



## **Aktuelle Lesefassung**

### **Gestaltungssatzung**

**für den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

**Stand: September 2000**

**Begründung der Satzung**

Das umfassende Themenfeld der Erhaltung und der Verbesserung der Gestaltungsqualität von historisch überkommenen Orts- und Stadtbildern nimmt einen zunehmend wichtigen Rang ein. Die Sensibilität dafür wächst allerorten, insbesondere aber in Gemeinden wie Zinnowitz, deren Attraktivität als Erholungsort und Anziehungskraft auf Besucher und Feriengäste maßgeblich von einem attraktiven Ortsbild mitbestimmt wird.

Das Seebad Zinnowitz wurde 1851 von der landeinwärts gelegenen Gemeinde gleichen Namens gegründet. Von hier ausgehend entwickelte sich Zinnowitz in den folgenden Jahrzehnten bis in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts schnell zu einem der bekanntesten und beliebtesten Ostseebadeorte.

Die Entwicklung zum Seebad vollzog sich baulich in den folgenden Schritten:

- entlang der Neuen Strandstraße von der Bahnlinie bis zur Einmündung Waldstraße (heutiger Kreisverkehrsplatz),
- unteren Teil des Glienberges (heutiger Glienbergweg, Kirchstraße, Potenbergstraße unterer Teil der Waldstraße),
- oberer Teil des Glienberges (obere Waldstraße, Kneippstraße),
- Neue Strandstraße vom Kreisel bis zur Seebrücke und beide Teile der Dünenstraße.

In diesen Bereichen der Gemeinde ist die historisch überkommene Situation in ihren städtebaulichen wie auch architektonischen Strukturen noch heute gut erkennbar.

Hier sind zahlreiche Gebäude Baudenkmale, darüber hinaus ist der ,gesamte Bereich der Promenadenbebauung Denkmalbereich.

Dieser erhaltene, historische Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist also geprägt von den Strukturen der sogenannten Bäderarchitektur. Es besteht allerdings die Gefahr, dass sowohl die einzelnen Gebäude als auch die erweiterten iStraßenräume (Vorgarten mit Einfriedigungen) z. B. durch die Verwendung neuer Materialien und Baustoffe, die geänderten Ansprüche an das Wohnen und Bauen, die Umnutzung und Umgestaltung von Vorgärten mit den Einfriedigungen, den Abruch von erhaltenswerten Gebäuden und Gebäudeteilen z. T. ausufernde "Werbeanlagenspektakel" überformt werden und die typischen Strukturen zunehmend ihr Gesicht verlieren.

Für das Ostseebad Zinnowitz ist die Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsbildes gerade auch in wirtschaftlicher Hinsicht von enormer Bedeutung, da es in unmittelbarem Zusammenhang mit der Attraktivität und der Anziehungskraft des Ortes auf seine Besucher steht, Ziel dieser Satzung ist es deshalb, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und die notwendigen Veränderungen und

Erneuerungen der Bausubstanz sowie die Gestaltung von Neubauten, Werbeanlagen und Freiflächen so zu regeln, daß sie sich in die historischen Strukturen einfügen.

Daher ist für die städtebaulich und historisch bedeutenden Teile der Gemeinde der Erlass einer Gestaltungssatzung erforderlich, die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde entsprechend vorgenommen. Hierzu ermächtigt auch die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V in ihrem § 86 die Kommunen, nämlich dies im Rahmen einer als Satzung zu fassenden örtlichen Bauvorschrift zu regeln.

Die nachfolgenden Satzungsinhalte stellen auf den Schutz bzw. die Wiederherstellung des ortsgerechten Erscheinungsbildes der Einzelfassaden und der zugehörigen Grundstücksteile ab.

