

LESEFASSUNG

(rechtskräftig seit 24.12.1998)

Satzung:

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen für den Bereich Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald (Gestaltungssatzung Fleischervorstadt)

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung der Fleischervorstadt hat gemäß des § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am 15.12.1998 folgende örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen für den Bereich Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die allgemeinen Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten für den im Plan (Anlage 1) eingegrenzten Bereich der Fleischervorstadt, der sich aus den Teilgebieten „A“ und „B“ zusammensetzt.

(2) Für das Teilgebiet „B“ gelten zusätzlich die Vorschriften des Abschnitts 2 (§§ 14 bis 20).

§ 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) Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

ABSCHNITT 1:

GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche und gestalterische Maßnahmen müssen sich in die architektonischen Eigenarten der Umgebung einfügen.

Bei Neubauten muss auf die charakteristischen Grundzüge des historischen Baubestandes eingegangen werden. Dazu zählen: die Traufständigkeit der Gebäude, vertikale und horizontale Gliederungselemente, die stehenden Fensterformate, die Betonung des Eingangsbereiches mit den Hauseingangstüren.

(2) Abweichungen von den Einzelfestsetzungen dieser Gestaltungssatzung entsprechend § 70 Abs. 1 LBauO M-V werden erteilt, wenn zum Erreichen einer besonderen gestalterischen Qualität dem Bauantrag das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs oder vergleichbaren Verfahrens nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW) zugrunde liegt.

§ 4 Fassadenbreiten

- (1) Die Fassadenbreite darf die größte sich aus dem Plan (Anlage 1) ergebende Parzellenbreite der jeweiligen Baublockseite nicht überschreiten.
- (2) In folgenden Straßen dürfen, abweichend von (1), die Fassaden nicht breiter als 19 m sein:
 Baustraße, Böhmkestraße, Pfarrer- Wachsmann-Straße.
- (3) Eckgrundstücke sind von (1) und (2) ausgenommen.

§ 5 Gebäudesockel und Keller

- (1) Alle Gebäude müssen einen Sockel von mindestens 0,5 m und höchstens 1,2 m Höhe über der Oberkante des Bürgersteigs aufweisen. Ausgenommen davon sind Häuser mit nur einem Geschoß oder einem Geschoß und ausgebautem Dach.
- (2) Separate Kellereingänge, die vom Bürgersteig aus zugänglich sind, müssen folgende Gestaltmerkmale aufweisen: Verschluss der Eingangsöffnung mit einer zweiflügeligen Holztür, die seitlich und oben von einem Holzgewände eingefasst wird. Türflügel und Gewändevorderkante liegen in einer Ebene 0,05 - 0,15 m vor dem Gebäudesockel. Die Türhöhe über der Oberkante des Bürgersteigs beträgt höchstens 1,2 m. Der obere Abschluss des Gewändes ist als flacher Dreiecksgiebel mit einer Neigung zwischen 7,5° bis 12,5° auszubilden.

§ 6 Gauben und Zwerchgiebel

- (1) Gauben auf den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen dürfen bis zu 2 m breit sein. Die Breite der Gauben darf zusammengenommen nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite ausmachen.
- (2) Die Breite von Zwerchgiebeln darf nicht mehr als 60 % der Fassadenbreite in Anspruch nehmen.
- (3) Auf der rückwärtigen, dem Garten oder Hof zugewandten Gebäudeseite dürfen Gauben und Zwerchgiebel bis zu 80 % der Fassadenbreite einnehmen.

§ 7 Fenster

- (1) Fensteröffnungen sind rechteckig und in stehenden Formaten auszuführen. Das Verhältnis von Breite zu Höhe der lichten Fensteröffnung muss zwischen 1:1,5 und 1:1,8 betragen. Schaufenster sind von (1) ausgenommen.
- (2) Pro Geschoß ist eine von (1) abweichende Fensteröffnung zulässig. Diese darf höchstens 50% des Flächeninhalts der kleinsten nach (1) zulässigen Fensteröffnung aufweisen.
- (3) Fenster können zwei- und mehrflügelig geteilt werden. Vertikale Teilungen müssen die Fensterfläche symmetrisch gliedern. Ab einer Fensterhöhe von 1,5 m sind horizontale Kämpfer einzubauen.
- (4) Fensterbauteile, die die Glasflächen der Fenster einfassen oder gliedern, dürfen als Fensterrahmen mit Flügel, Fensterflügel mit Pfosten oder Kämpfer nicht breiter als 0,12 m sein.
- (5) Glasflächen teilende Fensterbauteile wie Pfosten, Kämpfer und Sprossen müssen dreidimensional nach außen hervortreten. Zweidimensional aufgeklebte oder nur im Scheibenzwischenraum angebrachte Sprossen sind unzulässig.
- (6) Gewölbte-, verspiegelte- und Ornamentverglasungen sind nicht zulässig.
- (7) In der Fassade sichtbare Rolladenkästen sind nicht zulässig.

§ 8 Farbgestaltung

(1) Gebäude sind farblich differenziert zu gestalten.

In der Farbgebung sind die Fassade, der Sockel, Gliederungselemente in der Fassade sowie Fensterrahmen, Türen, Tore und Zäune zu unterscheiden. Dabei ist die Sockelfarbe dunkler als die übrige Fassadenfarbe zu wählen. Gleiche Gebäudeteile sind in gleicher Farbe auszuführen.

(2) Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind nichtglänzende, matte Farben zu verwenden. Die zu verwendenden Farben sind in der Übersicht (Anlage 2) aufgeführt. Die Übersicht ist Bestandteil der Satzung.

§ 9 Fassadenflächen

Die Fassadenflächen sind in glattem Putz herzustellen. Flächig strukturierte, gemusterte oder glänzende Putzflächen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Materialien, die optisch anders wirken als glatter Putz, ist im Teilgebiet A für untergeordnete Bauteile wie Sockel und Giebelfelder zulässig.

