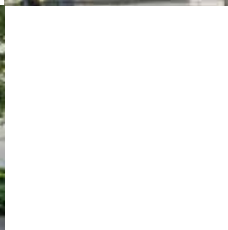
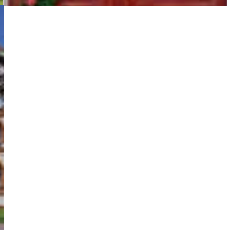
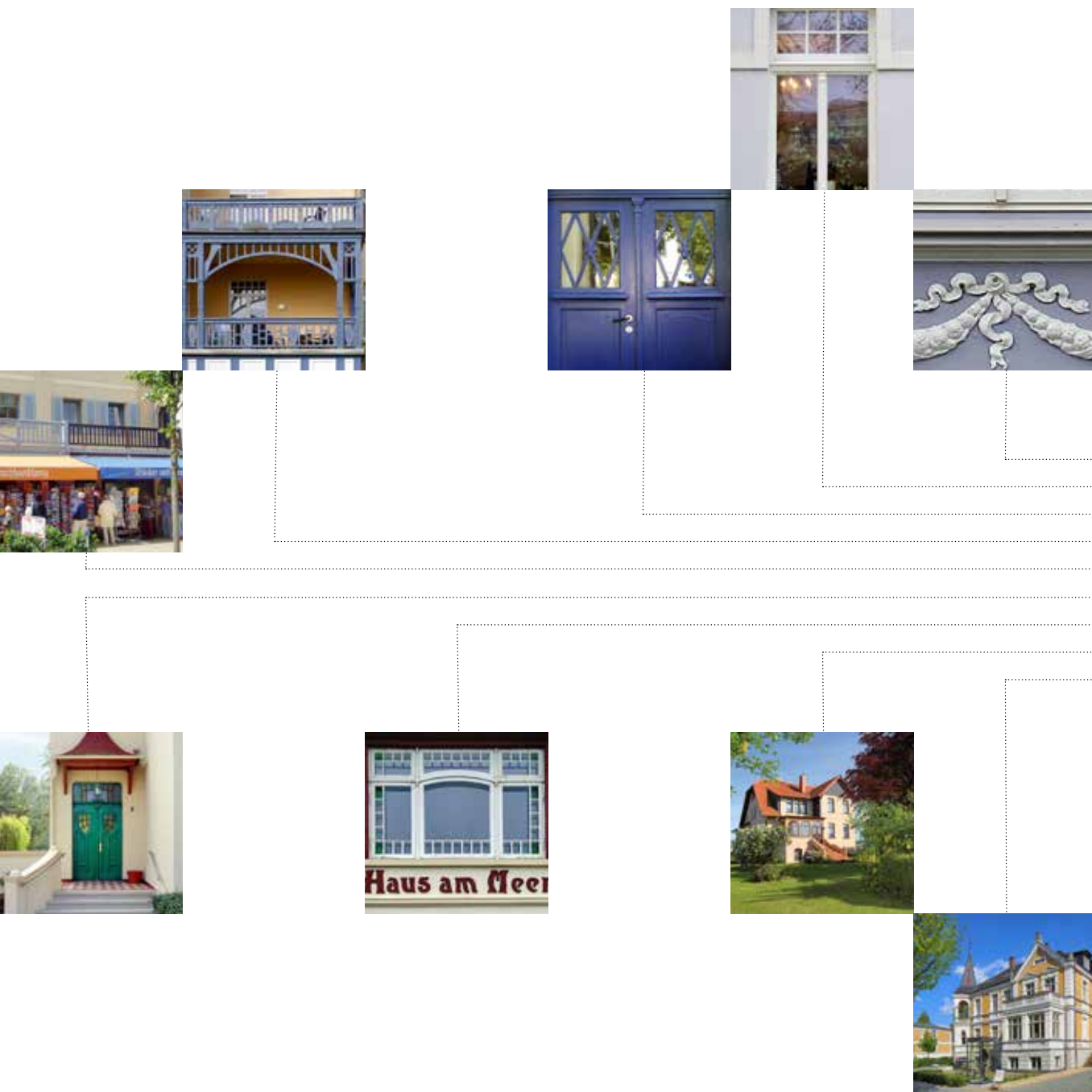




Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn







Inhalt	2
Lageplan	4
Einleitung	6
Vorbemerkungen zur Gestaltungssatzung	7
Denkmale	8
Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn	10
Präambel	10
Teil I Allgemeine Vorschriften	11
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	11
§ 2 Allgemeine Anforderungen	12
§ 3 Begriffsbestimmungen	13
Teil II Gestaltungsvorschriften	14
§ 4 Baukörper	14
§ 5 Anbauten und Nebengebäude	15
§ 6 Bauflucht	16
§ 7 Dächer	17
§ 8 Dachaufbauten	18
§ 9 Fassadenöffnungen	20
§ 10 Fassadenoberflächen	22
§ 11 Fenster	23
§ 12 Türen und Tore	26
§ 13 Loggien und Balkone	27
§ 14 Markisen und Sonnenschutzanlagen	29
§ 15 Sonstige Bauteile	30
§ 16 Werbeanlagen und Warenautomaten an Gebäuden	31
§ 17 Außenanlagen	34
§ 18 Gewerblich genutzte Hausvorbereiche	37
§ 19 Einfriedungen	43
§ 20 Sonderaktionen	45
Teil III Schlussbestimmung	46
§ 21 Ordnungswidrigkeiten	46
§ 22 Inkrafttreten	47
Anlage 1	48
Anlage 2 Pflanzliste	50
Pflanzliste	50
Impressum	51



..... Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



Einleitung

Wesentliches Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung und der Stadtsanierung war es, das geschlossene historische Ortsbild von Kühlungsborn wiederherzustellen und zu erhalten. Mit der Gestaltungssatzung wurde neben der Erhaltungssatzung bereits 1996 ein Instrumentarium zur Durchsetzung dieses Sanierungszieles geschaffen. In den Jahren der Stadtsanierung/Städtebauförderung wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen und Neubauten realisiert.

Die Stadtsanierung ist abgeschlossen, das Sanierungsgebiet aufgehoben. Um die gestalterische Entwicklung weiterhin positiv zu beeinflussen, wurde eine Aktualisierung der Satzung erforderlich.

Die vorliegende Broschüre soll die aktualisierte Gestaltungssatzung erläutern und veranschaulichen. Darüber hinaus soll sie den Blick für positive, aber auch für negative Entwicklungen schärfen und allgemein verständliche Gestaltungshinweise geben.

Neben dem Schutz des besonderen Stadtbildes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn soll die Satzung auch ein Beitrag dazu sein, nachhaltiger und klimafreundlicher zu werden. Dabei sind wichtige Ziele die Minimierung der Versiegelungen, die Maximierung von Grün (Luftqualität, Mikroklima, Schatten, Lebensraum für Insekten etc.), die Reduzierung von Lichtverschmutzung sowie die Reduzierung von CO₂ und Erwärmung.

Im Rahmen der Überarbeitung wurde ein intensiver Beteiligungsprozess durchgeführt (Workshops, Internetbeteiligung, Gespräche mit Interessengruppen).



Durch den gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln konnten zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.



Trotzdem besteht auch weiterhin Handlungsbedarf, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.



Vorbemerkungen zur Gestaltungssatzung

Rechtsgrundlage für die Gestaltungssatzung

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) ermächtigt durch den § 86 die Gemeinden, örtliche Bauvorschriften zu einer Reihe von Regelungsgegenständen zu erlassen. Die häufigste Anwendung findet diese Ermächtigungsgrundlage in örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung, Werbesatzung). Die Gemeinde erlässt die örtliche Bauvorschrift als Satzung. Sie setzt örtliches Baurecht fest. Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern schreibt vor, dass gestalterische Vorschriften nur für bestimmte, genau abgegrenzte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes erlassen werden dürfen. Dadurch wird der Geltungsbereich nicht weiter gefasst, als erforderlich.

