

Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Nr. 2 der Hansestadt Demmin für das Sanierungsgebiet „Anklamer Vorstadt 2“

Zum Schutz und zur geordneten Gestaltung des Gründerzeitquartiers Anklamer Vorstadt, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136) und des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird folgende Satzung beschlossen:

INHALT:

1.0 GESTALTUNGSSATZUNG

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Gestaltungsanforderungen
- § 3 Gliederung des gesamten Baukörpers
- § 4 Fassadenoberflächen und Verkleidungen
- § 5 Gliederung der Fassaden
- § 6 Fenster / Schaufenster
- § 7 Türen / Tore / Gebäudedurchfahrten
- § 8 Rollläden, Markisen, Baldachine
- § 9 Dächer
- § 10 Energiegewinnungsanlagen, Antennen und Parabolspiegel
- § 11 Sockel, Eingangstreppe
- § 12 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

2.0 WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

- § 13 Anbringungsorte
- § 14 Abmessung und Gestaltung der Werbeanlagen

3.0 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- § 15 Ausnahmen und Befreiungen
- § 16 Ordnungswidrigkeiten
- § 17 Inkrafttreten

4.0 ANLAGE

Lageplan

1.0 GESTALTUNGSSATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.
- (2) Die Satzung gilt, ausgenommen für dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen oder Bauteilen, für Umbau-, Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen sowie sonstige bauliche Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden oder Bauteilen berühren, die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind.
- (3) Als öffentliche Fläche im Sinne dieser Satzung gelten Straßen und Plätze, die öffentlich zugänglich sind.

§ 2 Allgemeine Gestaltungsanforderungen / Bauflucht

- (1) Durch Instandsetzungsarbeiten, Umbauten und Neubauten darf der Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes nicht negativ beeinflusst werden, d.h., alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind so zu gestalten, dass sich ein bruchloser baulicher und städtebaulicher Zusammenhang ergibt. Dabei ist besonders auf den historischen Baubestand zu orientieren.
- (2) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich insbesondere hinsichtlich
 - Gebäude- und Dachform
 - Dachaufbauten
 - Größe und Proportionen der gesamten Gebäude und ihrer Untergliederung
 - Ausbildung der Fassadenflächen mit ihren Öffnungen und ihrer Plastizität sowie der Oberflächenwirkung in Struktur und Farbe
 - Größe und Gliederung der Fenster, Türen und Torein das vorhandene Stadtbild einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität und Vielfalt verloren gehen.
- (3) Die vorhandenen, vorderen Baufluchten, die im Lageplan der Anlage dargestellt sind, müssen bei Neubau eingehalten werden.

§ 3 Gliederung des gesamten Baukörpers / Plastizität

- (1) Benachbarte Gebäude dürfen gestalterisch weder in der Fassadenfläche noch in der Dachfläche zusammengezogen werden.
- (2) Fassadenwiederholungen bei benachbarten Gebäuden von Türen, Fenstern mit gleicher Größe und Gliederung sowie gleichartigen und Fassadengliederungen sind nicht zulässig.
- (3) Die maximale Länge eines Gebäudes darf 35 m nicht überschreiten. Längere Gebäude sind in Abschnitte zu unterteilen, die im Sinne von Abs. 1 als benachbarte Einzelgebäude zu behandeln sind. Davon ausgenommen sind mehrgeschossige Wohnblöcke im Bestand.
- (4) Die Gliederung in Einzelgebäude ist durch die Anwendung von standorttypischen Merkmalen und Architekturelementen zu unterstützen.
- (5) Für jedes Gebäude ist durch die Aufnahme der wesentlichen Ordnungselemente der Fassade (Achsigkeit der Öffnungen in vertikaler und Reihung der Öffnungen in horizontaler Richtung, Schmuckdetails, etc.) ein gestalterischer Zusammenhang zwischen den Geschossen herzustellen.
- (6) Balkone oder Loggien, die mehr als 0,5 m vor die Hauptfassade treten, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mehrgeschossigen Wohnblöcke.
- (7) Geschlossene Erker oder ähnliche plastische Gliederungselemente der Fassade sind erlaubt. Sie dürfen maximal 2 m vor die Bauflucht der Hauptfassade vorstehen.

§ 4 Fassadenoberflächen und Verkleidungen

- (1) Für die Gestaltung von Fassadenflächen sind nur folgende Materialien zulässig:
 - gebrannte Mauerziegel im Normalformat (NF) oder größer
 - glatter oder fein strukturierter Putz bis 3 mm Körnung
 - Naturstein, jedoch nicht als vollflächige Fassadenbekleidung
 - Holz, jedoch nicht als vollflächige Fassadenbekleidung und als Sichtfachwerk.
- (2) Die Verkleidung von Fassadenflächen mit Fliesen, Riemchen oder glänzenden, stark strukturierten Materialien ist nicht zulässig.
- (3) Für die Fassaden sind reine, weiße Farben nicht zugelassen.

