

## ***Gestaltungssatzung Altstadt Ludwigslust in der Fassung der 1. Änderung vom 26. 09. 2001***

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land M-V in der Fassung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S 890), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360) sowie des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.1998, wird nach Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust vom 31.01.2001 sowie der 1. Änderung vom 26. 09. 2001 die Gestaltungssatzung Altstadt Ludwigslust erlassen.

### **I. Anwendungsbereich**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gestaltungssatzung gilt für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Altstadt“ von Ludwigslust, das mit einer gestrichelten Linie im Übersichtsplan begrenzt ist. Der Übersichtsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Baudenkmale**

Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden dürfen nur unter Beachtung des Denkmalschutzgesetzes erfolgen.

### **II. Bauliche Durchführung**

#### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

Die Errichtung, Sanierung und Änderung baulicher Anlagen sind nach Maßgabe der §§ 4 bis 10 so durchzuführen, dass die äußere Gestalt der Baukörper sich in der Ausbildung der Fassaden und Dächer nach Form, Maßstab und Proportion der Bauteile zueinander sowie in Werkstoff und Farbe in die denkmalgeschützte Altstadt harmonisch einfügt und nicht verunstaltend wirkt.

#### **§ 4 Baukörper**

- (1) Die Bauflucht der bestehenden Gebäude ist über die gesamte Fassadenbreite einzuhalten.

- (2) Bei Baulücken über mehrere Grundstücke ist die Fassade des Neubaus entsprechend den bisherigen Gebäudebreiten über alle Stockwerke gestalterisch zu unterteilen. Die optisch-räumliche Wirkung von bisherigen Brandgängen ist zu erhalten. Baukörper sind im Bereich der ehemaligen Brandgänge in einer Breite von mindestens 0,5 m und in einer Tiefe von mindestens 0,25 von der Bauflucht zurückzusetzen. Der angedeutete Brandgang kann um 0,5 m beidseitig von der Lage des alten Brandganges abweichen.
- (3) Trauf- und Firsthöhen sind den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Abweichungen bis 0,5 m sind zulässig.

## **§ 5 Dächer**

- (1) Als historisch vorherrschende Dachform sind nur das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 43° - 50° zulässig. Abweichend davon sind flache Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer nur im Bereich zulässig, der nicht von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen einsehbar ist. Ausnahmen sind aufgrund von vorhandenen Dachkonstruktionen möglich.
- (2) Eckgebäude von geschlossenen Baublöcken sind bei der Neubebauung mit Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen.
- (3) Der First ist in der Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- (4) Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit Sattel- oder abgewalmten Satteldach, als Fledermaus- oder Schleppgauben zulässig. Auf einer Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- (5) Die gesamte Breite der Gauben einer Dachseite darf höchstens die halbe Trauflänge betragen.
- (6) Gauben sind in Fenster- und Türachsen anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gestaltung des Gebäudes durch andere Achsen bestimmt wird. Die Breite der Dachflächenschräge zwischen Traufe und Gaube darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (7) Dachgauben mit Sattel- oder abgewalmten Satteldach dürfen eine Breite von 1,25 m und eine Traufhöhe von 1,60 m nicht überschreiten. Wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht gesehen werden können, sind Ausnahmen möglich.
- (8) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht gesehen werden können.
- (9) Dachlukenfenster sind zulässig, wenn sie sich in Größe und Material dem historischen Bestand anpassen. Dachlukenfenster sind aus Zink, Kupfer oder in der vorhandenen Dachfarbe mit einer Kreuzsprosse auszubilden. Die Dachlukenfenster sind in Fenster- und Türachsen anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gebäudegliederung durch andere Achsen bestimmt wird. Dachausstiegsfenster für den Schornsteinfeger sind nur im Dachbereich zulässig, der nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar ist. Begründete Ausnahmen sind zulässig.
- (10) Vom öffentlichen Bereich sichtbare Drennpel sind unzulässig.

- (11) Antennen sind bei Gebäuden in der Traufstellung auf der straßenabgewandten Seite mindestens 2 m hinter dem First und bei giebelständigen Gebäuden im hinteren Drittel der Dachfläche anzuordnen.
- (12) Steildächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln zu decken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Matt engobierte Dachziegel sind zulässig. Entsprechend dem historischen Bestand ist aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten bei Einzelgebäuden eine Schieferdeckung zulässig. Für die Dachdeckung von flachgeneigten Pult- und Satteldachkonstruktionen sowie von Flachdächern, die aufgrund des Bestandsschutzes erhalten bleiben und von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen einsehbar sind, sind Flachdachziegel zu verwenden bzw. ist das Dach als begrüntes Dach auszubilden. Konstruktionsbedingte Ausnahmen sind zulässig.
- (13) Dachgauben sind optisch harmonisch einzupassen. Für die Gestaltung der Gauben sind die Materialien des Hauses zu verwenden.
- (14) Die Dachentwässerung sowie Kehlbleche sind aus Zink- oder Kupferblech zu erstellen.