Warum Gestaltungssatzung?

Die Gestaltungssatzung wurde auf der Grundlage einer Analyse der in Kühlungsborn typischen Bauformen und Baumaterialien erarbeitet. Die daraus entwickelten Gestaltungsregeln sollen ein Mindestmaß an Kontinuität der gewachsenen Stadtstruktur sowie der historischen Bauformen gewährleisten, ohne Erfordernisse der Gegenwart auszuklammern. Mit der Gestaltungssatzung wurde ein Instrumentarium geschaffen, nach dem Bauvorhaben der Anlieger im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes beurteilt werden können.

Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel

In der Gestaltungssatzung werden verbindliche Festlegungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen getroffen. Die vorliegende Gestaltungsfibel erläutert und illustriert die Paragraphen der Satzung und gibt darüber hinaus Hinweise und Empfehlungen zur Gestaltung.

Die Gestaltungssatzung ersetzt keinen Architekten oder Baumeister. Regeln der Baukunst lassen sich durch Paragraphen allein nicht vermitteln. Gestalterische Qualität entsteht durch das erfolgreiche Zusammenwirken guter Architekten, engagierter Bauherren und qualifizierter Handwerker. In der Satzung werden lediglich gestalterische Mindestanforderungen definiert, die zur Wahrung der Kontinuität in der Stadtbildentwicklung beitragen sollen.



Der (teilweise) mondäne Kur- und Badeort Kühlungsborn wird im Gegensatz zu manch einfachen Ackerbürgerstädten im Landesinneren auch von außergewöhnlich gestalteten Gebäuden geprägt. Eine in wesentlichen Bereichen zu eng gefasste Gestaltungssatzung würde Besonderes, auch besonders Gutes, verhindern.



Gleichzeitig soll aber verhindert werden, dass beliebige Gebäude ohne Ortsbezug entstehen und historische Gebäude überformt und entwertet werden.

Daher wurden Festlegungen für einzelne Bauteile, die vor allem die Sanierung im Bestand betreffen, enger gefasst.



Der Neubau fügt sich in der Kubatur ein und weist Elemente der Bäderarchitektur im Dachbereich auf, Fenster und Balkone entsprechen jedoch nicht der für das Ostseebad typischen Architektur.

Denkmale

Denkmale dokumentieren die Geschichte und die Baugeschichte eines Ortes. Denkmalgeschützte Objekte - das können Gebäude, Gebäudeteile, Straßen- und Grünräume, aber auch z.B. Einfriedungen oder Gedenksteine sein - sind in der Regel auch prägender Bestandteil des Ortsbildes.

Bei der Sanierung denkmalgeschützter Objekte kann in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde von den Festlegungen der Gestaltungssatzung abgewichen werden.

Bei der denkmalgerechten Sanierung der Gebäude ist das Ziel nicht in erster Linie ein möglichst makelloses und technisch perfektes Äußeres, sondern die Wahrung der Authentizität des Originals. Nur so kann die jeweilige Geschichte dokumentiert und ablesbar gemacht werden.



Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Bad Doberan - Stand 28. Februar 2021

