Straßenfassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Bei Neubauten, die traufständig oder mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, ist darüber hinaus eine Fassadengestaltung mit Metall - Glas zulässig.
- (3) Lochfassaden sind in glattem Putz herzustellen. Flächig strukturierte, gemusterte oder glänzende Putzflächen sowie Fassadenverkleidungen mit anderen Materialien sind unzulässig.
- (4) Die Verwendung von polierten oder glänzenden Belagmaterialien auf Eingangsstufen ist unzulässig.
- (5) Vordächer vor Gebäudeeingängen sind nur aus Metall oder Glas und nur in Pultform zulässig.
- (6) Traufständige Häuser sind mit einem parallel zur Straße verlaufenden First sowie mit einem symmetrisch geneigten Dach mit einer Neigung zwischen 30° und 50°, bei Mansarddächern bis 70° auszuführen. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss sind auch Flachdächer zulässig.
- (7) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (8) Die Dachflächen sind einheitlich zu decken. Für die Dachdeckung über 30° Neigung sind naturrote matte Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Für untergeordnete Dachbauteile und Seitenverkleidungen von Gauben sind darüber hinaus Holz, Schiefer, Kupfer- und Zinklech zulässig.
- (9) Bei Metall-Glasfassaden sind farblich angepasste, eingelassene Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Anlagen an anderen Fassaden und auf Dächern sind zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Technische Bauteile wie Rauch- und Lüftungsanlagen müssen mindestens 1,00 m hinter der Straßenfassade liegen.

§ 6 Dachgauben und Zwerchgiebel

- (1) Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Zusätzlich ist pro Gebäude ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 6,00 m zulässig.
- (2) Die Summe der Einzelgauben und Zwerchgiebel darf zusammengenommen nicht mehr als 60 % der Traufbreite ausmachen. Der Abstand zwischen dem oberen Abschluss einer Gaube bzw. eines Zwerchgiebels und dem First muss mindestens 1,50 m betragen.
- (3) Der Abstand von Einzelgauben untereinander und zu Zwerchgiebeln einschließlich deren Dachüberstands muss mehr als 1,00 m betragen. Der Abstand einer Gaube bzw. eines Zwerchgiebels zum Ortgang muss bei traufständigen Gebäuden mindestens 1,00 m betragen.
- (4) Geneigte Seitenflächen von Gauben und Zwerchgiebeln sind unzulässig.
- (5) Die Materialien sind im § 5 (8) geregelt.

§ 7 Fenster und Schaufenster

- (1) Fensteröffnungen sind rechteckig und in stehenden Formaten in einem Mindestverhältnis von Breite zu Höhe der lichten Fensteröffnung von 1:1,2 auszuführen. Die Fensterflächen der Gauben müssen stehende Formate aufweisen.
- (2) Ab einer Fensterhöhe von 1,50 m müssen im oberen oder unteren Fensterdrittel Kämpfer eingebaut werden. Fenster mit einer Breite größer als 1,00 m sind vertikal mit Stulp oder Pfosten symmetrisch zu untergliedern.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Metall – Glasfassaden.
- (4) Pfosten, Kämpfer und Sprossen müssen dreidimensional nach außen hervortreten. Zweidimensional aufgeklebte oder nur im Scheibenzwischenraum angebrachte Sprossen sind unzulässig.
- (5) Gewölbte, verspiegelte und Ornamentverglasungen und in der Fassade sichtbare Rolllädenkästen sind nicht zulässig.
- (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre seitlichen Begrenzungen und vertikalen Gliederungen müssen an den Fensterachsen oder Fluchten der Fensterlaibungen der Obergeschosse ausgerichtet sein. Schaufenster dürfen nicht in die Sockelzone des Gebäudes einschneiden.
- (7) Der Seitenabstand zum Gebäuderand muss mindestens 0,50 m betragen. Die Zusammenfassung von mehreren Fassadeneinheiten zu einer durchgehenden Schaufensterfront ist nicht zulässig.
- (8) Die Glasflächen von Schaufenstern müssen stehende oder quadratische Formate aufweisen und dürfen nicht aus der Fassade hervorstehen.

(9) Der Eingang eines Ladengeschäftes darf eine Breite von maximal 2,00 m haben.

(10) Sicherheitseinrichtungen wie Rollläden, Roll- und Scherengitter vor der Schaufensterfront sind unzulässig.

§ 8 Eingänge und Einfahrten

(1) Der Eingang zu einem Gebäude ist jeweils direkt zur Straße anzuordnen und mit einer Tür zu verschließen. Gewölbte und verspiegelte Verglasungen in Eingangstüren sind nicht zulässig.

(2) Durch- und Einfahrten in rückwärtige Grundstücksbereiche und Tiefgaragen müssen mit mehrflügeligen Toren aus Holz oder Metall geschlossen sein. Schwing- und Rolll Tore sind so zu gestalten, dass sie wie Flügeltore wirken. Diese dürfen maximal 1,00 m hinter der Fassade liegen. Die lichte Breite der Durch- und Einfahrten darf bis zu 3,50 m betragen.

§ 9 Antennen

Fernseh- und Rundfunkantennen, Mobilfunkantennen sowie Satellitenempfangsanlagen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie nicht einsehbar anzubringen. Kabelführungen dürfen nicht frei sichtbar über die Fassaden geführt werden.

§ 10 Markisen

(1) Markisen sind nur zulässig als bewegliche Pultmarkisen im Erdgeschoss über Schaufenstern und Eingängen von Läden. Markisen und ihre Montagebauteile dürfen Gewände, Gesimse, Lisenen und Ornamente der Fassaden nicht überschneiden oder verdecken.