Die Regelungsinhalte und die verschiedenen Bestimmungen zielen darauf ab, dass sie praktikabel gehandhabt werden können. Sie sind - wo erforderlich - zusätzlich beispielhaft graphisch mit erläuternden Maßangaben dargestellt. Präambel zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes im historisch überkommenen Bäderbereich des Ostseebades Zinnowitz, der von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2000 nachfolgende Satzung erlassen:

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Parzellenstruktur
- § 4 Gebäudestellung
- § 5 Baukörper
- § 6 Fassadengestaltung, Material und Farben
- § 7 Fassadenöffnungen
- § 8 Dächer
- § 9 Nebengebäude
- § 10 Einfriedungen
- § 11 Außenanlagen
- § 12 Werbeanlagen
- § 13 Ausnahmen und Befreiungen
- § 14 Ordnungswidrigkeiten
- § 15 Inkrafttreten

Anlage: Abgrenzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches  
(Die Anlage kann bei Bedarf in der Verwaltung/Bauamt eingesehen werden)

## **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für den historischen Bäderbereich in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz mit den an die nachfolgend aufgeführten Straßenzügen angrenzenden Grundstücke.

Er gliedert sich in drei Teilbereiche:

#### **Teilbereich 1 "Promenade"**

- Bereich nördlich der Dünenstraße einschließlich des Seebrückenvorplatzes

#### **Teilbereich 2 "Ortskern"**

- Neue Strandstraße bis zur Einmündung Möskenweg . Bereich südlich der Dünenstraße
- Waldstraße bis zur Einmündung Potenbergstraße
- Wilhelm-Potenberg-Straße bis zur Einmündung Kirchstraße
- südlich der Dr.-Wachsmann-Straße bis zum Grundstück Haus Nr. 4 . Bereich westlich der Seestraße . Heringsdorfer-Weg

#### **Teilbereich 3 "Historische Wohnquartiere:"**

- Neue Strandstraße bis zur Bahnanlage
- Waldstraße ab Einmündung Potenbergstraße . Potenbergstraße ab Einmündung Kirchstraße . Oiestraße
- Glienbergweg, Bergstraße
- Kirchstraße

(2) Für die Bereiche, die vom Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfasst sind, gilt die Gestaltungssatzung nur insoweit, als im Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung getroffen ist.

(3) Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

## **§2**

### **Sachlicher Gestaltungsbereich**

1) Die Gestaltungssatzung gilt für die Neuerrichtung, Modernisierung, Instandsetzung und Veränderung aller baulichen Anlagen, für Werbeanlagen und Automaten, für Einfriedungen sowie für die Gestaltung der Außenanlagen der betroffenen Grundstücke, soweit diese von den öffentlichen Flächen aus einsehbar sind.

(2) Öffentliche Flächen im Sinne des Absatzes 1 sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze.

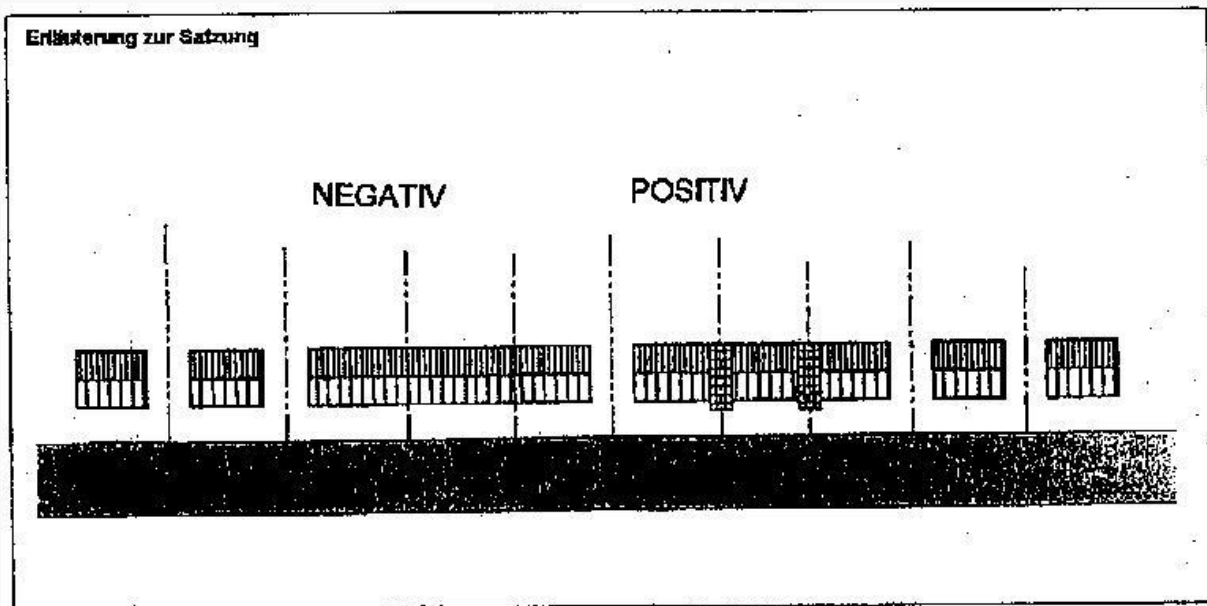
(3) Die Bestimmungen dieser Satzung sind bei allen Veränderungen der äußeren Gestaltung vorhandener baulicher Anlagen einzuhalten. Dies gilt auch, wenn die Errichtung oder Veränderung gemäß § 65 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern keiner Baugenehmigung bedarf.