- Am Karpfenteich 4 a - Diesterweg-Schule
 An der Mühle 3 - Windmühle
 Doberaner Straße 20 - Wohnhaus
 Doberaner Straße 21 - Wohnhaus
 Dünenstraße 2 - Pension
 Ernst-Rieck-Straße 1 - Hallenhaus
 Ernst-Rieck-Straße 14 - Wohnhaus
 Friedr.-Borgwardt-Straße 12 - Pension „Lotte“
 Friedr.-Borgwardt-Straße 13 - Pension
 Fritz-Reuter-Straße 1 - Bahnhof West mit Empfangsgebäude
 (mit Güterboden und Gaststättenanbau) (1) und
 ehem. Toilettengebäude (jetzt Wohnhaus) (2)
 Hermann-Häcker-Straße 25 - Haus „Elysium“
 Hermann-Häcker-Straße 26 - Villa „Baade“
 Hermannstraße 7/7 a - Wohnhaus (ehem. Villa „Waldfrieden“)
 Hermannstraße 19 a - Geschäftshäuschen (ehem. Bäckerladen)
 Hermannstraße 25 - Haus „Wenden“
 Hermannstraße 27 - Wohnhaus (ehem. Villa „Ramm“)
 Hermannstraße 28 - Haus „Sonnenhof“
 Hermannstraße 29 - Villa „Norden“ (ehem. „Baltika“)
 Karl-Risch-Straße 12/12a - Bahnhof Ost mit Empfangsgebäude;
 Uhr, Kontrollhäuschen (1); Toilettengebäude u. Güterschuppen (2)
 Lindenstraße 1 - Wohnhaus mit Einfriedung
 Lindenstraße 12 - Haus „Seeadler“
 Lindenstraße 18 - Hotel „Unter den Linden“
 Lindenstraße 20 - „Linden-Apotheke“
 Neue Reihe 104 - Haus „Dornröschen“
 Neue Reihe 106 - Wohnhaus („Waldhäuschen“)
 Neue Reihe 110 - Wohnhaus („Auri“)
 Neue Reihe 112 - Haus „Glückauf“
 Neue Reihe 128 - Evang. Gemeindehaus
 Ostseeallee (Ost) - ehemaliger Grenzwachturm
 Ostseeallee 2 - Hotel „Villa Patricia“
 Ostseeallee 3 - Pension „Hubertusburg“
 Ostseeallee 5 - Erholungsheim
 Ostseeallee 6 - Hotel „Strandblick“
 Ostseeallee 9 - Villa „Wald-Idyll“
 Ostseeallee 10 - Hotel „Vier Jahreszeiten“
 (ehem. „Meeresburg“)
- Ostseeallee 12 - Hotel „Villa Konzertgarten“
 Ostseeallee 14 - Pension (ehem. „Belvedere“)
 Ostseeallee 17 Hotel „Westfalia“
 Ostseeallee 18 - Haus „Rolle“
 Ostseeallee 19 - Villa „Laetitia“
 Ostseeallee 20 - Rathaus
 Ostseeallee 24 - Hotel „Polar-Stern“
 Ostseeallee 27 - Villa „Lessing“
 Ostseeallee 28 - Wohnhaus
 Ostseeallee 35 - Haus „Borussia“
 Ostseeallee 37 - Villa „Tip Top“
 Ostseeallee 40a - ehem. Kindererholungsheim „Herrmann-Johanna“
 Ostseeallee 43 - „Haus am Meer“
 Ostseeallee 44 - Villa „Baltic“
 Ostseeallee 48 - Lesehalle Kühlungsborn-West
 Ostseeallee 49 - Seenotrettungsstation Kühlungsborn-West
 Ostseeallee - Park u. Pavillon (ehem. Lesehalle) des Konzertgartens Ost
 Ostseeallee - Konzertgarten West mit Bühne u. Wandelgang
 Poststraße 1 - Wohnhaus (ehem. Pension „Ahrend“)
 Poststraße 11 - Scheune
 Poststraße 18 - Hotel „Rosenhof“ (ehem. Haus „Siegfried“)
 Schloßstraße 6 - Ehem. Fabrikantenvilla
 Schloßstraße - Kirche
 Strandstraße 6 - „Heinrich-Schreiber-Schule“
 Strandstraße 11 - Kindergarten „Villa Regenbogen“
 Strandstraße 20 - Kaufhaus Stolz
 Strandstraße 22 - Villa „Kaiser“
 Strandstraße 45 - Villa „Magda“
 Strandstraße - OdF-Mahnmal
 Strandstraße - Skulptur „Vater und Sohn“
 Tannenstraße 2 - Hotel „Waldhaus“
 Tannenstraße 4 - Hotel u. Restaurant „Waldkrone“
 Tannenstraße 6 - „Hansa-Haus“
 Tannenstraße 8 - „Schloss am Meer“
 Tannenstraße 9 - „Seeteufel“
 Unter den Kolonnaden 1 - Obere Kolonnaden
 Unter den Kolonnaden 3 - „Haus am Park“ (ehem. „Parkhotel“)
 Waldstraße 3 - Haus „Glückspilz“

Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Präambel

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 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 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 77) zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) nach Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 16.12.2021 folgende 4. Änderung der Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift erlassen. Die Gestaltungssatzung vom 25.04.1996 (Erstbeschluss) sowie vom 07.11.1996 (Beitrittsbeschluss), die 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung vom 28.04.2005 sowie die 2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung vom 24.03.2006 und die 3. Satzung zur Änderung vom 20.12.2010 werden damit aufgehoben.

Neben dem Schutz des besonderen Stadtbildes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn soll die Satzung auch ein Beitrag dazu sein, nachhaltiger und klimafreundlicher zu werden. Dabei sind wichtige Ziele die Minimierung der Versiegelungen, die Maximierung von Grün (Luftqualität, Mikroklima, Schatten, Lebensraum für Insekten etc.), die Reduzierung von Lichtverschmutzung sowie die Reduzierung von CO₂ und Erwärmung.



In Kühlungsborn finden sich unverwechselbare Stadträume unterschiedlicher Ausprägung.



Der Charme einer Vielzahl architektonischer Details trägt im Zusammenwirken maßgeblich zum besonderen Ortsbild von Kühlungsborn bei. Besondere und typische architektonische Elemente gilt es daher zu schützen und zu erhalten.



Teil I Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet, welches in dem als Anlage 1 beigefügten Plan gekennzeichnet ist. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung und kann im Internet unter <https://www.stadt-kuehlungsborn.de/ortsrecht-.html> und im Bauamt der Stadt Ostseebad während der öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden.

Erläuterungen zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die zentralen Bereiche des Ostseebades Kühlungsborn, die auch die historisch gewachsenen Kernbereiche der Stadt bilden, mit dem in der Region einzigartigen Stadtbild, geprägt durch die Bäderarchitektur, die Landschaft und die Parkanlagen, Alleen, Vorgärten und Straßenräume.



§ 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie für Werbeanlagen. Sie gilt auch für Vorhaben, die baugenehmigungsfrei sind.
- (2) Die Errichtung und Änderung von Anlagen muss nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes von Kühlungsborn gewahrt wird.

Erläuterungen zu § 2 Allgemeine Anforderungen

Zu den Veränderungen der äußeren Gestaltung gehört nicht nur beispielsweise die Erneuerung von Fenstern oder ein neuer Fassadenanstrich. Auch die Wegnahme einer Hecke oder die Anlage eines Stellplatzes ist nach den Maßgaben dieser Satzung genehmigungspflichtig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass nur solche Maßnahmen realisiert werden, die sich in das Stadtbild einfügen, ohne dass die gestalterische Vielfalt verloren geht.

Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Ihre gestalterische Veränderung unterliegt jedoch ebenfalls den Bestimmungen der Gestaltungssatzung.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten nicht für denkmalgeschützte Objekte. Deren Veränderung ist mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

Neubauten sollen in ihrer Gestaltung ihr Entstehungsjahr nicht verleugnen, das Stadtbild von Kühlungsborn soll durch zeitgenössische Architektur einen Gegenwartsbezug erhalten.

Dennoch sollen Neubauten mit dem gewachsenen Ortsbild harmonieren.



Nach den Erfahrungen der letzten Jahre wurden in der Satzung Vorgaben entwickelt, die dazu beitragen sollen, bewusst oder unbewusst herbeigeführte gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern. Zur Veranschaulichung werden in dieser Fibel auch Maßnahmen dargestellt, die gestalterisch problematisch sind.