(2) Markisen müssen parallel zum Gebäude auf die Fassadengestaltung und die Maueröffnungen bezogen sein, indem die Enden an den vertikalen Fluchten der Öffnungen und Gliederungselemente ausgerichtet werden. Sie dürfen bis zu 6,00 m breit sein und höchstens zwei Schaufenster überspannen. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander montierten Markisen muss 0,15 m betragen.

(3) Markisen dürfen einfarbig oder mit einem zweifarbigen, horizontalem oder senkrechtem Streifenmuster gestaltet sein. Andere Designs sowie glänzende Materialien sind unzulässig.

§ 11 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur zwischen Sockelzone und Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss eines Gebäudes zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht an und auf freistehenden Mauern und Einfriedungen, Dächern und Schornsteinen, Balkonen, Erkern und Geländern, an Türen und Toren, Fensterläden, Rollläden und Fenstern angebracht werden. Von einem Gebäude losgelöste, freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Schaukästen sind nur innerhalb der Gestaltung einer Schaufensterfront zulässig. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Für Gaststätten sind darüber hinaus Schaukästen bis zu 0,50 m x 0,50 m zulässig.

(2) Zulässige Werbeanlagen sind ausschließlich auf der Fassade angebrachte Einzelbuchstaben sowie Tafeln, Ausleger, Logos und Zunftzeichen. Die maximale Buchstaben- oder Zeichenhöhe beträgt 0,40 m. Tafeln dürfen maximal 0,50 m hoch sein. Ausleger dürfen eine Auskragung von 0,90 m nicht überschreiten.

(3) Werbeanlagen dürfen Fenster- und Türöffnungen, Traufkanten, Gewände, Gesimse, Lisenen und Ornamente der Fassaden nicht verdecken. Der minimale Abstand einer Werbeanlage zum Gebäuderand muss 0,50 m betragen.

(4) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude müssen in mindestens einem der nachfolgend genannten Merkmale aufeinander abgestimmt werden: gleiche Größe, gleiche Schriftgröße bei Anordnung auf der gleichen horizontalen Fluchtlinie, Anordnung auf einer gemeinsamen vertikalen Symmetrieachse.

(5) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Zeichen, Ausleger und als angeleuchtete Tafeln zulässig. Die Beleuchtung muss blendfrei angebracht werden. Selbstleuchtende Werbekästen sind unzulässig.

(6) Ausgeschlossen sind für Werbeanlagen und Beschriftungen folgende Farben:

<u>Farbe</u>	<u>vergleichbar mit RAL</u>
Schwefelgelb	1016
Leuchtgelb	1026
Leuchtorange	2005
Leucht-Hellorange	2007
Hellrosa	3015
Leuchtröt	3024
Leuchthellrot	3026
Erikaviolett	4003
Perlviolett	4011
Perlbrombeer	4012
Perlenzian	5025
Weißgrün	6019
Lichtgrün	6027
Pastelltürkis	6034

Schräg auf der Fassade angeordnete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die mit Spiegeln hinterlegt sind, sind nicht zulässig.

(7) Auf Schaufenstern dürfen Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit einer Schriftgröße bis maximal 0,30 m angebracht werden. Insgesamt dürfen Schaufenster nur bis 20 % ihrer Fläche zu Werbezwecken beklebt werden. Dies gilt nicht für Werbung für befristete Sonderveranstaltungen.

(8) Die der Befestigung von Werbeanlagen dienenden Konstruktionsteile dürfen nicht in plastische oder verzierende Fassadenteile einschneiden oder sie überdecken. Kabelführungen elektrischer Zuleitungen dürfen nicht sichtbar sein.

(9) Werbeanlagen in Form von dauerhaften, straßenüberspannenden Transparenten sind unzulässig. Transparente mit Hinweisen auf temporär begrenzte Ereignisse sind zulässig und müssen in einer Mindesthöhe von 4,50 m angebracht werden und unterhalb der Traufe der angrenzenden Gebäude liegen. Die Anbringung der straßenüberspannenden Transparente ist auf 2 Monate begrenzt.

(10) Für den Bereich des historischen Marktes werden die Werbeanlagen weiter eingeschränkt. Es sind nachstehende Gebäude betroffen:

Markt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15-19, 20-21, 22, 23/24, 25, 26/27, 28/29, 30
Lange Strasse 80a / Fischstraße 19, 82, 89, 94

Knopfstraße 16

Mühlenstraße 12 / Rakower Straße 11.

Folgende Farben sind zulässig:

<u>Farbe</u>	<u>vergleichb. mit RAL</u>	<u>Farbe</u>	<u>vergleichb. mit RAL</u>
Beige	1001	Grautöne	7005, 7011, 7012,
Sandgelb	1002		7015, 7016, 7021,
Perlweiß	1013		7024, 7026, 7030,
Elfenbein	1014		7031, 7035- 40,
Hellelfenbein	1015		7042, 7043, 7044,
Graubeige	1019		7047, 7048
Perlbeige	1035	Rotbraun	8012
Perlgold	1036	Schokoladenbraun	8017
Weinrot	3005	Graubraun	8019
Schwarzrot	3007	Schwarzbraun	8022
Braunrot	3011	Cremeweiß	9001
Graublau	5008	Grauweiß	9002
Grüntöne	6005-6009	Graualuminium	9007
		Reinweiß	9010

Die Ausleger sind von diesen Farbbeschränkungen ausgenommen. Tafeln und selbstleuchtende Einzelbuchstaben sind für diesen Bereich unzulässig.