§ 10 Antennen

(1) Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Satellitenempfangsanlagen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Häusern nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite mindestens 3,0 m hinter dem First und bei gibelständigen Häusern nur im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche zulässig. Antennen dürfen nicht an Fassadenflächen angebracht werden.

(2) Kabelführungen dürfen nicht frei sichtbar über die Fassaden geführt werden.

§ 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.

(2) Als Werbeanlagen dürfen nur auf der Fassade angebrachte Beschriftungen oder Schilder sowie Ausleger, Zunftzeichen und Plakattafeln mit einer Größe bis zu 2 qm zur Anwendung kommen.

(3) Werbeanlagen dürfen Fenster- und Türöffnungen, Traufkanten, Gewände, Gesimse, Lisenen und Ornamente der Fassaden nicht verdecken und müssen dazu einen Abstand von mindestens 0,1 m aufweisen. Der minimale Abstand einer Werbeanlage zum Gebäuderand beträgt 0,5 m.

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

(5) Die Höhe einer Werbeanlage darf 0,5 m nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße beträgt 0,4 m. Quadratische Werbeanlagen sind nur bis zu 0,6 m Seitenlänge zulässig. Ausleger und Stechschilder dürfen eine Auskrümmung von 0,9 m nicht überschreiten.

(6) Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder Symbolen bis zu einer Größe von 0,4 m x 0,4 m angebracht werden.

(7) Leuchtkästen mit Werbeaufschriften sind nur als Ausleger mit einer Auskrägung bis 90 cm zulässig.

(8) Werbeanlagen und Beschriftungen in den Farben:

<u>Farbe</u>	<u>vergleichbar mit RAL</u>
Schwefelgelb	1016
Zinkgelb	1018
Pastellorange	2003
Reinorange	2004
Rose	3017
Erdbeerrot	3018
Erikaviolett	4003
Blaulila	4005
Lichtgrau	5012
Enzianblau	5010
Gelbgrün	6018
Leuchtorange	2005
Leucht-Hellorange	2007
Leuchtrot	3024

sowie vertikal oder schräg auf der Fassade angeordnete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die mit Spiegeln hinterlegt sind, dürfen nicht zur Anwendung kommen.

(9) Auf Schaufenstern dürfen nur Beschriftungen aus Einzelbuchstaben mit einer Schriftgröße bis 0,2 m angebracht werden. Insgesamt dürfen Schaufenster nur bis 10 % ihrer Fläche mit Werbeanlagen beklebt werden.

(10) 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.

§ 12 Markisen

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

(2) Markisen müssen in ihrem Längenmaß 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 5 m breit sein und höchstens zwei Schaufenster überspannen. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander montierten Markisen beträgt 0,15 m.

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

§ 13 Schaufenster

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Ihre seitlichen Begrenzungen und vertikalen Gliederungen müssen an den Fensterachsen oder Fluchten der Fensterlaibungen der Obergeschosse ausgerichtet sein.

(2) Der Anteil der Schaufensteröffnungen an der Fassadenbreite darf 85% nicht überschreiten. Der Seitenabstand zum Gebäuderand muß mindestens 0,5 m betragen. Bei Häusern mit weniger als 2 Vollgeschossen muß ein Sockel zwischen Oberkante Bürgersteig und Schaufenster von mindestens 0,30 m ausgebildet werden. Bei Gebäuden mit 2 und mehr Vollgeschossen darf der gemäß § 5 (1) festgesetzte Sockel durch Schaufenster nicht eingeschnitten werden.

(3) Die Glasflächen von Schaufenstern müssen stehende oder quadratische Formate aufweisen oder sind durch dreidimensional hervortretende Pfosten oder Pfeiler entsprechend zu untergliedern. Schaufenster dürfen aus der Fassade nicht hervorstehen und höchstens 0,2 m hinter der Gebäudefassade liegen.

(4) Die Zusammenfassung von mehreren Fassadeneinheiten zu einer durchgehenden Schaufensterfront ist nicht zulässig.

(5) Bei Schaufensterrahmen sind metallisch glänzende Oberflächen unzulässig. Sichtbare Sicherheitseinrichtungen wie Roll- und Scherengitter vor der Schaufensterfront sind unzulässig.

ABSCHNITT 2:

ZUSÄTZLICHE GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN FÜR BAULICHE MASSNAHMEN IN DEN NEOKLASSIZISTISCHEN QUARTIEREN (TEILGEBIET B)

§ 14 Fassadengliederung (Ergänzungen zu § 4)

(1) Die Fassaden müssen durch vertikale und horizontale Profilierungen gegliedert sein.

(2) Zwerchhäuser müssen als Seiten- oder Mittelrisalite ausgebildet werden. Sie müssen vom Dach bis in das Erdgeschoß durchgeführt werden.

(3) Waagerechte Profile, Gesimse oder Mauervorsprünge unterhalb der Traufe dürfen nicht mehr als 0,2 m auskragen, senkrechte nicht mehr als 0,08 m.

(4) Loggien, Balkone und Erker dürfen an den Straßenfassaden nicht angeordnet werden.

§ 15 Dachausbildung

(1) Dächer müssen als Satteldächer oder ein- oder zweihüftige Mansarddächer ausgebildet werden. Die Dachneigung von Satteldächern darf bis zu einer Gebäudetiefe von 10 m nicht mehr als 45° betragen. Bei Gebäudetiefen von mehr als 10 m darf die Neigung der Satteldächer 30° nicht überschreiten. Mansarddächer müssen eine Neigung zwischen 55° und 70° aufweisen.

(2) Auf Nebengebäuden, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind dürfen Dächer mit einer Neigung kleiner 15° ausgebildet werden.

§ 16 Dachgauben (Ergänzung zu § 6)

(1) Die Fenster von den dem Straßenraum zugewandten Gauben müssen eine vertikale Teilung aufweisen.

§ 17 Traufgesimse

(1) Der straßenseitige Dachanschluss der Fassaden ist durch ein Traufgesims mit einer Auskragung zwischen 0,3 und 0,5 m auszubilden.