## **§3**

### **Parzellenstruktur**

1) Bei umbauten und Neubauten, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist gestalterisch das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren. Die Baukörper bzw. Fassaden der Gebäude sind entsprechend dieser

Struktur zu gliedern.



#### §4 Gebäudestellung

1) Zur :Erhaltung der das Straßenbild prägenden Bauflucht ist die Lage und Stellung der Gebäude - auch bei Neubauten einzuhalten. Die Bauflucht wird in der Regel bestimmt durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Hauptgebäude.

(2) Abweichungen hiervon sind zulässig in der Straße Glienbergweg und im Straßenabschnitt der Straße Neue Strandstraße ab Einmündung M6skenweg bis zur Einmündung Am Bahnhof sowie Dr.-Wachsmann-Straße in denen die Baukörper bis zu 5 m von der vorhandenen Bauflucht zurückspringen können.

(3) Im Geltungsbereich entlang der Straßen

- Dünenstraße, Nord . Neue Strandstraße
- Waldstraße (Ausnahme Flurstück 61 und 124 der Flur 6)
- Wilhelm-Potenberg-Straße (Ausnahme Flurstück 69 und 68 der Flur 6)
- Oiestraße
- Glienbergweg
- Bergstraße (Ausnahme Flurstück 27 und 100 der Flur 6)
- Dr.-Wachsmann-Straße (Ausnahme Flurstück 23 der Flur 13) dürfen Hauptgebäude nur traufständig errichtet werden.

Im Geltungsbereich entlang der Straßen

- Dünenstraße Süd
- Seestraße
- Heringsdorfer-Weg, Kirchstraße

sind sowohl giebelständige als auch traufständige Hauptgebäude zulässig. Zwerchgiebelhäuser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

(4) Zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart im historischen Bäderbereich der Gemeinde

Ostseebad Zinnowitz kann die Baugenehmigungsbehörde im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung eine Unterschreitung der in § 6 LBauO M-V vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächen) zulassen.

## §5 Baukörper

(1) Die Baukörper mit der Breite der Fassade bzw. der Fassadenabschnitte, den Traufe- und Firsthöhen und weiteren, für die Straßenräume städtebaulich prägenden Gestaltungselementen, müssen der historisch geprägten Umgebung entsprechen oder aus ihr entwickelt sein.

(2) In den einzelnen Teilbereichen dürfen die nachstehenden Traufehöhen in der Regel nicht überschritten werden

Teilbereich 2 "Ortskern"

. bei 2-geschossigen Gebäuden max. TH 1 m

. bei 3-geschossigen Gebäuden max. TH 10 m

Teilbereich 3 "Bereich historischer Ortskern"

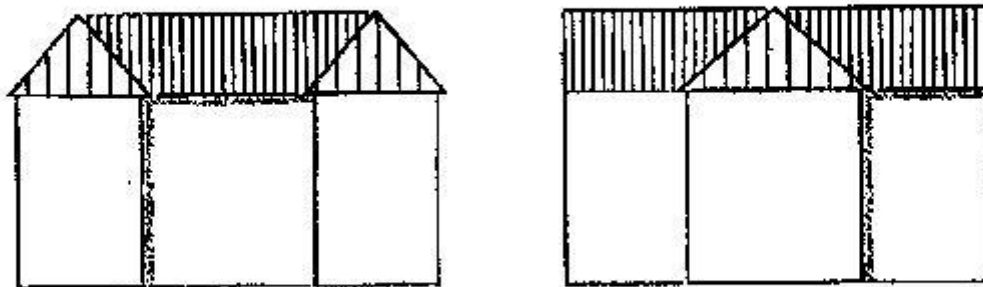
• bei 2-geschossigen Gebäuden max. TH 7 m