(11) Sind in einem Gebäude mehrere gewerbliche Nutzungen, können Abweichungen von den Vorgaben des § 11 der Absätze 1 bis 9 bei Vorlage eines gemeinsamen Werbekonzeptes zugelassen werden.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Abweichungsgenehmigung zu besitzen,

1. die Fassadenbreiten und Baufluchten nach § 4 nicht einhält;
2. Fassaden und Dächer entgegen dem § 5 ausführt;
3. Dachaufbauten entgegen den § 6 ausführt;
4. Fassadenöffnungen (Fenster sowie Schaufenster, Eingänge und Einfahrten) entgegen den §§ 7 und 8 ausführt;
5. Werbeanlagen entgegen § 11 ausführt oder anbringt.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten

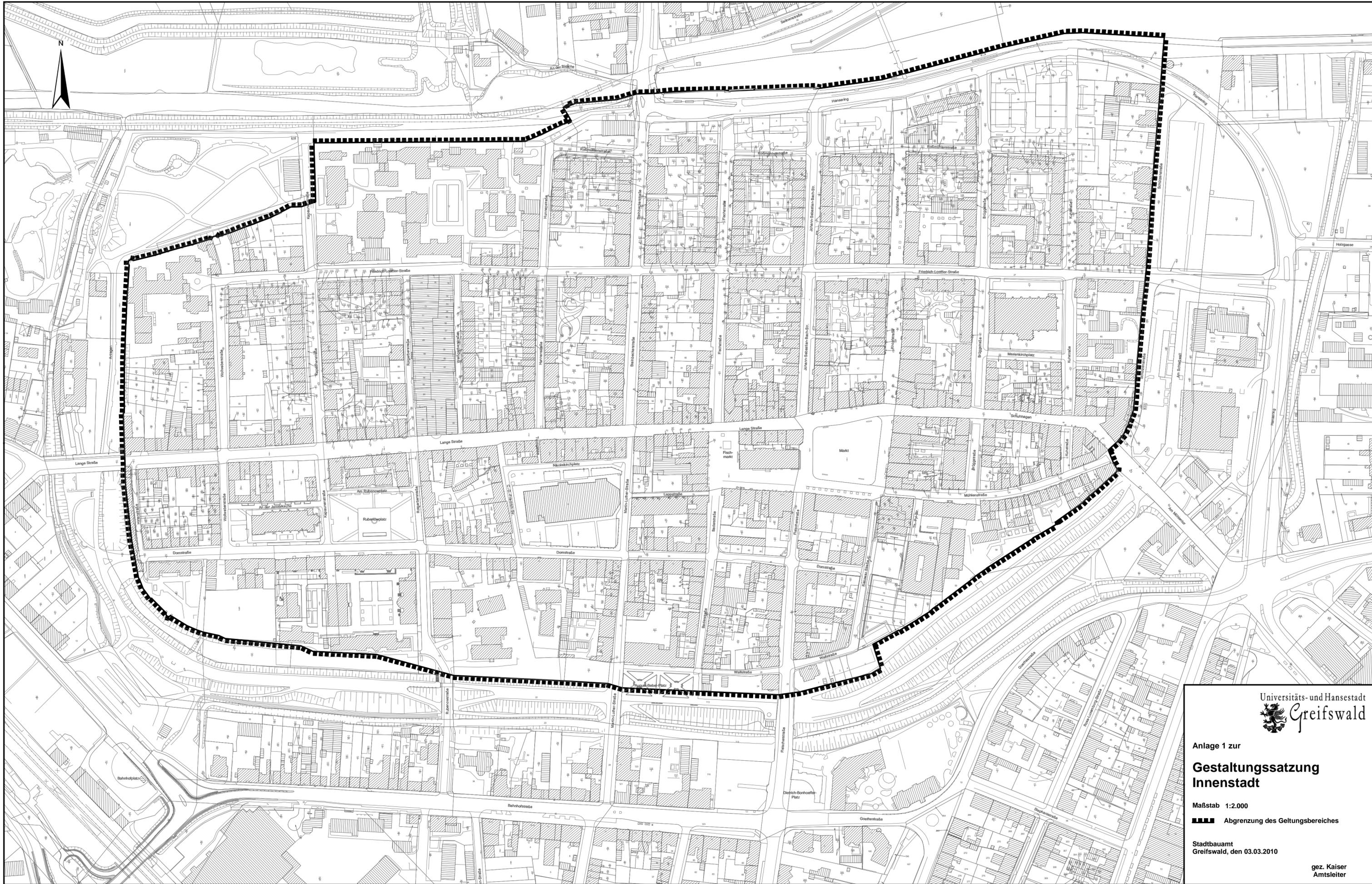
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Gestaltungssatzung Innenstadt vom 18.02.2000 und deren 1. Änderung vom 31.08.2006 außer Kraft.

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden.

Diese Einschränkung gilt nicht für Verletzungen von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Greifswald, den 03.03.2010

gez. Dr. König
Der Oberbürgermeister



Anlage 1 zur
**Gestaltungssatzung
 Innenstadt**

Maßstab 1:2.000

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbaumeister
 Greifswald, den 03.03.2010

gez. Kaiser
 Amtsleiter

BEGRÜNDUNG

zur

Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Greifswalder Innenstadt (Gestaltungssatzung Innenstadt)

Begründung zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der historische Kern der Greifswalder Innenstadt ist im Osten, Süden und Westen durch den Grünzug der ehemaligen Wallanlagen und im Norden durch das Ryckufer eindeutig von den anschließenden Siedlungsgebieten abgegrenzt. Innerhalb dieser deutlich erlebbaren Umgrenzung zeichnen sich die verschiedenen historischen und baulichen Entwicklungsschichten der Greifswalder Stadtwerdung ab. Auf dem für Stadtgründungen im Einflussbereich der Hanse typischen orthogonalen Stadtgrundriss mit Haupt- und Querachsen, ist das Stadtbild heute durch einen vielfältigen Charakter geprägt, der das Ergebnis von zahlreichen baulichen Überformungsprozessen der vergangenen Jahrhunderte ist.