(2) Für die Gestaltung von Traufgesimsen sind Holz- oder Blechverkleidungen, Bänder aus Sichtmauerwerk oder Stuckelemente zu verwenden.

(3) Unterbrechungen der Traufkante in der Höhe sind nur von Haus zu Haus zulässig. Höhensprünge dürfen jedoch eine Spanne von 5 m nicht überschreiten.

§ 18 Fenster (Ergänzung zu § 7)

(1) Fenster dürfen nicht breiter als 1,20 m sein.

(2) Das Verhältnis zwischen Fensterbreite und Fensterhöhe muss zwischen 1 : 1,6 und 1 : 2,0 liegen. Bei einer Fensterbreite von mehr als 0,70 m müssen zweiflügelige Fenster ausgebildet werden.

(3) Auf der zur Straße gewandten Fassade müssen die Fenster einen Kämpfer besitzen. Davon ausgenommen sind Kellerfenster und Drempelgeschossfenster.

(4) Regenschienen mit metallisch glänzender Oberfläche und außen sichtbare Dichtungsbänder zwischen Rahmen und Flügel, die sich farblich vom Fenster unterscheiden, sind unzulässig.

§ 19 Eingänge und Einfahrten

(1) Gebäudeeingangstüren müssen sich in Größe, Farbe und Form deutlich von den übrigen Fassadenöffnungen absetzen. Sie sollen höchstens 0,5 m hinter die Fassade zurückgesetzt werden.

(2) Eingangstüren müssen aus Holz sein. Sie dürfen durch Glaseinsätze und Metallbeschläge ergänzt werden.

(3) Durch- und Einfahrten in rückwärtige Grundstücksbereiche und Tiefgaragen müssen mit mehrflügeligen Toren aus Holz oder Metall geschlossen sein. Die lichte Breite der Durch-/ Einfahrten darf bis zu 3,0 m betragen. Schwing- und Rolltore sind unzulässig.

§ 20 Dachausbauten und Aufstockungen

(1) Durch Dachgeschoßausbauten dürfen die bestehenden First- und Traufhöhen um höchstens 0,15 m verändert werden.

(2) Aufstockungen von Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie gemäß den in § 15 definierten Dachformen realisiert werden.

ABSCHNITT 3:

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1 Nr. 1 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. S. 29) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Fassaden entgegen den §§ 4, 5 und § 14 ausführt;

2. Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte entgegen den §§ 6, 15, 16 und 20 ausführt;

3. Fenster entgegen den §§ 7 und 18 ausführt;

4. andere als in § 8 aufgeführte Material- und Farbgestaltungen anwendet;

5. Werbeanlagen und Schaufenster entgegen den §§ 11 und 13 ausführt oder anbringt.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) sowie § 5 Abs. 3 der Kom-

municipalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. S. 29) mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 DM geahndet werden.

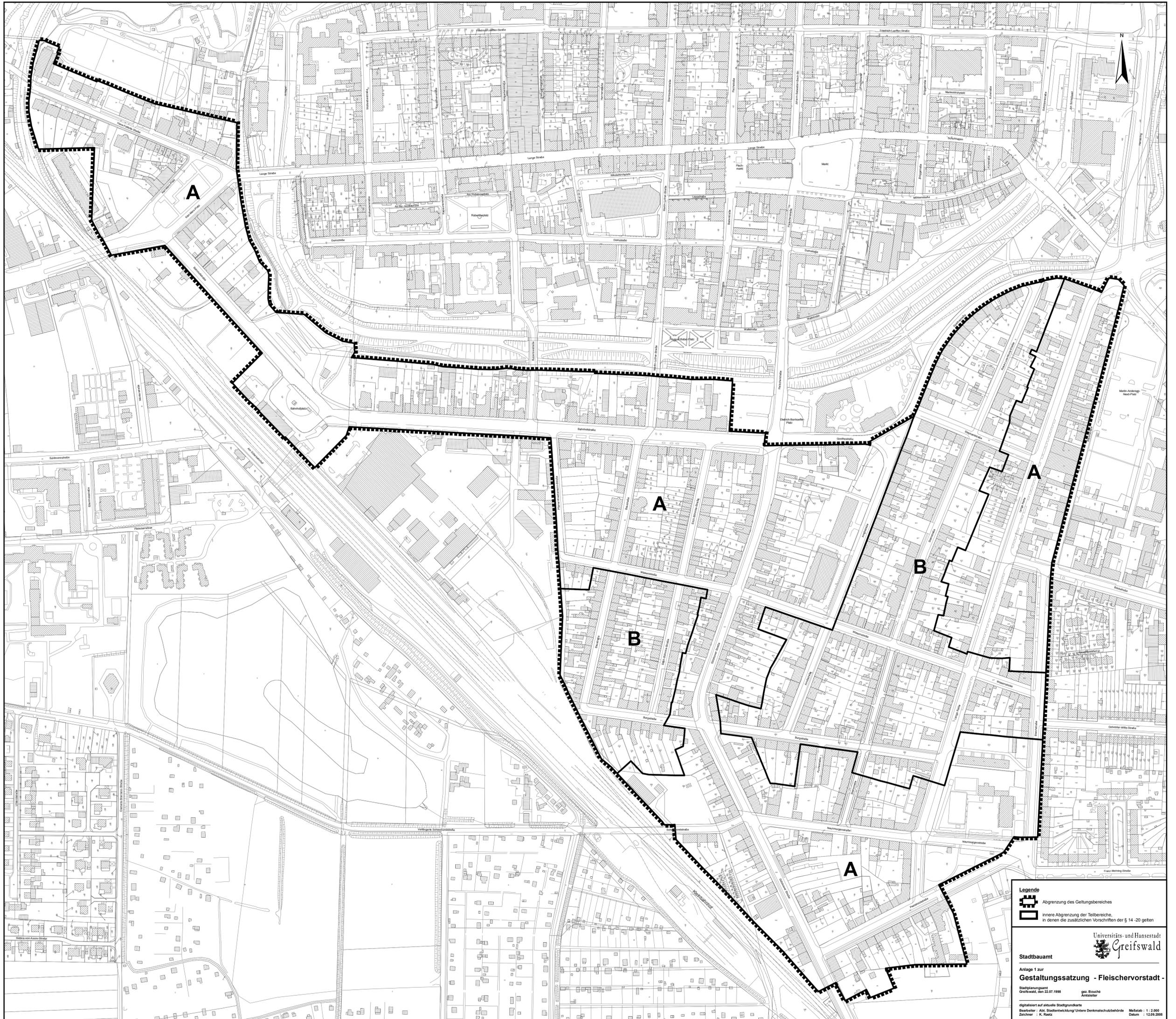
§ 22 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Greifswald, den 15.12.1998