• bei 3-geschossigen Gebäuden max. TH 10 m

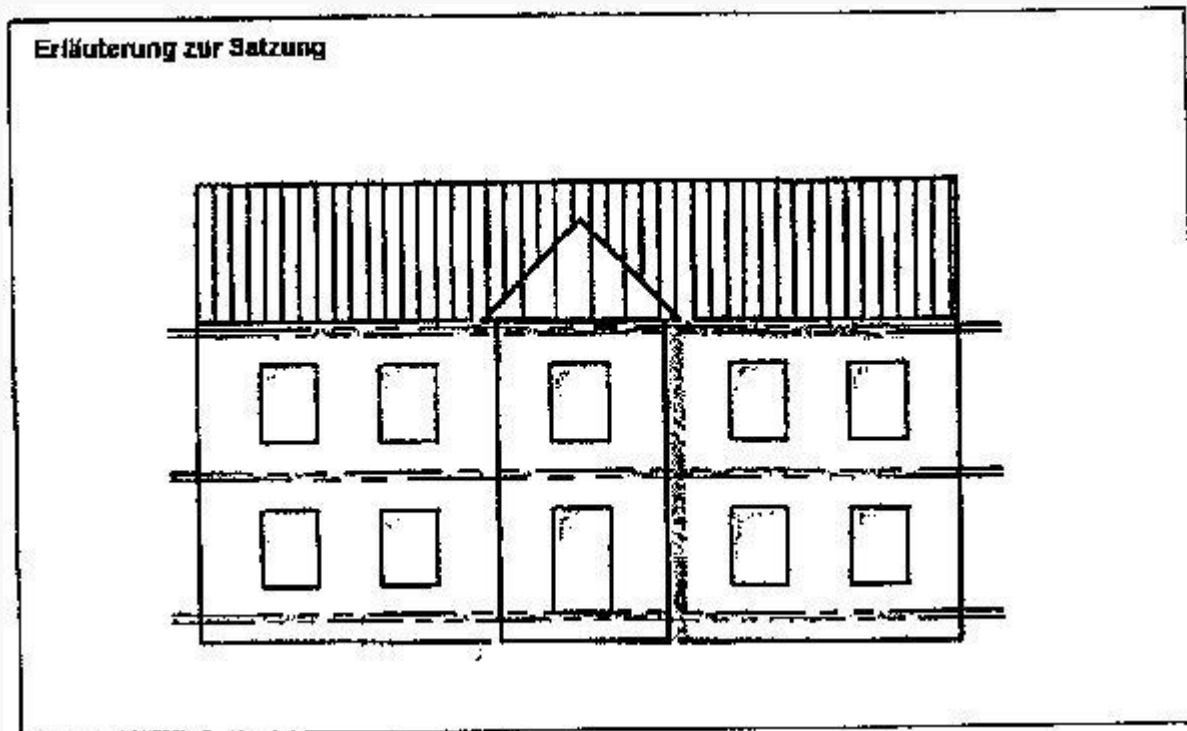
## § 6 Fassadengestaltung, Material und Farbe

(1) Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden mit einer Breite von mehr als 15 m müssen vertikal z. B. durch Vorbauten, Quergiebel, Resalithe o. ä. in Abschnitte gegliedert werden.

Erläuterung zur Satzung



(2) Die straßenseitigen Fassaden sind horizontal durch die Ausbildung von Gesimsen unterhalb der Fensteröffnungen geschossweise zu gliedern.



Die der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten und die von der öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Fassaden sind als glatte oder fein strukturierte Putzfassaden herzustellen. Verkleidungen sind nur als Holzverkleidungen auf Teilflächen der Fassade zulässig, die Verwendung dekorativer Fassadengestaltungselemente wie z. B. Schmuckhölzern ist zulässig. In den Straßen Oiestraße und Dünenstraße Nord sind auch Klinker als Gestaltungselemente zur Gliederung der Fassade zulässig, in den übrigen Bereichen sind Klinker und Sichtmauerwerk nur als Ausnahme zulässig I wenn sich gestalterisch keine Beeinträchtigung ergibt.