Ob ein Anstrich, eine Fassadengestaltung oder z.B. die Anbringung einer Markise, solche Vorhaben sollen gemäß Gestaltungssatzung durchgeführt werden. Bei allen auf dieser Seite dargestellten Maßnahmen hätte nach aktualisierter Gestaltungssatzung manches anders gemacht werden müssen.

§ 3 Begriffsbestimmungen

- (1) Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind alle öffentlich zugänglichen Straßen, Wege und Plätze sowie Park- und Wasserflächen.
- (2) Als der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt wird die Gebäudeseite bezeichnet, die parallel zur Längsachse der öffentlichen Verkehrsfläche steht. Eckgebäude haben zwei der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seiten.
- (3) Als von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar werden die Gebäudeseiten und Anlagen bezeichnet, die von der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.
- (4) Als Hausvorbereich werden die Außenanlagen zwischen der vorhandenen Bauflucht der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auch unter Abs. 3 zugewandten Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet.
- (5) Sonnenschutzanlagen (Markisen, Sonnenschirme) im Sinne dieser Satzung sind bewegliche Anlagen zum Schutz gegen Sonne und Niederschlag ohne dauerhafte Verbindung mit dem Erdboden.
- (6) Als Warenauslagen sind alle Elemente zu verstehen, welche der Anpreisung, der Präsentation oder dem direkten Verkauf von Ware dienen.

Erläuterungen zu § 3 Begriffsbestimmungen

Die Bebauung soll insgesamt als eine harmonische Einheit wahrgenommen werden können. Auch rückwärtige Bereiche, die beispielsweise vom Park aus sichtbar sind, sind Teil des Ortsbildes.

Die gestalterische Vielfalt der Architektur lässt eine abschließende Kategorisierung der Gebäude in Kühlungsborn nicht zu. Dennoch lassen sich gerade bei den schlichteren und wenig spektakulären Gebäuden, die das Straßenbild und den Maßstab der Architektur wesentlich mitbestimmen, einige typische Elemente ausmachen, die anhand von Fotos fibelbegleitend beschrieben werden.



Die Mehrzahl der im ausgehenden 19. Jh. errichteten Logierhäuser ist in der Grundform ein schlichter, straßenbegleitender Haustyp mit rechteckiger Grundform (Verhältnis ~1:2). Die traufständige Längsseite ist klar zur Straße orientiert. Das Dach ist flach geneigt und hat einen Dachüberstand mit sichtbaren Sparrenköpfen. Das Verhältnis der Höhe der Straßenfassade zu ihrer Breite beträgt ~1:2 (liegende Fassade). Die Fassade ist symmetrisch aufgebaut mit mittigem Eingang und einer ~1,40 m breiten, zweiflügligen Haustür. Die Fenster haben eine Breite von ~1,0 m und stehende Formate im Verhältnis ~1:1,4 - 1,7.



Links: Grundtyp Logierhaus

Rechts: Symmetrischer Grundtyp mit mittigem Giebelteil. Das Dach ist noch flach geneigt. Der Giebel ist in der Fassade häufig vorgezogen. Giebel meist mit Sprengwerk und Zierelementen; der eingeschossige Anbau stört das Bild.



Links: Die Fensterteilung ist nicht original. Der Balkon wurde hinzugefügt, der Wunsch nach Erweiterung der Zimmer um Balkonfläche zeichnet sich ab.

Rechts: Der Giebel ist vorgezogen und um einen Erker mit Altan erweitert.



Grundtyp mit seitlichem Giebelteil. Der Eingang der 5-achsigen Gebäude befindet sich trotz asymmetrischer Fassadengestaltung in der Mittelachse.

