

## Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tessin

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 und in Ergänzung der §§ 1-6 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.04.1991 wird nach Beschlußfassung folgende Satzung erlassen:

### § 1 Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für nachfolgend aufgeführte Gebiete der Stadt Tessin entsprechend des Flächennutzungsplanes (Anlage), farblich gekennzeichnet

- besonderes Wohngebiet im Stadtkern (WB)
- allgemeines Wohngebiet (WA) (Bahnhof)
- Kerngebiet (MK) Mühlen- Straße, Gnoiener- Straße, Kirchen- Straße, Alter Markt
- Mischgebiet (MI) Sülzer- Straße
- besonderes Wohngebiet (WB), Siedlungsweg
- Mischgebiet (MI), Straße der DSF in Richtung Rostock links
- allgemeines Wohngebiet (WA), Straße der DSF in Richtung Rostock rechts
- Dorfgebiet (MD), Klein Tessin

Alle nichtangeführten Gebiete werden durch spezielle Bebauungspläne geregelt.

2. Im Falle der Sicherung und Rekonstruktion historischer Bausubstanz mit denkmalpflegerischem Wert gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen.

### § 2 Gestaltung der Straßenräume

1. Die die Straßenräume bildenden Gebäude, insbesondere auch ihre Abstände zur öffentlichen Verkehrsflächen sowie Vor- und Rücksprünge, Verstaffelungen usw. sind zu erhalten.

2. Im Falle von Neubebauungen ist eine Gestaltung anzustreben, die die Gestaltungsprinzipien der umgebenden Gebäude berücksichtigt sowie Maßstab und Proportion aufnimmt.

3. Die ursprünglichen Parzellenbreiten sind bei einer Neubebauung zu berücksichtigen, Firstrichtungen und Straßenfluchten der ursprünglich vorhandenen Gebäude sind der Neubebauung zugrunde zu legen.

4. Falls aus Sicherheitsgründen Gehwegverbreitungen unbedingt erforderlich sind, kann nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung von der ursprünglichen Straßenflucht abgewichen werden.

### § 3 Gebäudehöhen

1. In allen bereits bebauten Gebieten sollen neue Gebäude nicht über die vorhandene Bebauung herausragen.

2. Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse und Dachausbau.

3. Die Mindesttraufhöhe bei Neubauten wird auf 3,00 m von Sockelunterkante festgelegt. Sie sind, wenn möglich, mit angrenzenden Gebäuden abzustimmen.

### § 4 Gliederung der Baukörper, Material und Farbe

1. Das Breiten- und Höhenmaß der Baukörper ist dem der bestehenden Gebäude anzupassen.

2. Die Frontlänge eines Gebäudes darf 25 m nicht überschreiten.

3. Ab Gebäudelänge von 15 m muß die Front durch Vor- und Rücksprünge oder ähnliche gestalterische Mittel gegliedert sein

4. Außenwände müssen hinsichtlich Materialwahl auf die Umgebung abgestimmt werden.

5. Erd- und Obergeschosse sind mit ebenen Putzstrukturen zu verputzen. Nicht zugelassen sind:

1. Auffällige Putzstrukturen,
2. Wellplatten, Asbestzementverkleidungen, Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden usw.

6. Fußsockel

Ihre Höhe soll 0,5 m von Oberkante Fußweg nicht überschreiten, es sei denn, die topographischen Gegebenheiten erfordern eine größere Sockelhöhe.

7. Historisches auf Sicht berechnetes Fachwerk ist möglichst bei Baumaßnahmen freizulegen. Bereits freiliegendes Fachwerk darf nicht überdeckt werden.

8. Türen und Fenster in Außenwänden müssen in ihrer Anordnung, Form, Größe und Zahl in einem der Struktur der Architektur in der Umgebung des Neubaus entsprechenden Form gewählt werden.

9. Fenster müssen im Altstadtkern gegliedert sein und ein stehendes Rechteck bilden; einscheibige Fenster sind

unzulässig. Als Material sollte kein Metall, sondern Holz oder Kunststoff gewählt werden. Getönte Scheiben sind nicht einzubauen. Falls es die Architektur der Nachbargebäude zuläßt, sind in den äußeren Bereichen Ausnahmen möglich. Die farbliche Gestaltung der Fenster ist der Umgebung anzupassen.

10. Ausnahmen von der Regelung können auch im Altstadtkern gestattet werden, wenn folgende Maße unterschritten sind:  
äußere Höhe 1,25 m (von außen gemessen von Oberkante Fensterbank zu Unterkante Sturzwände),  
äußere Breite 1,00 m (von außen gemessen von Innenkante zu Innenkante Fensterverkleidung bzw. von IK zu IK Fensterleibung).

11. Alte Haustüren und Tore sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Falls das nicht möglich ist, sind straßen-seitig Ersatztüren so auszuführen, daß sie zum Charakter des Gebäudes bzw. zur Umgebung passen. Empholen werden Holzkonstruktionen herkömmlicher Art.

12. Klappläden sind bei der Gestaltung der Außenfassade zulässig. Die zusätzliche Anbringung von Jalousien, Jalousetten oder Rolläden ist zulässig, wenn sie sich farblich der Fassade anpassen. Ausfahrbare Markisen sind nur auf der Gartenseite zulässig.