gez. v. d. Wense

Der Oberbürgermeister



Legende

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Innere Abgrenzung der Teilbereiche, in denen die zusätzlichen Vorschriften der § 14 - 20 gelten

Stadtbauamt

Universitäts- und Hansestadt
 Greifswald

Anlage 1 zur
Gestaltungssatzung - Fleischervorstadt -

Stadtplanungsamt
 Greifswald, den 22.07.1998

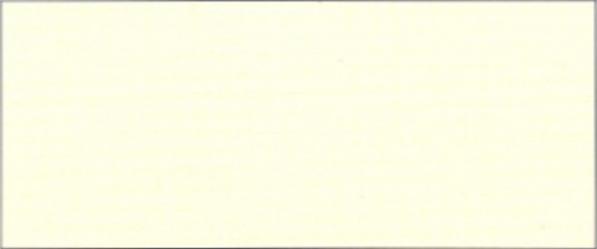
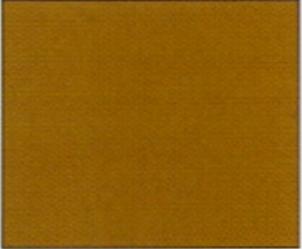
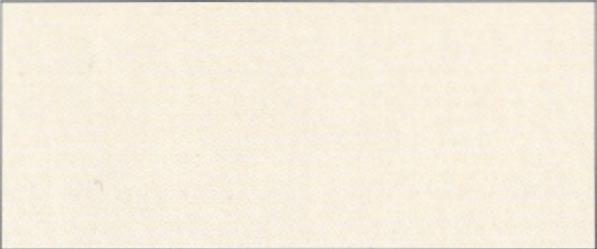
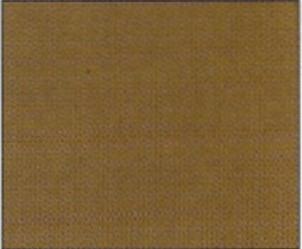
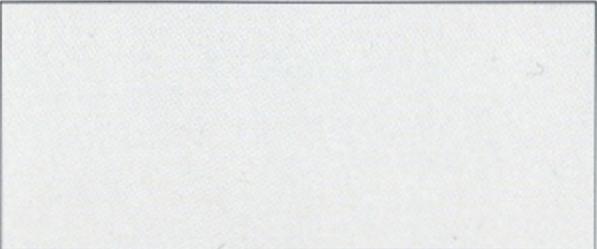
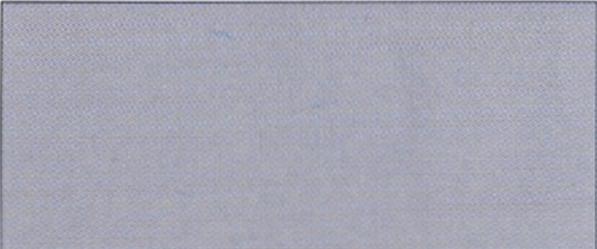
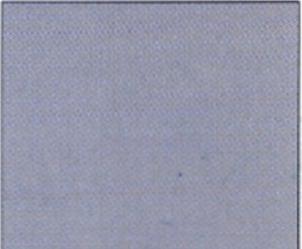
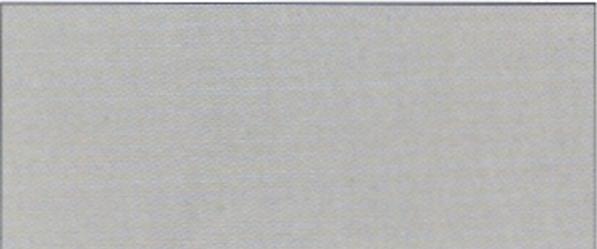
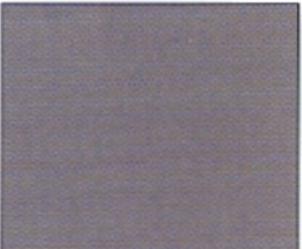
ges. Bouché
 Amtsleiter

digitalisiert auf aktuelle Stadtgrundkarte
 Bearbeiter: Alt. Stadtentwicklung/ Untere Denkmalschutzbehörde
 Zeichner: K. Raetz

Maßstab: 1 : 2.000
 Datum: 12.09.2009

**Anlage 2 zur Gestaltungssatzung Fleischervorstadt:
 Übersicht der zu verwendenden Farben gem.
 § 8 Abs. 2**

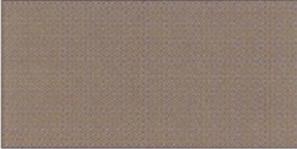
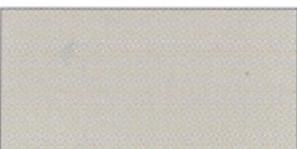
Außenputz und Sockelfarben:

		Fassadentöne von	bis	Sockelton
Außenputz:	Ocker (helles bis mittleres Ocker in entsprechenden Abstufungen) Braun oder Grau			
Sockel:				
Außenputz:	Beige (helles bis mittleres Beige in entsprechenden Abstufungen) Beige oder Braun oder Grau			
Sockel:				
Außenputz:	Weiß/Grau (Weiß bis helle Grautöne in entsprechenden Abstufungen) Grau			
Sockel:				
Außenputz:	Graugrün (Graugrün in entsprechenden Abstufungen) Graugrün oder Grau			
Sockel:				
Außenputz:	Graublau (helles Graublau in entsprechenden Abstufungen) Graublau oder Grau			
Sockel:				
Außenputz:	Rotbraun (Ziegelrot in entsprechenden Abstufungen) Grau			
Sockel:				

Geringe Farbabweichungen sind drucktechnisch bedingt möglich!