Teil II Gestaltungsvorschriften

§ 4 Baukörper

- (1) Die Länge der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite darf an der Ostseeallee maximal 40 m, an der Strand- und Hermannstraße maximal 30 m und an den übrigen Straßen maximal 20 m betragen.
- (2) Die den Nebenstraßen der Ostseeallee zugewandten Gebäudeseiten dürfen eine Länge von maximal 40 m haben, die so zu gliedern sind, dass Baukörper mit einer Länge von jeweils maximal 20 m entstehen.
- (3) Die Deckenoberkante von Sockelgeschossen darf im Mittel nicht mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen. Als Deckenoberkante im Sinne dieser Satzung wird die Oberkante Fertigfußboden bezeichnet.
- (4) Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 7,0 m, bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 10,0 m und für jedes weitere Geschoss jeweils höchstens 2,8 m zusätzlich betragen.
- (5) Turmartige Gebäudeteile sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 45°. Türme dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nur bis zur Hälfte der Höhe des Hauptdaches, maximal aber um 3,0 m überschreiten.



Zwei meist symmetrisch vorgezogene Giebelteile, dazwischen Veranden, Loggien und/oder Balkone, häufig aus Holz, machen diesen Haustyp aus. Die Eingänge sind an die Gebäudeseiten verlegt, um die repräsentativen Schauffassaden zur Straße mit guter Aussicht und Besonnung für Aufenthaltsräume nutzen zu können.

Die Dachformen variieren, die Gebäude werden teilweise mit Souterrain erbaut.

Die Länge der Gebäude wird durch den Wechsel der Giebel- und Traufteile gegliedert und gefasst, die Höhe der Gebäude durch eindeutige horizontale Gliederung und Zonierung.



Oben und links: Der Villentyp ist nach allen Seiten orientiert und hat eine eher quadratische Grundform.

Mit einer differenzierten Dachlandschaft, basierend auf steil geneigten Krüppelwalm- und Satteldächern und angereichert durch differenzierte und verschiedenartige Gebäudeelemente wie Gauben, Turmbauten, Erker, Veranden, Loggien und Balkone benötigen diese Gebäude rundherum Platz, um wirken zu können.

§ 5 Anbauten und Nebengebäude

- (1) Anbauten müssen dem Hauptgebäude proportional untergeordnet sein und sich in der Baukörperform von diesem absetzen. First- und Trauflinie des Anbaus müssen niedriger sein als die des Hauptbaukörpers.
- (2) Wintergärten sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nicht zugelassen. Als Wintergärten im Sinne dieser Satzung werden Anbauten bezeichnet, deren Dachfläche ganz oder teilweise transparent ausgebildet ist.
- (3) Dem Hauptgebäude vorgelagerte Veranden auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite, deren Breite mehr als 1/3 der Breite des Hauptgebäudes beträgt, dürfen maximal 2,50 m tief sein.
- (4) Zelte und aufgeständerte Markisen jeglicher Größe in den von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Grundstücksbereichen sind unzulässig.
- (5) Nebengebäude für die Unterbringung von Mülltonnen, Fahrrädern etc. sowie Garagen dürfen nicht in Hausvorbereichen errichtet werden.

Erläuterungen von Gebäuden

Erweiterungen von historischen Gebäuden sind so zu gestalten, dass der ursprüngliche Gebäudetyp eindeutig erhalten und ablesbar bleibt und die Erweiterungen den Ursprungsbau nicht überformen. Je nach Ausgangssituation sind Erweiterungen durch Umbau des Gebäudes selbst, Erweiterungen als eigenständige Gebäudeteile oder Erweiterungen als selbstständige Gebäude ohne direkte Verbindung denkbar.

Als Erweiterungen durch Umbau sind z.B. Verlängerung, Aufstockung oder Spiegelung eines Gebäudeteiles denkbar. Symmetrische Erweiterungen bei einseitigem Giebel z.B. sollten konsequent die Sprache des Ursprungsbaues sprechen.

Bei Erweiterungen durch eigenständige Gebäudeteile sollten sich diese in der Baukörperform, der Höhe der Trauflinie und in der Dachform oder in der Firstrichtung vom Ursprungsgebäude unterscheiden und eine eigene, mit dem Altbau korrespondierende Architektursprache sprechen.