- (4) Der Fassadengrundton muss mehr als die Hälfte der Fassadenfläche einnehmen. Das Erdgeschoss sowie plastische Gliederungselemente der gesamten Fassade dürfen mit helleren oder dunkleren Abstufungen des Grundfarbtones behandelt werden.
- (5) Sichtmauerwerk ist in den Farben Gelb bis Rotbraun / Rotviolett zulässig. Mauerwerksverbände und Details müssen der Typik konstruktiven Mauerwerks entsprechen. Ergänzungen an vorhandenen Sichtmauerwerksfassaden sind in der Oberflächenform und -farbe des Bestandsmauerwerks auszuführen.
- (6) Von öffentlichen Flächen aus einsehbare Brand- oder Giebelwände sind farblich entsprechend der Straßenfront zu gestalten.

§ 5 Gliederung der Fassaden

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassade ausgebildet werden. Jedes Geschoss ist durch Öffnungen zu untergliedern. Fensteröffnungen müssen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sein.
- (2) Im Obergeschoss muss der Wandanteil mindestens 40 % der zugehörigen Obergeschossfassadenfläche betragen.
- (3) Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % der zugehörigen Erdgeschossfassadenfläche betragen.
- (4) Für Öffnungen, ausgenommen für Schaufenster und mehrgeschossige Wohnblöcke sind nur stehende Rechteck-Formate zulässig.
- (5) Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Der Sockel unter Schaufenstern muss zum Gelände mindestens 0,3 m hoch sein.
- (6) Glasbausteine dürfen in Fassaden nicht eingebaut werden.

§ 6 Fenster / Schaufenster

- (1) Fenster sollen durch außen plastisch sichtbare Sprossen, Pfosten oder Kämpfer gegliedert werden, wenn sie breiter als 1,1 m und höher als 1,4 m sind. Bei einer Breite über 1,1 m sind sie symmetrisch senkrecht zu teilen. Bei einer Höhe über 1,4 m ist ein feststehender horizontaler Kämpfer auszubilden.
- (2) Sprossen sind glasteilend oder aufgesiegelt auszuführen. Sprossen zwischen Glasscheiben oder oberflächlich aufgebrachte Streifen ohne eigene Plastizität sind nicht zulässig.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen sich in die Gliederung der Fassade einfügen. Sie dürfen nicht breiter sein als zwei darüber liegende Fensteröffnungen einschließlich Pfeiler, jedoch nicht breiter als 4 m.
- (4) Schaufenster ab 2 m Breite und 1,5 m Höhe müssen durch außen plastisch sichtbare Riegel und Pfosten in kleinere Flächen untergliedert werden, welche zur Proportion und Gliederung der Hauptfassade Bezug aufnehmen.
- (5) Schaufenster müssen einen deutlich sichtbaren Rahmen haben. Metallische Glasoberflächen und spiegelnde Verglasungen sind nicht zulässig.

§ 7 Türen / Tore / Gebäudedurchfahrten

- (1) Türen, die breiter als 1,20 m und Tore, die breiter als 1,80 m sind, müssen als zwei- oder mehrflügelige Türen oder Tore ausgebildet werden. Die Ansicht ist dabei unabhängig von den Öffnungsflügelbreiten symmetrisch zu gestalten.
- (2) Unzulässig sind Ganzglastüren, Türen mit metallischen Oberflächen sowie spiegelnde Verglasungen und gewölbte Glasflächen in Türen und Toren.

- (3) Tore müssen durch Rahmen und Füllung oder durch eine Brettstruktur plastisch gestaltet werden.
- (4) Gebäudedurchfahrten müssen an der Straßenfrontseite durch ein Tor geschlossen werden.

§ 8 Rollläden / Markisen / Baldachine

- (1) Rollladenkästen dürfen auf der Fassadenoberfläche nicht sichtbar sein. Die Fensterrahmen dürfen durch sie nicht verdeckt werden. Fensteröffnungen mit Stichbogen oder Rundbogen dürfen keine Rollläden erhalten.
- (2) Baldachine und Markisen sind nur für Schaufenster zulässig. Fest angebaute Markisen oder Baldachine dürfen jeweils nur über ein Fenster reichen. Ausrollbare Markisen dürfen nicht länger als 4 m sein und sind außerhalb der Geschäftszeiten zu schließen. Ihr Markisenkasten soll der Fassadenfarbe entsprechen.