## § 6 Fassaden

- (1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil muss im Erdgeschoss mindestens 40 %, im Obergeschoss mindestens 60 % der Fassadenfläche des betreffenden Geschosses betragen.
- (2) Außenwandflächen sowie die Gefache von Fachwerkkonstruktionen sind als Ziegelsichtmauerwerk oder Feinputzflächen auszuführen.
- (3) Die Veränderung von Fachwerkstrukturen durch Entfernung von Fachwerkelementen wie Schwellen, Stiele, Streben und Riegeln ist unzulässig. Eine Verkleidung von Fachwerk ist nur in begründeten Ausnahmen zulässig. Bei früheren Umbauten entfernte Elemente der Fachwerkkonstruktion innerhalb einer bestehenden sichtbaren Fachwerkfassade sind wieder herzustellen.  
Ein farbiger Anstrich der Fachwerkfassade ist zulässig. Dabei ist die Fachwerkkonstruktion mit einem dunkleren Farbton von den Gefachen abzusetzen. Entsprechend historischen Befunden sind Ausnahmen hinsichtlich des vollständigen Überstreichens der gesamten Fachwerkfassade in einem Farbton zulässig.
- (4) Fassaden sind mit Sockel auszubilden. Die Sockelhöhe soll 0,5 m nicht überschreiten. Der Sockel ist dem Material der Fassade anzupassen und ist dem entsprechend in Sichtmauerwerk oder Feinputz auszuführen. Geputzte Sockel sind mit einem dunkleren Farbton von der Fassade abzusetzen.
- (5) Historisch vorhandene Gesimse, Bekrönungen und Faschen sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Notwendige Abdeckungen sind nur in Zink- oder Kupferblech zulässig.

## § 7 Fenster

- (1) Fensteröffnungen –außer für Schaufenster- sind rechteckig stehend auszubilden. Liegende Öffnungsformate sind nur zulässig, wenn durch senkrechte Pfosten oder Pfeiler höchstens zwei rechteckig stehende Fenster gebildet werden.
- (2) Fenstererneuerungen sind entsprechend der Fenstertypologie, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung ist, auszuführen. Fenster sind mindestens 2-flügelig auszubilden. Bei entsprechender Größe sind die Fenster mit einem Kämpfer, Mittelpfosten und Sprossen zu gliedern. Unterhalb des Kämpfers sind 2 Fensterflügel, oberhalb des Kämpfers sind 2 Flügel oder 1 Flügel mit einer senkrechten Sprosse anzuordnen.  
Die Sprossen sind als glasteilende, konstruktive Elemente oder aufgesetzt mit innenliegendem Aluminiumsteg auszubilden. Zwischen Scheiben gesetzte Sprossen sind unzulässig.  
Bei Verbund- und Kastenfenstern kann sich die Gliederung auf das äußere Fenster beschränken.
- (3) Bei Fenstern mit Stichbögen (Rundbögen) müssen die Rahmen und Fensterflügel die Form der Bögen aufnehmen.
- (4) Fenster in Gauben sind mindestens 2-flügelig auszubilden und durch Sprossen zu gliedern. Begründete Ausnahmen aufgrund der Fenstergröße sind zulässig.
- (5) Die Verwendung von metallisch-blanken Konstruktionsoberflächen ist unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben und farbigen Gläsern ist unzulässig, ausgenommen sind bestehende Bleiverglasungen.
- (6) Historisch vorhandene Fensterbekleidungen sowie Fensterläden sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- (7) Bei Fassaden aus Sichtmauerwerk sind die Fensterbänke als Rollschicht aus Ziegelsteinen zu erstellen.  
Bei geputzten Fassaden sind die Fensterbänke nur als Putzelemente, aus Werkstein (nicht glänzend) oder Naturstein (nicht glänzend) zulässig.  
Notwendige Abdeckungen bei Putzelementen sowie Fachwerkfassaden sind nur aus Zink- oder Kupferblech zulässig.
- (8) Außen angebrachte Rolladenkästen sind nur zulässig, wenn sie außen bündig mit der Fassade angeordnet sind und die volle Fensterkonstruktion (Rohbauöffnung) sichtbar bleibt.