(3) Die Grundfarbe der Fassade muss weiß oder eine sehr helle Abtönung von weiß sein. Für Absetzungen und Gliederungselemente (z. B. Gesimse u. ä.) der Fassade sind auch helle Grautöne oder hell-bunt eingefärbte Grautöne zulässig.

(4) Markisen sind nur im Teilbereich 2 "Ortskern" und dort nur im Erdgeschoss zulässig. Die Markisen müssen beweglich sein. Sie dürfen die Breite eines Schaufenster um mehr als 20 cm auf jeder Seite nicht überschreiten. Vordächer sind nur in entsprechender Breite zum Schutz der Eingänge zulässig, ihre Gestaltung ist in Form und Materialwahl aus der Fassadengestaltung zu entwickeln. Massive Kragplatten sind unzulässig.

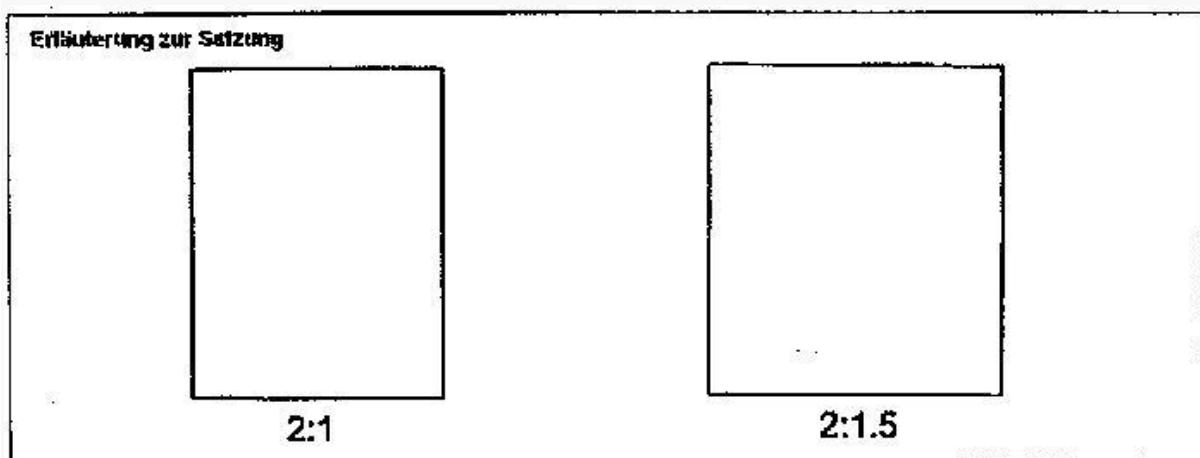
## **§7 Fassadenöffnungen**

(1) Die Straßenfassade und die von der Verkehrsfläche einsehbaren Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Fassade

mehr als 50 Prozent, jedoch nicht mehr als 70 Prozent der Gesamtfassade betragen. Für Schaufenster von Gewerbeobjekten im Erdgeschoss ist ausnahmsweise ein höherer Öffnungsanteil zulässig-

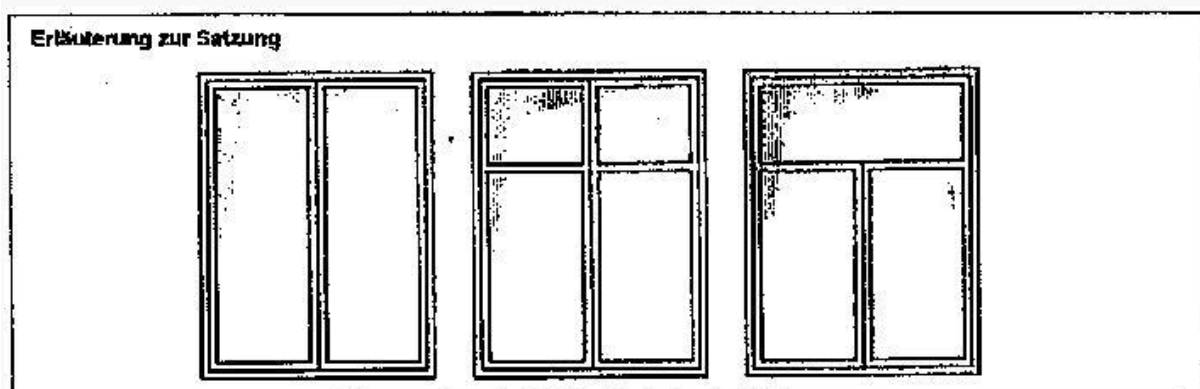
(2) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore müssen aus der Gesamtgebäudefassade entwickelt werden und Geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Die Gliederung ist in der Regel symmetrisch. Die Fassadenöffnungen sollen in senkrechten Fassadenachsen übereinanderliegen.