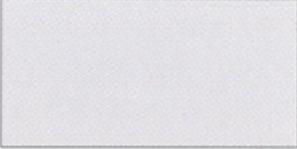
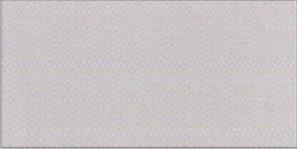
Türen, Kellereingänge:

vergleichbar mit:

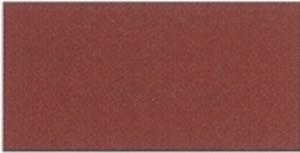
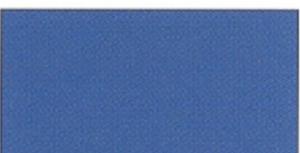
Grau	Moosgrau*	RAL 7003	
	Beigegrau	RAL 7006	
	Grüngrau	RAL 7009	
	Basaltgrau	RAL 7012	
	Schiefergrau	RAL 7015	
	Steingrau	RAL 7030	
	Blaugrau*	RAL 7031	
	Kieselgrau	RAL 7032	

Türen, Kellereingänge:

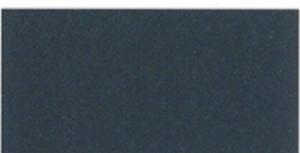
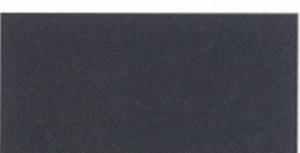
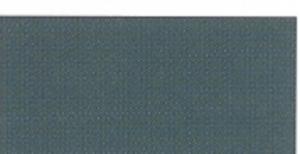
vergleichbar mit:

	Lichtgrau	RAL 7035	
	Achatgrau	RAL 7038	
	Fenstergrau*	RAL 7040	
	Seidengrau	RAL 7044	
Braun	Rehbraun	RAL 8007	
	Nussbraun*	RAL 8011	
	Kastanienbraun*	RAL 8015	
	Mahagonibraun*	RAL 8016	
	Terrabraun	RAL 8028	

Türen, Kellereingänge:

	vergleichbar mit:		
Rot	Oxidrot*	RAL 3009	
	Braunrot*	RAL 3011	
	Tomatenrot*	RAL 3013	
Blau	Grünblau	RAL 5001	
	Saphirblau	RAL 5003	
	Brilliantblau*	RAL 5007	
	Graublau	RAL 5008	
	Azurblau*	RAL 5009	

Türen, Kellereingänge:

	vergleichbar mit:		
	Enzianblau	RAL 5010	
	Ozeanblau	RAL 5020	
Grün	Patinagrün	RAL 6000	
	Blaugrün	RAL 6004	
	Moosgrün*	RAL 6005	
	Tannengrün	RAL 6009	
	Chromdioxidgrün*	RAL 6020	
	Kieferngrün*	RAL 6028	

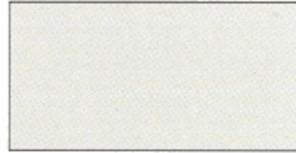
Fenster:

vergleichbar mit:

Weiß

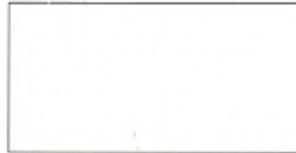
Grauweiß

RAL 9002



Reinweiß

RAL 9010



darüberhinaus in allen mit * gekennzeichneten Farben

Begründung zur Satzung: Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen für den Bereich Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald (Gestaltungssatzung Fleischervorstadt)

Begründung zu § 1

Mit dem festgesetzten Geltungsbereich ist der Teil der Fleischervorstadt, der sich durch einen einheitlichen historischen Stadtgrundriss auszeichnet, erfasst worden. Darüber hinaus wird zur Präzision der getroffenen Festsetzungen zwischen zwei Teilgebieten „A“ und „B“ differenziert! Das Teilgebiet „B“ zeichnet sich durch eine über das Gebiet „A“ hinausgehende einheitliche neoklassizistische Gestaltung aus. Um das historisch wertvolle, homogene Erscheinungsbild zu bewahren, müssen die Gestaltungsvorschriften hier enger gefasst werden als in dem architektonisch heterogenen übrigen Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.

Begründung zu § 2

Ihren besonderen Reiz erhält die Fleischervorstadt durch das Zusammenspiel verschiedener Aspekte: Die klare Dimension der Baukörper, die Struktur der Fassaden, Material und Farbe, die Anlage der öffentlichen Straßenräume und privaten Freiflächen in den Blockinnenbereichen. Alles zusammen bildet ein räumliches Ganzes, dessen Einzelelemente erst in Verbindung mit den übrigen Teilen zur Wirkung kommen. Es ist daher notwendig, alle gestaltprägenden Elemente bei künftigen baulichen Maßnahmen am Bestand und Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Eingriffe in die Entscheidungsfreiheit des Einzelnen sowie zum Erhalt und zur Steigerung der Wohnqualität werden die getroffenen Festsetzungen auf die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen reduziert. Gebäuderückseiten und Innenhöfe können entsprechend freier gestaltet werden. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gelten vorrangig die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes M-V.