## § 8 Schaufenster

- (1) Schaufenster müssen die Maßstäblichkeit der Fassade aufnehmen. Sie sind in Größe, Form und Gliederung der Fassaden- und Fenstergliederung anzupassen. Schaufenster sind durch Oberlichter zu gliedern. Dabei sind nur stehend rechteckige bis quadratische Scheibenformate zulässig. Begründete Ausnahmen aufgrund der gesamten Fassadengestaltung sind zulässig.
- (2) Schaufenster sind nur in den Erdgeschosszonen zulässig.
- (3) Ein Schaufenster darf nicht breiter als zwei Fenster (einschließlich Pfeiler) des darüber liegenden Geschosses sein. Mehrere Schaufenster sind durch Pfeiler zu teilen, deren Abstand und Größe der Fassadengliederung entspricht.

Schaufenster sind ebenfalls von den Eingangstüren durch einen Pfeiler mit einer Mindestbreite von 25 cm zu trennen.

- (4) Schaufenster in Fachwerkbauten müssen sich in das Fachwerkrastrer einfügen. Die Entfernung von Stielen ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- (5) Die Anlagen von Schaufensterüberdeckungen, wie Markisen und Baldachine sind in der Werbesatzung geregelt.

## **§ 9**

### **Außentüren und Tore**

- (1) Türerneuerungen in Fassaden, deren Wert durch feingliedrige Außentüren mitbestimmt wird, sind nur entsprechend dem historischen Befund zulässig. Einflüglige Türen dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten. Verglasungen sind in den oberen zwei Dritteln der Türen zulässig. Dabei ist die Verwendung von gewölbten Scheiben und von farbigem Glas unzulässig, ausgenommen bestehende Bleiverglasungen. In die Scheibenzwischenräume gesetzte Sprossen sind unzulässig.
- (2) Die Verwendung von metallisch-blankem und stark reflektierendem Material ist für straßenseitige Türen unzulässig.
- (3) Hoftore an öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sind als geteilte Tore nur aus Holz (geschlossen oder Lattung) oder aus Metall mit senkrechten Stäben zulässig. Geschlossene Metalltore mit glatter Oberfläche sind nicht zulässig.
- (4) Vor dem Gebäude stehende Windfänge und Eingangsüberdachungen sind unzulässig. In historisch begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

## **§ 10**

### **Hauseingangstreppen**

- (1) Erneuerungen von Hauseingangstreppen an historischen Gebäuden sind nur entsprechend der durch Befund belegten historischen Form und Gestaltung zulässig. Ansonsten sind nur Stufen aus Granit-Naturstein (nicht glänzend), aus Werkstein (nicht glänzend) oder Ziegelmauerwerk zulässig. Die Verwendung von Fliesen als Stufenbelag und metallische Oberflächen sind unzulässig.
- (2) Bei Neubauten ist die in den Gehweg ragende Stufenzahl auf 2 Stufen oder 0,6 m begrenzt.

## **§ 11**

### **Einfriedungen und Vorgärten**

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sind nur als Mauern, als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als freiwachsende / geschnittene Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
- (2) Mauern sind aus Sichtmauerwerk oder verputzt, durch Mauerpfeiler im Verhältnis 1:2 bzw. 3 (Höhe zu Breite) gegliedert, zulässig. Die Mauerabdeckung ist nur aus Ziegel-(form)-steinen, Betonwerkstein oder als Zink- oder Kupferblechabdeckung zulässig.

- (3) Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche, hinter diesen Hecken errichtet werden und diese im ausgewachsenem Zustand nicht überragen.
- (4) Freiflächen vor und zwischen Gebäuden sind nur als gestaltete Gärten oder Rasenflächen zulässig.

## **§ 12 Gebäudedetails**

- (1) Balkone und Terrassen an der straßenzugewandten Gebäudeseite sind nur entsprechend dem historischen Bestand zulässig.
- (2) Hofseitige Balkone, die von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen einsehbar sind, sind als Stahlkonstruktion verzinkt oder mit grauem bis schwarzem Farbanstrich bzw. in Abstimmung zur Fassadenfarbe zulässig. Balkon- und Terrassenbrüstungen sind nur aus senkrechten Metallstäben zulässig.
- (3) Hausnummern sind nur als Einzelzahlen oder aus emaillierten Blechschildern mit einer maximalen Größe von 12 x 16 cm an der Fassade oder im Haustürbereich zulässig.
- (4) Briefkästen sind nur innerhalb von Gebäuden, in das Außenmauerwerk / die Türleibung eingelassen oder durch Türschlitze zulässig.

### **III. Schlussvorschrift**

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer gegen die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00 € geahndet werden.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Die Änderung dieser Satzung tritt am 01. 01. 2002 in Kraft.

Ludwigslust, den 09. 11. 2001

Zimmermann  
Bürgermeister