§ 9 Dächer

- (1) Es sind nur folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach
- Krüppelwalmdach
- Walmdach
- Pultdach auf Anbauten und Nebengebäuden mit Gebäudetiefen bis zu 5 m
- Mansarddächer

Walmdächer müssen über mindestens der halben Frontlänge einen geraden First aufweisen. Mansarddächer können auch abgewalmt werden.

- (2) Dächer von Gebäuden mit mehr als 5 m Trauflänge müssen Mindestdachneigungen von 25° aufweisen.
- (3) Je Gebäude ist maximal 1 Zwerchgiebel zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf die halbe Trauflänge nicht überschreiten.
- (4) Dachflächenfenster sind nur als Einzelfenster, nicht direkt aneinandergereiht, in einer Größe bis zu 1,1 m x 1,4 m zulässig.
- (5) Folgende Gaubenformen sind zulässig:
 - 1. Schleppgaube
 - 2. Giebelgaube
 - 3. Runddachgaube
 - 4. geschweifte Gaube (Ochsenauge)
 - 5. abgewalmte Gaube.

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform erlaubt. Die Summe aller Gaubenbreiten darf die halbe Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Gaubenaußenfläche vom Ortgang und vom First muss jeweils mindestens 3 Dachsteine/Dachziegel betragen.

- (6) Die Dachdeckung soll aus Tonziegeln oder Dachsteinen in roten Farbtönen sowie Rotbraun und Anthrazit erfolgen. Es sind nur Standardmaße mit mehr als 10 Stück/m² zulässig, keine Großformate. Stark glänzendes Bedachungsmaterial ist nicht zulässig.

§ 10 Energiegewinnungsanlagen, Antennen und Parabolspiegel

- (1) Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sollen hauptsächlich so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Sie sind auf Dächern einsehbar nur zulässig, wenn die reine Südausrichtung auf dem Grundstück ansonsten nicht gesichert werden kann.

Auf Fassaden sind diese Einrichtungen nur öffentlich einsehbar zulässig, wenn sie sich ebenfalls nicht an anderer Stelle des Grundstücks anordnen lassen und wenn sie sich der Gesamtgestaltung der Fassade unterordnen und keine Dominanz erlangen. Die Vorgaben der §§ 4 und 9 dieser Satzung sind einzuhalten.

§ 11 Sockel, Eingangstreppe

- (1) Für jedes Gebäude ist ein Sockel auszubilden, der sich von der übrigen Fassadenfläche absetzt. Er darf nur so hoch sein, dass unter den Fenstern eine Brüstungsfläche der Hauptfassade verbleibt. Davon ausgenommen sind Schaufenster, die bis an den Sockel reichen dürfen. § 5 Abs. (5) ist dabei einzuhalten.
- (2) Eingangstreppe dürfen nicht mit Fliesen belegt sein. Sie können aus folgenden Materialien hergestellt werden:
 - Natursteinblöcke oder Natursteinplatten mit mindestens 3 cm Dicke
 - Ziegel oder Klinker im Normalformat (NF)
 - Keramikplatten mit mindestens 1,5 cm Stärke
 - Findlingsmauerwerk, verfugt
 - Kunststeinblöcke oder -platten mit mindestens 3 cm Dicke
 - Sichtbeton.
- (3) Buntsteinputz mit stark farbigen oder glänzenden Einsprenkelungen ist für Sockelflächen und Treppenanlagen nicht zulässig.

§ 12 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

- (1) Befestigte Grundstücksflächen zum Begehen und Befahren inklusive der Fahrzeugstellflächen sind mit Natursteinen oder rotem Klinker zu pflastern oder als wassergebundene Decke auszubilden. Terrassen können mit einem abweichenden Material ausgebildet werden.
- (2) Unbefestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- (3) Die Vorgärten innerhalb des Satzungsgebietes dürfen nicht als Arbeitsflächen, Lagerflächen oder Stellplatzflächen für Fahrzeuge hergerichtet und benutzt werden.
- (4) Dauerhafte Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind bei Einsehbarkeit von öffentlichen Straßen ortsfest einzuhausen. Die Einhausung der Abfallbehälter hat mit Metall, in der Materialität und Farbigkeit der vorhandenen Grundstückseinfriedung oder durch Begrünung zu erfolgen. Die Standflächen sind mit Natursteinen, rotem Klinker oder mit Betonpflaster zu befestigen oder als wassergebundene Decke auszubilden.