Begründung zu § 3

Der besondere Reiz und die räumliche Qualität der Quartiere bestehen in ihrer geschlossenen homogenen Grundrissstruktur. Um die daraus resultierenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten zu bewahren, muss auch bei Neubauten darauf geachtet werden, dass sie sich in die charakteristischen Merkmale der Umgebung einfügen. Entscheidend sind auch bei einer individuellen Architektur gemeinsame gestalterische Elemente, welche die einzelnen Gebäude zu einem erkennbaren baulichen Ensemble verbinden. Sie müssen von Fall zu Fall im Zusammenhang mit den umgebenden Häusern gefunden werden. Die im Rahmen der Stadtbildanalyse erarbeiteten Fassadenabwicklungen des Bestandes sollen diesen Prozess erleichtern und die Diskussion zwischen Antragstellern und Genehmigungsbehörde unterstützen.

Die Orientierung am historischen Bestand soll das einheitliche Erscheinungsbild der Fleischervorstadt erhalten. Architektonische Innovationen sollen jedoch nicht verhindert werden. Besonders hochwertige Architektur, die die denkmalpflegerischen Auflagen freier interpretiert und neue baukünstlerische Akzente setzt, soll im Einzelfall erachtet werden können.

Im Sinne des Erreichens qualitativ hochwertiger Gestaltlösungen sollten somit Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung zugelassen werden. Zur Optimierung der Gestaltqualität sollte dann ein Architekturwettbewerb vorgeschaltet werden.

Begründung zu § 4

Typisch für die Stadterweiterungen, die während des vergangenen Jahrhunderts geplant und gebaut worden sind, ist die kleinteilige Parzellierung des Bodens - eine Voraussetzung für ein vielfältiges und abwechslungsreiches Stadtbild, auch im strengen rasterförmigen Stadtgrundriss. Durch diese Festsetzung werden großdimensionierte Baukörper, die das überlieferte Stadtbild nachhaltig verändern und stören würden, vermieden. Hierfür sind Standorte in zentralen Lagen außerhalb der historischen Altstadt geeigneter. Eine kleinteiligere Parzellierung erleichtert darüber hinaus Orientierung und Identifikation für Bewohner und Besucher. Baustraße, Böhmekestraße, Pfarrer-Wachsmann Straße führen durch Wohnquartiere mit einer durchschnittlichen Fassadenbreite zwischen 12 und 17 m. Das hier mit 19 m festgesetzte Maximum ist noch für das Stadtbild verträglich und ermöglicht auch bei Wohnungsneubauten eine wirtschaftliche Bebaubarkeit der Grundstücke mit Zwei- und Dreispännern. An der Pfarrer-Wachsmann-Str., der Wiesenstr., Baustr. und Erich-Böhme Str. sind größere zusammenhängende Freiflächen durch aufgelassene Grundstücke entstanden. Die Begrenzung der Fassadenbreite soll verhindern, dass für das Quartier unübliche, große zusammenhängende Fassadenabschnitte entstehen.

Begründung zu § 5

Wegen des hohen Grundwasserspiegels wurden die Gebäude ohne Keller oder mit einem nur durchschnittlich 1,20 m in die Erde eingelassenen Kellergeschoß und Hochparterre errichtet. Diese Sockelzonen bilden ein wichtiges Gestaltungselement in den Fassadenabwicklungen der mehrgeschossigen Bauten und sind als solches auch bei Neubauten wünschenswert. Das Hochparterre hat darüber hinaus gegenüber dem normalen Erdgeschoß den Vorteil, dass ungewollte Einblicke vom Gehweg aus verhindert oder erschwert werden. Die straßenseitigen Kellereingänge sind ein ortstypisches und regional einzigartiges Merkmal sehr vieler Häuser in der Fleischervorstadt. Sowohl Rahmen und Tür sind in Holz gearbeitet und im neoklassizistischen Stil ornamentiert. Durch ihre Lage in Augenhöhe bilden sie ein besonders wirksames Gestaltungselement.

Begründung zu § 6

Die vorherrschende Form der Dachgaube ist die Einzelgaube mit einem stehenden bis quadratischen Format und zwei- oder mehrflügeligen Fenstern. In der Regel sind Gauben nicht breiter als 2 m. Gauben in Mansarddächern sind etwa 1 m breit und weisen meist stehende Formate auf. Zur Vermeidung einer optischen Auflösung der Dachflächen durch eine Vielzahl von Einzelgauben im Rahmen von Dachgeschoßausbauten, werden diese in ihrer zulässigen Gesamtbreite eingeschränkt. Die Breite eines Zwerchgiebels reicht in der Fleischervorstadt i. d. R. bis zur Hälfte der Fassadenbreite. Diese Proportion sollte bei Um- und Neubauten weiterhin gewahrt werden. Mit dieser Regelung wird die Nutzung und der Ausbau von Dachgeschossen erleichtert. Die Hauptnutzflächen eines ausgebauten Dachgeschosses können so ausreichend belichtet werden.

Begründung zu § 7

Das stehende Fensterformat ist die vorherrschende Form in der Fleischervorstadt. Da Fenster für die Gestaltung der Fassaden eine dominante Rolle spielen, sind entsprechende Proportionsfestsetzungen notwendig. Mit den festgesetzten Formaten lassen sich i. d. R. die notwendigen Belichtungsflächen entsprechend der Bauordnung problemlos erreichen. Für Schaufenster gelten die Regelungen des § 13. Zur individuellen Fassadengestaltung ist die punktuelle Verwendung eines im Vergleich mit den übrigen Fenstern kleineren Sonderformates erlaubt. Die im Bestand vorhandenen Fensterprofile haben i. d. R. sehr filigrane Maße, die das Erscheinungsbild der Fassaden maßgeb-

lich prägen. Mit der festgesetzten Obergrenze sind Fensterkonstruktionen möglich, die den heutigen Wärmeschutzanforderungen entsprechen. Die Mehrheit der Fenster in der Fleischervorstadt sind zweiflügelige Holz-Kasten-, bzw. Holzverbundfenster mit Kämpfer. Diese Fenstertypen mit den ihnen entsprechenden Gliederungselementen sollten auch in Zukunft bevorzugt eingebaut werden. Gewölbte Verglasungen haben einen historisierenden Charakter, entsprechen aber genauso wie Spiegel- und Dekor-gläser nicht den Vorbildern der historischen Fenster in der Greifswalder Innenstadt und haben im Einzelfall eine erhebliche Fremdkörperwirkung. Vorgesetzte Rollläden stören sowohl in der Form als auch in der Wirkung des Materials empfindlich die gestalterische Qualität und die Proportion der Fenster und sind in der Fleischervorstadt nicht üblich, statt dessen sollten hölzerne Fensterläden benutzt werden.