(3) Die Fassadenöffnungen müssen aufrecht stehende, rechteckige Formate aufweisen und im Verhältnis Höhe zu Breite von 2 : 1,5 bis 2 : 1,0 ausgeführt werden. Dies gilt nicht für die Fensteröffnungen bei Gewerbeobjekten im Erdgeschoss (Schaufenster).



(4) Die Aufteilung der Fenster ist der historischen Umgebung anzupassen. Die Glasflächen sind senkrecht (z. B. durch Pfosten) und I oder waagrecht (Querteilung durch Kämpfer) mindestens einmal zu unterteilen, sofern die Fensterbreite bzw. die Fensterhöhe mehr als 1 m beträgt.

Die senkrechte Unterteilung der Fensterflächen zum Beispiel durch Pfosten sollte symmetrisch erfolgen.



## **§8 Dächer**

(1) Grundsätzlich ist die für den historischen Bäderbereich charakteristische Dachform, das flachgeneigte Satteldach mit einer Neigung von bis zu 30°, zu verwenden. In der Dünenstraße Süd, der Seestraße und in der Neuen Strandstraße zwischen der Einmündung Möskenweg und der Gleisanlage sind auch Mansardedächer und Zeltdächer gestattet.

Im Übrigen Geltungsbereich können diese Formen, weitere abweichende Dachformen wie Pult- oder Krüppelwalm- dächer sowie größere Dachneigungen als Ausnahme zulässig sein, wenn sie sich in die bauliche Umgebung einordnen.

(2) Nebengebäude, die nicht an das Hauptgebäude angebaut sind, müssen ein Pultdach oder ein Flachdach erhalten.

(3) De- Dachüberstand an der Traufeseite eines Gebäudes darf nicht größer als 50 cm sein- Am Ortgang darf der Dachüberstand höchstens 50 cm betragen-

(4) Drempe sind nur in Verbindung mit einer gesonderten Gestaltung, wie zum Beispiel der Anordnung von Fenstern oder Ornamenten zulässig und sollen eine Höhe von maximal 1m nicht überschreiten.

(5) Satteldächer müssen eine schwarz oder anthrazitfarbene Bahnen- oder Schindeldeckung erhalten. Mansardedächer und andere zulässige Dachformen können auch mit Ziegeln oder Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen oder in Anthrazit eingedeckt werden. Ausnahmsweise sind auch Zinkdeckungen zulässig.

(6) Als Dachgauben sind nur Schleppgauben und Satteldachgauben erlaubt. Sie dürfen nicht breiter als 1,5 m sein. Die Abstände der Gauben untereinander müssen mindestens 1 m betragen- Es darf auf einer Dachfläche jeweils nur eine Ar1 von Dachgauben ausgeführt werden, die Anordnung soll symmetrisch sein. Die Dacheindeckung der Schleppgauben und Satteldachgauben muss wie die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Bei Bahnen- und Schindeldeckung sind auch Zinkdächer bei Gauben zulässig.

(7) Technische Anlagen wie Austritte, Steigleitern; Antennenanlagen oder Parabolantennen usw. sind auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite anzubringen. Sofern die Gebäuderückseite aus technischen Gründen nicht geeignet sind, sind sie so anzubringen, dass sie straßenseitig nicht in Erscheinung treten. Je Einzelgebäude ist nur eine Antenne bzw. Parabolantenne zulässig.