Im Gegensatz zu dem einfachen Stadtgrundriss steht die Vielfalt der Einzelarchitektur und ihrer Details. Die in ihren Proportionen gewahrte Maßstäblichkeit sowie die Beschränkung auf relativ wenige Baumaterialien erzeugt dabei in der Gesamtheit ein durchaus homogenes Erscheinungsbild, das innerhalb des nachfolgenden Regelwerkes bei sich wandelnden Anforderungen an die bauliche Nutzung behutsam weiterentwickelt werden kann. Der einfache Stadtgrundriss erweist sich darüber hinaus als so robust, dass auch die Maßstabssprünge von vielen öffentlichen Gebäuden, vor allem der Universitätsbauten aus dem 19. Jahrhundert, in das Stadtbild integriert sind, ohne negativ in Erscheinung zu treten.

Begründung zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich:

Das Stadtbild der Greifswalder Innenstadt ist insgesamt schutzwürdig, so dass bauliche Veränderungen bestimmten Regeln unterliegen müssen, damit dieser Grundcharakter nicht gefährdet wird und gleichzeitig die notwendigen baulichen Anpassungen an sich ändernde Nutzungsansprüche unter Beibehalt individueller Gestaltungsspielräume ermöglicht werden. Es ist daher notwendig, alle gestaltprägenden Elemente, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, bei künftigen baulichen Maßnahmen am Bestand und Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Der in der Landesbauordnung gegebene Interpretationsspielraum des § 9 LBauO M-V wird somit eingeschränkt.

Begründung zu § 3 Allgemeine Anforderungen und Abweichungen:

Die Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung sind auf der Grundlage einer differenzierten Stadtbildanalyse formuliert worden, die die wesentlichen Elemente des Stadtbildes, der Bauweisen, Formen und Gliederungen sowie die vorherrschenden Materialien und Farben beschreibt und quantifiziert.

Innovative und individuelle Einzelarchitekturen aus unterschiedlichen historischen Epochen prägen auch heute noch Teilbereiche des Greifswalder Stadtbildes, ohne einen negativen Gesamteindruck zu hinterlassen. Entscheidend sind auch bei einer individuellen Architektur gemeinsame gestalterische Elemente, welche die einzelnen Gebäude zu einem erkennbaren baulichen Ensemble verbinden.

Architektonische Innovationen sollen jedoch nicht verhindert werden. Besonders hochwertige Architektur, die die denkmalpflegerischen Auflagen freier interpretiert und neue baukünstlerische Akzente setzt, soll im Einzelfall errichtet werden können. Im Sinne des Erreichens qualitativ hochwertiger Gestaltlösungen sollten somit Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung zugelassen werden, wenn sie insgesamt mit dem Stadtbild in Einklang stehen. Der Abweichungsantrag ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bei der Abteilung untere Bauaufsichtsbehörde und bei bauordnungsrechtlich genehmigungs- bzw. verfahrensfreien Vorhaben bei der Abteilung Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde einzureichen. Zur Optimierung der Gestaltqualität sind Architekturwettbewerbe zu empfehlen.

Begründung zu § 4 Fassadenbreiten und Baufluchten:

Die historische Parzellenstruktur in der Greifswalder Innenstadt bestimmt mit der durch sie festgelegten maximalen Breite jedes Einzelgebäudes im Wesentlichen die heutige Erscheinungsform des Stadtbildes. Dieses städtebauliche Ordnungsmuster soll auch in Zukunft das Grundgerüst der Gebäudedimensionierung bilden, ihm steht die Vielfalt der individuellen Fassadengestaltung gegenüber.

Blend- und Scheinfassaden täuschen nach außen nur einzelne Gebäude vor. Dahinter ist jedoch eine einheitliche Nutzung über mehrere Grundstücke bzw. Flurstücke vorhanden. Zur Vermeidung einer ausschließlich historisierenden Anordnung von Fassadenelementen, ohne Beziehung zur dahinter liegenden Nutzung, werden gebäudeübergreifende Blend- oder Scheinfassaden ausgeschlossen.

Straßenseitige Balkone und Loggien sind in der Innenstadt nur sehr vereinzelt anzutreffen und somit hier untypische Gestaltungselemente. Durch sehr individuelle Gestaltungen der Brüstungen, gegebenenfalls auch nachträglich durch die Nutzer, besteht die Gefahr, dass eine sehr unruhige, unter Umständen auch sehr bunte Straßenansicht entsteht. Bei einigen Gebäuden, insbesondere bei Eckgebäuden, sind hingegen Erker vorhanden. Die Verwendung dieses Architekturelements soll weiter möglich sein. Jedoch werden sie in ihrer Auskragung auf 0,80 m begrenzt, um die Fassadenabwicklung des gesamten Straßenzuges nicht zu stören.

Die Verwendung von Staffelgeschossen ist Ausdruck der modernen Formensprache. Da in der Innenstadt nur noch wenige Baulücken sind und es nicht mehr so häufig zu Neubauten kommen wird, kann jetzt ein neues Gestaltungselement zugelassen werden. Es besteht nicht mehr die Gefahr, dass das historisch überkommene Erscheinungsbild der Innenstadt verfremdet wird.