13. An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.

#### § 5 Dachform, Dachneigung

1. Dächer die hinsichtlich der Form dem historisch gewachsenen Baucharakter widersprechen, sind unzulässig.

2. Vorhandene Dachformen sind zu verändern, wenn sie nicht ins Straßenbild passen (z. B. Sankt- Jürgen- Straße 10, 12, 16, 20, 24).

3. Bei Neubauten, Rekonstruktionen und notwendigen Aufstockungen ist ein Neigungswinkel unter 43 Grad unzulässig; Ausnahmsweise ist bei Mansarddächern oberhalb des Mansardknicks eine Dachneigung von 18 - 30 Grad zulässig.

#### § 6 Dachflächen, Dachaufbauten

1. Dachgesimse (Trauf- und Giebelortganggesimse) sind entsprechend der vorhandenen historischen Bebauung auszubilden

2. Die Gauben sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken, wenn nicht historische Befunde vorliegen, die von diesem Grundsatz abweichen.
3. Dachflächenfenster sind zu den Straßenseiten hin nicht zulässig.
4. Der Helligkeitswert der Farbe von Dachrinnen und sonstigen Verblechungen ist der Dachdeckung anzupassen.
5. Neue Dachdeckungen sind hinsichtlich der Materialwahl auf die historische Umgebung abzustimmen. Zulässig ist kleinteiliges Material (rote Ziegel) bei Nebengebäuden einschließlich Garagen im Blockinneren können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude in Einklang stehen.
6. Dachvorsprünge und Dachüberstände an der Längsseite und am Giebel sind nach Maß und Proportion zu gestalten. Der Vorsprung muß mindestens 0,25 m betragen.

#### § 7 Außentreppen

1. Außentreppen sind als nicht überdachte Freitreppen unmittelbar in Verbindung mit dem Gebäude, in räumlicher Verbindung mit einer Terrasse oder als Kellerabgang zulässig.

#### § 8 Balkone, Loggien, Vorbauten und Erker

1. Balkone im Obergeschoß nur als Loggien oder als begehbare Dächer von eingeschlossenen Vorbauten zulässig.
2. Vorbauten, Anbauten und Erker (auch Wintergärten und Windfänge), sind entweder in die Dachform und Dachfläche des Haupthauses einzubeziehen oder so zu begrenzen, daß sie nicht über den Dachrand hinausstehen.

#### § 9 Freileitungen und Antennen

1. Freileitungen, Masten oder Unterstützungen für elektrische Leitungen, Fernsprechleitungen, Beleuchtungseinrichtungen, Blitzableiter, Fernseh- und Rundfunkantennen sind so anzubringen, daß sie das Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen.
2. Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
3. Antennen und Satellitenempfangsanlagen dürfen grundsätzlich nicht an Außenfassaden angebracht werden.

## § 10 Einfriedungen

1. Straßenseitige Einfriedungen aus Holz (gestrichen oder lasiert) oder aus holzfarbigem Material dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Hinterkante Bürgersteig nicht überschreiten. Für andere Materialien beträgt die maximale Gesamthöhe 1,20 m. Massive Sockel dürfen nicht höher als 20 cm sein. Maschendrahtzäune sind nur in unmittelbarer Verbindung mit lebenden Hecken gestattet. (Höhe der Hecke 1,50 m).
2. Mauern als Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich unzulässig.
3. Die Bestimmungen des Absatzes 1 gelten auch für seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen.

## § 11 Gestaltung der Vorgärten

1. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerplatz ist nicht zulässig.
2. Die Lagerung und Kompostierung von Gartenabfällen ist im Vorgarten nicht zulässig.
3. Stützmauern im Innern der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

## § 12 Bauunterhaltung

Gebäude und deren Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.

## § 13 Aufstellen von Tankanlagen für Heizungswerke

Behälter von Tankanlagen sind vom Verkehrsraum aus nicht sichtbar im hinteren Hofraum aufzustellen. Bei Errichtung von solchen Anlagen sind die geltenden sicherheitstechnischen Vorschriften einzuhalten.

## § 14 Aufstellen von Müllbehälter

Stellplätze für Müllbehälter sind auf den Grundstücken begrünt einzurichten. Das Aufstellen der Müllbehälter im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht gestattet.

§ 15 Denkmalpflege

Bei Um- und Ausbauten von historischen Gebäuden ist das Denkmalschutzgesetz zu beachten.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten und Bußgeldvorschriften

1. Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.
2. Ordnungswidrigkeit handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  - a) Fenster und Haustüren abweichend von § 4 Punkt 9 - 11 ausführt,
  - b) Freileitungen und Antennen abweichend von § 9 anbringt
  - c) bei Dachgestaltungen von den Regelungen in § 5 und 6 abweicht
  - d) Sockel und Außentreppen abweichend von § 4 Punkt 6, § 7 ausführt

Die Ortsgestaltungssatzung gilt auch für die Ortsteile Helmstorf und Neu-Gramstorf.

*Änderung des Präambel am 20.06.97 - Beschluß  
StVV 107/97*

*Fessin, den 29.02.97*

  
I b o l d  
Bürgermeister

*ausgehängt am: 4.03.97*

*eingeholt am: 2.04.97*

*Fielhase*