## **§9 Nebengebäude**

(1) Die Dachneigung der Nebengebäude darf die für Hauptgebäude festgeschriebene Dachneigung unterschreiten. Die Dacheindeckung der Nebengebäude ist dem Hauptdach anzugleichen. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

(2) Die Fassadenoberflächen der Nebengebäude sind wie die der Hauptgebäude zu



gestalten. dies gilt jedoch nicht für Nebengebäude, die mehr als 5 m hinter der Bauflucht der Hauptgebäude angeordnet sind und nicht unmittelbar einsehbar sind.

## **§10 Einfriedungen**

(1) Die Einfriedungen von Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den Grundstücksgrenzen in Form einer geschnittenen Hecke mit einer Höhe von max. 1,0 m Höhe über Oberkante Gelände anzulegen. Innen liegende Zäune sind zulässig, wenn sie das optische und gestalterische Erscheinungsbild nicht stören. Weiterhin sind Holzlattenzäune zulässig. Einfriedungen in der Wilhelm-Potenberg-Straße dürfen nur als Hecken ausgeführt werden. In der Kirchstraße sind Einfriedungen (Zäune) aus Metall zulässig.

(2) Die Kombination von Hecken mit niedrigen max. 40 cm hohen Stützmauern und aufgesetzten schmiedeeisernen Zäunen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Mauern sind aus Natursteinen oder Klinkern herzustellen, mit diesen Materialien zu verblenden oder zu verputzen und mit einem weißen Anstrich zu versehen.

(3) Stützmauern sind zulässig, wenn es die Geländebeziehungen erfordern. Sie sind mit Natursteinen oder Klinkern auszuführen oder zu verblenden oder durch Bepflanzung zu verdecken.

## **§11 Außenanlagen**

(1) Die Zugänge und Zufahrten müssen mit kleinformatigem Plattenbelag oder Pflaster befestigt werden. Platten für die Befestigung dürfen nicht länger und nicht breiter als 30 cm sein. Alternativ sind auch Kiesoberflächen oder Rasengittersteine zulässig.

(2) Die Vorgärten sind in den Straßen

- Dünenstraße Nord, zur Promenade . Dünenstraße Süd
- Waldstraße, Oiestraße
- Bergstraße
- Wilhelm-Potenberg-Straße, Kirchstraße
- Dr.-Wachsmann-Straße

als Grün- und Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Vorgartenflächen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

(3) Flüssiggasbehälter sind entweder unterirdisch unterzubringen oder so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

## **§12 Werbeanlagen**

- (1) Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind die Werbeanlagen, die nach LBauO M-V genehmigungsfrei sind (unter 0,5 m~) oder zeitweise genehmigungspflichtig sind durch die Gemeindevertretung zu genehmigen.
- (2) Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungen und Schmuckdetails nicht überschneiden oder verdecken.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss angebracht werden.
- (4) Werbeanlagen, die sich über mehrere Fassaden als durchlaufendes Band erstrecken, sind nicht erlaubt.
- (5) Werbeanlagen die flach an die Wand angebracht werden, dürfen nur in der Form von Einzelbuchstaben oder Zeichen ausgeführt werden. Die Höhe darf höchstens 0,4 m betragen und nicht mehr als 0,15 m von der Fassadenfläche vorspringen. Anfangsbuchstaben dürfen eine Höhe und Breite von 0,5 m aufweisen. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Zeichen dürfen in der Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen
- (6) Ausleger in Form von selbstleuchtenden Kästen sind nicht zulässig. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,5 qm nicht überschreiten.
- (7) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als angeleuchtete Tafeln zulässig. Die Beleuchtung muss blendfrei! ausgeführt werden.
- (8) Dauerhafte angebrachte Plakat- und Schrittwerbung sowie Anstriche oder Beklebungen auf Fenstern und Schaufensterscheiben sind nur zulässig, wenn eine Höhe von 0,40 m und eine Fläche des Werbefeldes von 20% der Scheibenfläche nicht überschritten wird.

## **§13 Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Für Ausnahmen und Befreiungen gilt der § 70 der LBauO M-V, sofern in den Vorschriften nichts anderes geregelt ist

## **§14 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 LBauO M-'V, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2- 12 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

**§15  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ostseebad Zinnowitz, den 26.09.2000

Dr. Krug  
Bürgermeister

Diese Satzung ist nach ihrer Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 08.10.2000 in Kraft getreten.