Begründung zu § 5 Fassaden und Dächer:

Bis zum 17. Jahrhundert haben die Giebelhäuser der Hansezeit als kombinierte Kontor-, Wohn- und Speichergebäude das Stadtbild weitgehend bestimmt. Durch Kriegs- und Brandzerstörungen und dem mit dem dreißigjährigen Krieg einsetzenden wirtschaftlichen Niedergang Greifswalds sind solche Giebelhäuser heute nur noch in einer relativ geringen Anzahl im Stadtbild anzutreffen. Sie haben jedoch im Einzelfall eine erhebliche Gestaltwirkung auf die Straßenräume. Obwohl sich die meisten der heute noch erhaltenen historischen Giebelhäuser in einem Bereich um den Markt befinden, sind sie im Falle einzelner Neubauten entsprechend der historischen Tradition im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung zulässig. Charakteristisch für die Gestaltung eines Giebelhauses sind die stehende Fassade mit Betonung der vertikalen Gliederung, die Ausformung eines Giebels, der das dahinter liegende Satteldach ganz abdeckt, der Sockel und eine Lochfassade. Vollkommen untypisch ist bei Giebelhäusern die Gestaltung mit Metall-Glaselementen. Der Charakter dieses Gebäudetypes ginge dadurch verloren.

Taufständige Häuser prägen heute schwerpunktmäßig den Charakter des Stadtbildes in der Greifswalder Innenstadt. Die horizontale Gliederung dieser Bauten dominiert in der Gestaltung der Straßenfassade, diese wird durch die Ausbildung einer Sockelzone unterstrichen.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden besteht oftmals der Wunsch, zeitgenössische Gestaltungselemente zu verwenden. Ein Gebäude mit einem Staffelgeschoss, Flachdach sowie einer Metall – Glasfassade zu errichten war bislang nur möglich, wenn diese Gestaltung Ergebnis eines Architekturwettbewerbes war. Da es in der Innenstadt aufgrund des fortgeschrittenen Sanierungsstandes nicht mehr so häufig zu Neubauten kommen wird, ist eine grundlegende Veränderung des Stadtbildes nicht mehr zu befürchten. Daher werden diese Bauformen nunmehr zugelassen.

Die Gebäude in der Greifswalder Innenstadt sind weitgehend von glatt verputzten Fassaden bestimmt, die trotz der baulichen Vielfalt der Einzelarchitekturen den homogenen Charakter des Stadtbildes maßgeblich mitbestimmen. Um diesen einheitlichen Eindruck zu bewahren, muss die Menge der zulässigen Baumaterialien für die Fassaden eingeschränkt werden. Die öffentlichen Gebäude, insbesondere die Universitätsbauten des späten 19. Jahrhunderts, sind weitgehend als ausgeprägte Einzelarchitekturen in rötlichem bis gelbem Backstein errichtet worden. Damit stehen sie in einem bewussten Spannungsverhältnis zu den homogenen Putzfassaden der Bürgerhäuser. Dieser Dualismus in der Architektursprache der Greifswalder Innenstadt sollte auch in Zukunft erhalten und ablesbar bleiben.

Da die historische Farbgestaltung von Gebäuden in der Greifswalder Innenstadt im Einzelnen nicht nachweisbar ist, können hier keine allgemeingültigen Regeln formuliert werden. Stattdessen sollte eine individuelle und kostenlose Beratung bei dem für Farbgestaltung zuständigen Stadtbauamt (Abteilung Stadtentwicklung / Untere Denkmalschutzbehörde) eingeholt werden.

In den öffentlichen Raum hineinragende Treppenstufen sind in den Straßen der Greifswalder Innenstadt häufig anzutreffen. Insbesondere bei Wohngebäuden wird so der Hauseingang auch gestalterisch hervorgehoben. Als Gestaltungsdetail in der Fassade und zur Betonung der Eingangssituation ist die Ausbildung von leichten oder transparent wirkenden Vordächern in den Straßenräumen oberhalb eventueller Treppenstufen grundsätzlich möglich.

Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Greifswalder Innenstadtsilhouette dar und ist somit in seiner Gestaltung nachhaltig zu sichern.

Die zurückhaltende Wirkung der meisten Dachflächen sollte erhalten werden, um die Wirkung des baulichen Ensembles insgesamt nicht zu beeinträchtigen. Daher sind Dachgeschoßausbauten nur in den gegebenen Proportionen unter der Hinzufügung von Dachgauben entsprechend § 6 möglich.

Dacheinschnitte sind gravierende Eingriffe in die Dachlandschaft. Dabei entstehen, anders als beim Einbau von Gauben, Löcher in der Dachfläche. Dadurch könnte die Dachlandschaft zerfurcht werden.

Naturrote matte Ziegeleindeckungen waren das historisch vorherrschende Dachdeckungs-material für Profanbauten. Andere Farben und Eindeckungsmaterialien sind im größeren Umfang erst nach 1945 in der Greifswalder Innenstadt benutzt worden. Für die zukünftige Dachgestaltung ist ein Wiederaufgreifen der traditionellen naturroten Eindeckung wünschenswert. Lediglich öffentliche und sakrale Bauten weisen andere Eindeckungsmaterialien wie z.B. Kupfer auf und sollten sich hiermit auch in Zukunft von der allgemeinen Architektur unterscheiden können.

Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie würden sich negativ sowohl auf das Bild der Straßenräume als auch auf die Dachlandschaft insgesamt auswirken und sind somit ausgeschlossen bzw. eingeschränkt zulässig. Die insgesamt wünschenswerte Verbesserung der Energieeffizienz bzw. CO₂-Minimierung kann ohne gestalterische Einbußen auf das Stadtbild und den öffentlichen Straßenraum in der Regel auf der Straßen abgewandten Seite oder über geeignete Wärmedämmmaßnahmen, umweltfreundliche Energieträgerwahl und dergleichen mehr erreicht werden. Dabei wird eine individuelle Beratung für jedes Einzelvorhaben notwendig sein und durch die Stadtverwaltung angeboten.