Begründung zu § 8

Die typischen Farben für die vorwiegend klassizistischen, spätklassizistischen und gründerzeitlichen Putzfassaden im Geltungsbereich der Satzung werden von hellen, abgetönten und gebrochenen Erdfarbtönen bestimmt. Für die zukünftige Farbgestaltung in der Fleischervorstadt wurden dazu sechs Farbspektren für die prägenden Baustile definiert und sind wahlweise zu verwenden. 'Grelle' Farben aus allen Farbbereichen (Orange, Gelb, Grün, Blau, Violett) und ebenso sehr dunkle Farben sind untypisch und wurden historisch kaum angewendet. Diese Farben werden durch die Satzung ausgeschlossen, damit ein homogenes Erscheinungsbild der Fleischervorstadt gewahrt wird. Auf stark kontrastierende Farben sowie willkürliche Hervorhebungen einzelner Gliederungselemente an den Fassaden wird verzichtet, da sie eine für den Klassizismus untypische Unruhe in das Stadtbild brächten. Eine maßvolle Hervorhebung von Gliederungselementen auf den Fassaden kann durch die Wahl unterschiedlicher Farbnuancen innerhalb des jeweils gewählten Farbspektrums erfolgen.

Die im Geltungsbereich zulässigen Farben werden beispielhaft beschrieben.

Lackfarben, z.B. für Fenster und Türen, werden von vielen Herstellern auch unter einer RAL-Farbbezeichnung angeboten. Aus diesem Grund sind neben der verbalen Beschreibung auch die vergleichbaren RAL-Bezeichnungen angegeben worden.

Trotz der Vorgaben durch diese Satzung bleibt eine harmonische und interessante Gestaltung der Fassaden schwierig. Das Stadtplanungsamt stellt seine Erfahrung auf diesem Gebiet gerne im Rahmen einer für den Bauherrn kostenlosen Farbberatung zur Verfügung.

Begründung zu § 9

Trotz der Vielfalt der Baustile sind die Fassaden im Material einheitlich ausgeführt. Die glatt verputzte Fassade mit Profilelementen ist die vorherrschende Form. Im Teilgebiet „A“ finden sich sporadisch Klinkerfassaden oder mit Klinkerelementen verzierte Putzfassaden. Bei den neoklassizistischen Gebäuden sind die Fassaden in der Regel einheitlich im Material vom Erdgeschoß bis zur Dachzone gestaltet. Die Sockel- oder Erdgeschoss sind durch kleinteilig strukturierten Putz von den anderen Geschossen abgesetzt. Andere Materialien außer Glattputz sind sporadisch verwendet worden und wurden dann in der Regel besonders kunstvoll ausgeführt.

Begründung zu § 10

Die Vielzahl vorhandener Antennen wirkt in erheblichem Umfang störend auf den Charakter der Dachlandschaft in der Fleischervorstadt. Darüber hinaus sind insbesondere die zunehmende Anzahl von Parabolantennen 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. Die notwendigen Kabel sollten innen oder außen unter Putz geführt werden, so dass sie die Gestaltwirkung einer Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

Begründung zu § 11

Die Fleischervorstadt mit ihrem klassizistischen Stadtbild sollte insgesamt als Werbeträger für die dort ansässigen Betriebe und Ladengeschäfte gesehen werden. Die darüber hinaus notwendige Geschäfts- und Firmenwerbung ist ohne aufdringliche Wirkung in das Stadtbild zu integrieren. Mit dem vorgesehenen Bau der Umgehungsstraße wird die Gützkower Straße ihre bisherige Funktion als Hauptverkehrsstraße verlieren und vom Durchgangsverkehr weitgehend entlastet werden. Damit entfallen die Gründe für großflächige und „reißerische“ Werbeanlagen, die bisher auf die schnellfahrenden Autofahrer zugeschnitten waren. Die Dimensionierung der Werbeanlagen kann somit wieder auf die Wahrnehmungsperspektive von Fußgängern und Radfahrern ausgerichtet werden. Architektur und Werbeanlagen können wieder in eine angemessene Rangfolge gebracht werden. Die Fassaden eines Gebäudes würden durch zu viele einzelne oder überdimensionierte Werbeelemente in ihrer Gestaltwirkung überdeckt oder zersplittert werden, von den gliedernden und verzierenden Elementen einer Fassade müssen die Werbeträger entsprechend auch einen gebührenden Abstand halten. Weil es sich überwiegend um ein Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßen handelt, ist für die Wahrnehmung der Werbeanlagen die Perspektive von Fußgängern ausschlaggebend. Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind unter diesen Bedingungen ohnehin nur eingeschränkt wirksam. Freistehende Werbeanlagen wie Masten, Fahnen etc. harmonieren aufgrund der großen Dimension ihrer konstruktiven Bauteile nicht mit dem eher zurückhaltenden Erscheinungsbild der Straßenräume. Um die z. T. feingliedrige Fassadengestaltung der in ihrer plastischen Grundform einfachen Gebäude zu erhalten, müssen Werbeanlagen zu Fassadengliedernden Bauelementen Abstände einhalten. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst auch intensive Wohnnutzungen. Großdimensionierte, selbstleuchtende Anlagen würden die Helligkeit der Straßenleuchten für die Anwohner übertreffen und somit unangenehm störend wirken. In den öffentlichen Raum auskragende Ausleger, sog. „Stechschilder“, sind aus den o. g. Gründen auch in ihrer Dimensionierung zu begrenzen. 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. Auch scheinbar zweitrangige Bauteile, wie konstruktiv notwendige Halterungen und Kabelführungen, können das Bild einer Fassade negativ beeinflussen und sind sorgfältig mitzuplanen.