2.0 WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

§ 13 Anbringungsorte

- (1) Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungselemente und Schmuckdetails einer Fassade nicht überschreiten oder verdecken.
- (2) Werbeanlagen nebeneinander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Werbeanlage zusammengezogen werden.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- (4) Der Abstand der Werbeanlage von der Gebäudekante muss mindestens 0,5 m betragen.
- (5) Freistehende Warenautomaten sind nur in Vorgärten und Grünflächen zulässig.
- (6) Warenautomaten dürfen nicht an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden angebracht werden.

§ 14 Abmessung und Gestaltung der Werbeanlage

(1) Für Werbeanlagen dürfen nur verwendet werden:

- auf die Fassade aufgemalte Schrift oder Zeichen,
- auf die Fassade aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben aus den Materialien Holz, Metall, Kunststoff oder Putz,
- flache Schilder oder Kästen aus Emaille, Holz, Metall oder Kunststoff mit Schriftzügen, Symbolen, Emblemen, Wappen,
- Ausleger aus Emaille, Holz, Metall oder Kunststoff in Form von Zunftzeichen, künstlerisch gestalteten Elementen, Schilder oder Kästen,
- Schaukästen, zum Beispiel für Speisekarten.

(2) Werbeanlagen, außer Ausleger, dürfen nur flach auf der Außenwand des Gebäudes angebracht werden und nicht mehr als 0,2 m gegenüber der Fassadenfläche vorspringen.

(3) Die Breite aller Werbeanlagen pro Fassade darf höchstens 50 % der Fassadenbreite, jedoch nicht mehr als 5,0 m betragen.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,6 m nicht überschreiten, einzelne Zeichen dürfen 0,8 m hoch sein.

(4) Die Beschriftung und Plakatierung auf Schaufenstern darf ein Fünftel der Scheibenfläche nicht überschreiten.

(5) Auskragende Werbeanlagen als Ausleger dürfen maximal 0,8 m² groß sein und nicht mehr als 0,8 m vor die Fassadenfläche hervortreten.

(6) Schaukästen sind bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig und dürfen bis zu 0,2 m gegenüber der Fassadenfläche vorspringen.

(7) Lichtwerbeanlagen müssen in Form von angestrahlten Schriften und Zeichen oder selbst leuchtenden Einzelbuchstaben und Zeichen ausgeführt werden.

Selbst leuchtende Kästen sind in einer Länge bis zu 1/3 der Trauflänge und einer Höhe von bis zu 0,6 m zulässig.

Die Kabelzuführung darf nicht sichtbar sein.

(8) Werbeanlagen mit motorbetriebenen, beweglichen Teilen oder wechselndem oder stark strahlendem Licht sind nicht zugelassen.

3.0 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den §§ 4 bis 13 können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Sie sind mit dem Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB mit Begründung zu beantragen.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach Paragraph 84 Absatz 1 Nr. 1 der LBauO M-V, wer

- entgegen § 4 andere Oberflächenmaterialien einsetzt,
- entgegen § 5 Abs. 2 den vorgeschriebenen Wandanteil in Fassaden nicht einhält,
- entgegen § 6 Abs. 1 und 2 Fenster nicht gliedert,
- entgegen § 6 Abs. 3 und Schaufenster nicht gliedert,
- entgegen § 7 Abs. 1 Türen und Tore nicht gliedert,
- entgegen § 8 Rollladenkästen so einbaut, dass sie sichtbar sind oder feste Markisen über mehrere Schaufenster zieht,
- entgegen § 9 Abs. 1 und 2 die geforderte Dachform und Dachneigung nicht einhält,

- entgegen § 9 Abs. 4 und 5 andere als die vorgeschriebenen Dachgaubenformen und Dachflächenfenster baut oder die Vorgaben zur Größe der Gauben nicht einhält,
- entgegen § 9 Abs. 6 keine Dachziegel und Dachsteine in den vorgegebenen Farben einsetzt,
- entgegen § 14 an einem anderen Ort an der Fassade Werbeanlagen anbringt,
- entgegen § 14 die Abmessungen und Gestaltung der Werbeanlagen nicht einhält.

§ 17 Inkrafttreten

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

Demmin, 09.10.2025

gez. Witkowski
Bürgermeister

Hinweise:

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.

4.0 Anlage: Lageplan Geltungsbereich - Sanierungsgebiet Anklamer Vorstadt 2



Bekanntmachung

Die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Nr. 2 der Hansestadt Demmin für das Sanierungsgebiet „Anklamer Vorstadt 2“ vom 09.10.2025 wird öffentlich bekannt gemacht.

Demmin, 26.11.2025

gez. Thomas Witkowski
Bürgermeister