Angesichts der zügigen Entwicklung neuer Bauweisen und Techniken unterliegt die Beurteilung der Zulässigkeit solcher Anlagen jeweils einer Einzelfallprüfung.

Technische Bauteile wie Rauch- und Lüftungsanlagen stören die Dachlandschaft und sind somit aus dem unmittelbaren Blickfeld des Betrachters herauszurücken.

Begründung zu § 6 Dachgauben und Zwerchgiebel:

Die Dachlandschaft der Greifswalder Innenstadt wird von einer Vielfalt an Gaubenformen und der Charakter einiger Straßenräume durch die Häufung von Gauben maßgeblich mitgestaltet. Um den Grundcharakter eines Daches zu bewahren, muss die Anzahl der Öffnungen in diesem Bereich und deren Größe eingeschränkt werden. Die getroffenen Festsetzungen zu Proportion, Größe und zulässigen Materialien der Gauben orientieren sich am Bestand und sollten demnach auch für die zukünftige Gestaltung beibehalten werden.

Zur Optimierung der Nutzung eines Dachgeschosses sind im rückwärtigen Bereich der Gebäude größere Gaubenanteile möglich.

Schräg geneigte Gaubenseiten entsprechen einer ländlichen Architektursprache und nicht einem traditionell städtischen Baudetail in der Region. Sie sind demnach nicht zulässig.

Begründung zu § 7 Fenster und Schaufenster:

Größe und Form der Fenster prägen maßgeblich die Gestalt eines Gebäudes. In der Greifswalder Innenstadt dominiert das stehende zweiflügelige Holzfenster mit Kämpfer. Die Fassade eines Neubaus soll sich durch die ausschließliche Verwendung von stehenden Formaten in die Gestaltung der Straßenzüge einpassen. Im Innenstadtbereich sind liegende, runde oder ähnliche Fensterformate nicht typisch. Eine moderne Architektursprache ist durch das Einsetzen von Gliederungselementen, eventuell in anderen Bereichen des Fensters, als historisch vielfach durchgeführt, möglich.

Soweit Gliederungselemente in den Fenstern vorgesehen werden, sind diese nicht nur als Attrappe vorzusehen. Dadurch wirkt ein Fenster lebendiger. Aufgeklebte Streifen oder Sprossen im Scheibenzwischenraum stören das Erscheinungsbild eines Fensters und werfen dieses nicht auf. Es entsteht hier keine Plastizität, welche je nach Lichteinfall einen Schatten wirft.

Bei Ausführung von Metall-Glasfassaden sollen die Bauherren bei der Gliederung weitestgehend freie Hand haben, so dass hier auf konkrete Vorgaben verzichtet wird.

Gewölbte Verglasungen haben einen historisierenden Charakter, entsprechen aber genauso wie Spiegel nicht den Vorbildern der historischen Fenster in der Greifswalder Innenstadt und haben eine erhebliche Fremdkörperwirkung.

Vorgesetzte Rolllädenkästen stören sowohl in der Form als auch in der Wirkung des Materials empfindlich die gestalterische Qualität und die Proportion der Fenster. Insbesondere nachträglich angebrachte Kästen beeinträchtigen die Gestaltung, da diese entweder über dem Fenster hervorspringen oder Rahmenteile des Fensters verdecken.

Ladengeschäfte bestimmen in vielen Straßenzügen heute schon das Bild der Erdgeschosszonen. Die in der Fassade ablesbaren Ladennutzungen sollen bei trauf- und giebelständigen Gebäuden auf eine in der Höhe des Erdgeschosses begrenzte Zone beschränkt bleiben, um insgesamt den mehrgeschossigen Charakter zu wahren.

Schaufenster sind in der Regel die größten Öffnungen in einer Fassade und, da in Augenhöhe angeordnet, mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Der einheitliche Gesamteindruck der Fassaden soll trotz großer Schaufenster erhalten bleiben. Dabei sollte beachtet werden, dass nicht die Größe eines Schaufensters allein dessen Werbewirksamkeit begründet. Ein kleines sorgfältig ausgeleuchtetes gestaltetes Fenster mit wenigen Auslagen hat meist eine wesentlich höhere Attraktivität und Anziehungskraft für den potentiellen Kunden eines Fachgeschäftes.

Die Ausbildung von Sockeln ist in der Erdgeschosszone notwendig, um zu verhindern, dass das Gebäude optisch den Kontakt zum Boden verliert.

Um die Symmetrie der Fassade beim Einbau eines Schaufensters nicht zu stören, ist das Aufgreifen der seitlichen Fensterachsen von den Obergeschossen notwendig.

Bei gebäudeübergreifenden Ladennutzungen ist ein optisches „Zusammenwachsen“ der Häuser durch einheitliche Schaufensterfronten zu verhindern, denn das entspricht nicht der insgesamt individuellen Fassadengestaltung.

Außen sichtbare Sicherheitseinrichtungen wie Rollgitter und –läden wirken als Fremdkörper insgesamt störend auf das Bild der Straßenräume. Nach Ladenschluss hat das zur Folge, dass die Auslagen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt zu sehen sind. Die Attraktivität der Innenstadt leidet somit außerhalb der Geschäftszeiten an den Abenden, Sonn- und Feiertagen erheblich. Auch während der Öffnungszeit stören der Kasten und die seitlichen Führungsschienen, da sie oft auf oder unmittelbar neben Gestaltungselementen angebracht werden müssten. Erfahrungen aus den letzten Jahren der Geltungsdauer der Gestaltungssatzung Innenstadt belegen, dass die Ladeninhaber auf andere Sicherheitsmaßnahmen wie Sicherheitsverglasung zurückgreifen. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. wegen bautechnischer Zwänge, ist eine Abweichung nach Prüfung des Einzelfalles möglich.