Begründung zu § 12

Markisen haben aufgrund ihres Volumens und der Auskrugung in den öffentlichen Straßenraum eine erhebliche Gestaltwirkung. Die Pultmarkise ist der traditionelle Sonnen- und Wetterschutz vor Ladengeschäften in Greifswald. Andere Markisenarten, wie z.B. korbartige Markisen, harmonieren 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.

Begründung zu § 13

Schaufenster sind i. d. R. 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 Fenster mit wenigen Auslagen hat u. U. eine wesentlich höhere Attraktivität für den potentiellen Kunden. Ein geschlossener Fassadenanteil von mindestens 15% und die Ausbildung von Sockeln sind 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 in den Obergeschossen notwendig. Zur Integration großflächiger Schaufenster in eine sonst kleinteilige Fassadengestaltung ist das Anpassen an die vorherrschenden stehenden Fensterformate hilfreich. Weit hinter die Fassaden zurückgesetzte Schaufensterfronten würden den flächigen Grundcharakter der historischen Fassaden empfindlich stören. Bei gebäudeübergreifenden Ladennutzungen ist ein optisches „Zusammenwachsen“ der Häuser durch einheitliche Schaufensterfronten zu verhindern. Ein optisches „Zusammenwachsen“ von Gebäuden bei gebäudeübergreifenden Ladennutzungen entspricht nicht der insgesamt individuellen Fassadenarchitektur. Metallisch glänzende Fensterprofile und außen sichtbare Sicherheitseinrichtungen wie Rollgitter wirken als Fremdkörper insgesamt störend auf das Bild der Straßenräume.

Begründung zu § 14

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Fassaden im Teilgebiet „B“ horizontal und vertikal ausgewogen gestaltet. Die horizontal dominierenden Profilelemente werden von den vertikal dominierenden Maueröffnungen mit ihren begleitenden Profilelementen ausgeglichen. Zu den horizontalen Gliederungselementen zählen v. a. Gesimsausbildungen wie Trauf- und Gurtgesimse. Zu den vertikal orientierten Elementen zählen insbesondere die Schmuckornamente an den Fensterlaibungen, Lisenen und Kanten von Risaliten. Durchgehende senkrechte oder waagerechte Gliederungselemente müssen zurückhaltend angewandt werden. Der flächige Gesamtcharakter der Fassade darf nicht gestört werden. Diese architektonischen Elemente kommen an den Straßenfassaden in den neoklassizistischen Quartieren nicht vor. Zur Erhöhung des Wohnwertes sind sie aber auf den Hofseiten der Gebäude zulässig.

Begründung zu § 15

Flachdächer sind in der Fleischervorstadt nicht üblich und würden den gestalterischen Grundcharakter des Teilgebietes „B“ empfindlich stören.

Begründung zu § 16

Die vorherrschende Form der Gauben in den neoklassizistischen Quartieren ist die dreiflügelige Gaube mit aufgesetztem, „griechischen“ Flachgiebel. In der Regel ist sie nicht breiter als 2 m. Diese Form findet sich sowohl bei den frühen und späten neoklassizistischen Gebäuden als auch bei den Ackerbürgerhäusern. Sie ist so häufig zu sehen, dass man von einer nahezu einheitlichen Gestaltung der Dachaufbauten sprechen kann. In dieser Eindeutigkeit ist dieses Architekturelement in der Region nicht mehr zu finden. Es stellt daher ein ganz besonders erhaltenswertes und identitätstiftendes Detail dar.

Begründung zu § 17

Die klassizistischen Fassaden der Fleischervorstadt werden grundsätzlich zum Dachbereich mittels eines Traufgesimses abgeschlossen. Abgesehen von der Dimensionierung und verwandten Materialien ist eine allgemein vorherrschende Formgebung für die Traufen nicht festzustellen. Eine weitere Präzisierung der Gestaltungsvorschrift ist daher nicht sinnvoll. Die Traufhöhen benachbarter Gebäude differieren teilweise erheblich voneinander. Sprünge in der Höhenentwicklung bis zu 1 m sind keine Seltenheit in den neoklassizistischen Quartieren. Der größte im Bestand ermittelte Höhensprung beträgt 5 m. Die Versprünge heben das einzelne Haus gegenüber der nivellierenden Wirkung des Ensembles hervor. Diese „Rivalität“ in den Gestaltungsformen belebt das Erscheinungsbild der Straßenzüge und führt zu einem die Orientierung fördernden Gesamteindruck.

Begründung zu § 18

Die Größe und Proportion der Fenster sowie die Fensterteilung ist ein entscheidendes Element im feingliederigen und zurückhaltenden neoklassizistischen Fassadenaufbau. Unregelmäßigkeiten im Schnitt der Fenster haben besonders auffällige gestalterische Einbußen zur Folge. Deswegen ist in dieser Hinsicht ein engerer Gestaltungsrahmen angemessen.

Begründung zu § 19

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. Weit hinter die Fassade zurückgesetzte Eingänge sind für die Fleischervorstadt untypisch.

Großvolumige Ein- und Durchfahrten haben eine erhebliche Gestaltwirkung auf die gesamte Fassade eines Gebäudes. Sie sind deshalb auf eine minimale Größe zu beschränken, in einzelne Flügel zu untergliedern und mit Türen zu verschließen, um den Eindruck eines „schwarzen Loches“ zu vermeiden.

Begründung zu § 20

Die charakteristische flache Dachneigung eines Teils der neoklassizistischen Bauten und die dadurch bedingte zurückhaltende Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden, wenn die Wirkung des baulichen Ensembles nicht beeinträchtigt werden soll.

In der Regel stellt die Aufstockung eines Gebäudes einen so massiven Eingriff in den Aufbau und die Architektur des Baukörpers dar, dass eine am historischen Charakter der Straßenräume orientierte Gestaltung nicht mehr möglich ist.

Begründung zu § 21

Keine Begründung

Begründung zu § 22

Keine Begründung