Begründung zu § 8 Eingänge und Einfahrten:

Eingangstüren haben für den Fassadenaufbau eine noch größere Bedeutung als Fenster, weil sie sich in Augenhöhe und im unmittelbaren Sichtbereich der Fußgänger befinden und somit in ihrer Wahrnehmbarkeit und Detailwirkung vorrangig vor allen anderen Elementen sind. Nicht verschlossene Eingänge von Wohngebäuden sind untypisch für die Straßenräume der Greifswalder Innenstadt. Hauseingangstüren sind zumeist ohne oder nur mit geringen Glasanteilen. Vorhandene Glasanteile sind in der Regel flach und durchscheinend. Gewölbte Verglasungen sowie Spiegel haben eine erhebliche Fremdkörperwirkung.

Großvolumige Ein- und Durchfahrten haben eine erhebliche Gestaltwirkung auf die gesamte Fassade eines Gebäudes. Sie sind deshalb auf eine minimale Größe zu beschränken und mit in Flügel untergliederte Tore zu verschließen, um den Eindruck „schwarzer Löcher“ zu vermeiden. In manchen Bereichen ist die Verwendung eines mehrflügeligen Tores nicht möglich. Hier ist dann zu gewährleisten, dass im geschlossenen Zustand der optische Eindruck eines Flügeltores entsteht. Schwing- und Rolltore sind in der Innenstadt nicht vorhanden, denn sie beeinträchtigen durch ihre nur auf Zweckmäßigkeit ausgerichtete Gestaltung das Erscheinungsbild der Fassade.

Begründung zu § 9 Antennen:

Die Vielzahl von Antennen, Mobilfunkantennen und Satellitenempfangsanlagen wirkt in erheblichem Umfang störend auf den Charakter einer Dachlandschaft. Darüber hinaus ist eine zunehmende Anzahl von Parabolantennen an Wänden nicht in die Gestaltung historischer Fassaden integrierbar. Gemeinschaftsantennen, die auch unterhalb der Dachhaut vor Korrosion geschützt angebracht werden können, sind als Alternative zu bevorzugen. Parabolantennen für den Satellitenempfang können ebenfalls als Gemeinschaftsanlage an einer wenig störenden Stelle des Daches montiert werden. Auch im Bereich der Mobilfunkantennen sind bereits andere Lösungen als die Dachmontage möglich.

Die notwendigen Kabel sind innen oder außen unter Putz zu verlegen, so dass sie die Gestaltungswirkung einer vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

Begründung zu § 10 Markisen:

Markisen haben aufgrund ihres Volumens und der Auskrugung in den öffentlichen Straßenraum eine erhebliche Gestaltungswirkung. Die Pultmarkise ist der traditionelle Sonnen- und Wetterschutz vor Ladengeschäften in Greifswald. Andere Markisenarten, wie z.B. korbartige Markisen, harmonisieren nicht mit der ortsüblichen Architektur. Insbesondere bei kleinen Gebäudedimensionen wirken sie als dominierende Fremdkörper. Darüber hinaus ist der Nutzen als Sonnen- oder Regenschutz bei den zulässigen Markisen wegen der möglichen relativ großen Ausladung günstiger.

Durchgehende Markisen, z.B. von Seitenwand zu Seitenwand, stören die vertikalen Fassadenelemente in ihrer für die Architektur des Gesamtbaus wichtigen Wirkung. Werden mehrere Markisen nebeneinander gehängt, so darf nicht der Eindruck einer durchgängigen Fläche entstehen.

Es ist zu gewährleisten, dass auffallend grelle oder glänzende Materialien und Farben nicht die Wirkung der Fassade beeinträchtigen, und eine optische „Übersättigung“ vermieden wird.

Begründung zu § 11 Werbeanlagen:

Das Erscheinungsbild der historischen Greifswalder Innenstadt sollte insgesamt als Aushängeschild und Werbeträger für die dort ansässigen Betriebe und Ladengeschäfte gesehen werden. Die notwendige Geschäfts- und Firmenwerbung ist ohne aufdringliche Wirkung in das Stadtbild zu integrieren. Weil es sich in der Greifswalder Innenstadt überwiegend um verkehrsberuhigte Straßenzüge handelt, ist für die Wahrnehmung der Werbeanlagen die Perspektive von Fußgängern oder Radfahrern ausschlaggebend. Großflächige, auf die Wahrnehmbarkeit des Autofahrers ausgerichtete Werbeanlagen sind unter diesen Voraussetzungen nicht notwendig. Die Dimensionierung der Werbeanlagen kann somit auf die Wahrnehmungsperspektive von Fußgängern und Radfahrern ausgerichtet werden. Architektur und Werbeanlagen können in eine angemessene Rangfolge gebracht werden, damit die Gestaltung der Fassade vordergründig zur Geltung kommt.

Die Fassade eines Gebäudes wird durch viele einzelne oder überdimensionierte Werbeelemente in ihrer Gestaltungswirkung überdeckt oder zersplittert.

Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind für die Wahrnehmungsperspektive eines Fußgängers oder Radfahrers nur eingeschränkt wirksam und deshalb ausgeschlossen. Wenn Werbeanlagen sich in die Gestaltung einer Fassade insgesamt unterordnen sollen, können sie nicht an wichtigen Einzelbauteilen oder freistehend angebracht werden.

Die getroffenen Größenbeschränkungen sind notwendig um die prägende Kleinteiligkeit der Innenstadt durch Werbeanlagen nicht zu beeinträchtigen. Für die Wahrnehmung aus der Perspektive eines Fußgängers oder Radfahrers sind die festgesetzten Maßangaben ausreichend dimensioniert. Entsprechend sind auch in den öffentlichen Raum auskragende Ausleger, sogenannte „Stechschilder“ in ihrer Dimensionierung zu begrenzen.

Lichtwerbung steht mit ihrer starken, alles überstrahlenden Wirkung im Gegensatz zur Kleinteiligkeit der Innenstadtarchitektur. Insbesondere selbstleuchtende Plastikkästen wirken vor allem tagsüber als Fremdkörper auf jeder Fassade. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst darüber hinaus auch intensive Wohnnutzungen. Selbstleuchtende Werbeanlagen würden aufgrund ihrer Helligkeit für die Anwohner eine Blendwirkung aufweisen und somit unangenehm störend wirken. Blendfrei beleuchtete Werbeelemente sowie filigrane, in ihrer Dimensionierung beschränkte Leuchtschriften können in der Dunkelheit eine ausreichende Aufmerksamkeit erzeugen.

Die Farbe einer Werbeanlage hat großen Einfluss auf den Gesamteindruck eines Hauses. Die weiter aufgelisteten möglichen Werbeelemente sind aufgrund ihrer „Aggressivität“ insgesamt nicht in das Bild dieser historischen Altstadt integrierbar und demnach unzulässig. Die Werbeanlage soll der Nutzung im Gebäude dienen und nicht die Ansicht einer Fassade und des Straßenzuges dominieren.

Flächig beklebte oder mit großdimensionierter Bemalung oder Beschriftung versehene Schaufenster wirken extrem störend. Die Nutzung eines Schaufensters als insgesamt überdimensionierte Werbeanlage ist somit zu verhindern. Stattdessen sollte die Auslage im Schaufenster mit entsprechender Ausleuchtung werbewirksam in Szene gesetzt werden.

Schaukästen können zu erheblichen Beeinträchtigungen an einer historischen Fassade führen und sind somit nur bei gestalterischer Integration in eine Schaufensterfront zulässig.

Auch scheinbar zweitrangige Bauteile wie konstruktiv notwendige Halterungen und Kabelführungen können das Bild einer Fassade negativ beeinflussen und sind sorgfältig mitzuplanen.

Da in Greifswald das vielfältige Bedürfnis besteht, straßenüberspannende Transparente anzubringen, ist eine Regelung notwendig, die eine störende Häufung von dauerhaft angebrachten Werbebannern verhindert. Allerdings soll es möglich sein, auf bestimmte Veranstaltungen etc. mit temporärer Werbung in Form von straßenüberspannenden Transparenten hinzuweisen.

Der historische Greifswalder Markt ist die Keimzelle der städtischen Entwicklung. Er bildet das Zentrum der mittelalterlichen Hansestadt und umfasst den Markt und Fischmarkt mit dem ursprünglich frei auf dem Platz stehenden Rathaus. Der hansische Handel brachte Reichtum und Wohlstand in die Stadt. Das zeigte sich unter anderem in der repräsentativen Bebauung, die ihr ein stattliches Äußeres verlieh. Ein Blick auf den Markt lässt dies bis heute erkennen. Zwar unterlagen alle Platzfronten im Laufe der Geschichte einem Wandel. Trotz dieser Entwicklung sind die Ursprünge der alten Hansestadt an keinem anderen Ort des historischen Stadtzentrums so erlebbar geblieben, wie am Markt. Aber auch nachfolgende Epochen hinterließen besondere Spuren. Der beeindruckende bauliche Rahmen des Platzes mit außergewöhnlichen Zeugnissen verschiedenster Baustile, stellvertretend sollen hier die gotischen und barocken Giebelhäuser, das Rathaus oder die neugotische Ratsapotheke genannt werden, bildet ein herausragendes städtebauliches und architektonisches Ensemble. Gesteigert wird dieser Eindruck durch die Sichtbeziehungen zum Rathaus und den gotischen Kirchen St. Marien und St. Nikolai, den städtebaulichen Dominanten der alten Stadt.

Zur Erhaltung des einmaligen städtebaulichen und architektonischen Gesamteindrucks des Marktes ist es von großer Bedeutung, diesen nicht durch störende Einbauten oder Gestaltungen zu beeinträchtigen. Überdimensionierte, bunte oder zu farbige Werbeanlagen würden das bauliche Ensemble stören und dessen herausragende Qualität schwächen oder verunstalten. Aus diesem Grund müssen sich die Werbeanlagen in ihrer Farbigkeit zurück nehmen und unterordnen. Die Farben für Werbeanlagen werden auf bestimmte Töne reduziert.

Werbung in Form von Einzelbuchstaben wird den hohen gestalterischen Ansprüchen im Marktbereich gerecht. Einzelbuchstaben ordnen sich unter, wirken nicht kompakt und lassen Durchblicke auf die Fassade zu. Tafeln sind flächig und verdecken ganze Fassadenbereiche. Sie besitzen in der Regel nicht die Farbe der Fassade und wirken daher eher einfach und platt. Die Werbung soll sich auch in den Abend- und Nachtstunden zurück nehmen. Selbstleuchtende Buchstaben stören das Gesamtbild durch starke Eigenwirkung.

Begründung zu § 12 Ordnungswidrigkeiten:

Die Höhe des Bußgeldes leitet sich aus der Schwere der Ordnungswidrigkeit ab.

Begründung zu § 13 Inkrafttreten:

keine Begründung