Erweiterungen durch eigenständige Gebäude können, ähnlich den Dependancen der Gründerzeit, ein stärkeres Eigenleben führen.

Welche Form der Erweiterung möglich ist, ist abhängig von der zulässigen Überbaubarkeit des Grundstücks, von der jeweiligen städtebaulichen Situation und der Architektur des Ursprungsgebäudes.



Der fünfachsige Ursprungsbau wurde jeweils um einen giebelständigen, eigenen Gebäudeteil in der Straßenflucht erweitert. So blieb der ursprüngliche Gebäudetyp ablesbar.



Bei der Erweiterung des Daches wurde sich um Respekt gegenüber dem historischen Bestand bemüht, die Masse der Erweiterung beeinträchtigt jedoch den Gesamteindruck. Aufgrund ihrer allseitigen Orientierung und ihrer starken Gliederung lassen sich die villenartigen Gebäude kaum erweitern, ohne dass damit ein gestalterisches Gleichgewicht gestört wird.



Das Dach des Ursprungsbaues war zur Entstehungszeit ebenfalls flach geneigt und wurde um ein Dachgeschoss erweitert.



Mit eigenständigen, vom Altbau unabhängigen „Dependancen“ lässt sich der Villentyp erweitern.

§ 6 Bauflucht

- (1) Hauptbaukörper müssen die vorhandenen straßenseitigen Baufluchten einhalten. Historisch bedingte Besonderheiten und Aufweitungen durch zurückspringende Baufluchten sind zu berücksichtigen.
- (2) Vorbauten müssen die vorhandenen straßenseitigen Baufluchten für Vorbauten einhalten.

Erläuterungen zu § 6 Bauflucht

Die Bauflucht bezeichnet die gedachte Linie entlang der Vorderkante der Gebäude einer Straße oder eines Platzes. Die Bauflucht verläuft parallel zur Straßenachse. Bei Platzaufweitungen und Plätzen verläuft die Bauflucht entlang der bestehenden Randbebauung. Typisch für Kühlungsborn sind freistehende Gebäude, die zwar in einer Bauflucht verlaufen, aber keine geschlossene Baukante bilden. Der großzügige Eindruck vom Ort entsteht durch die tiefen Hausvorbereiche, die erhalten werden sollen. Gelegentlich finden sich weiter zurückgesetzte Gebäude. Auch diese Ausnahmen und Besonderheiten sind typisch und sollen erhalten bleiben, wenn sie historisch gewachsen sind.



Das Zusammenspiel von Bauflucht, villenartiger Bebauung, Gärten, Parks, Alleen und Straßen und Plätzen schafft das unverwechselbare Ortsbild des Ostseebades Kühlungsborn.

§ 7 Dächer

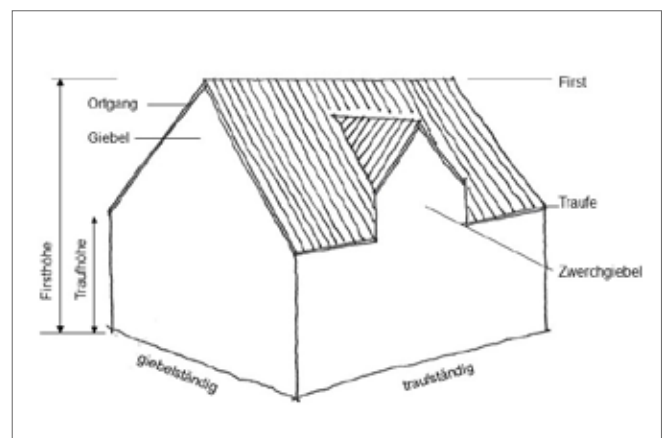
- (1) Dächer müssen als symmetrisch geneigte Dächer ausgebildet werden.
- (2) Dächer bei Neu- und Erweiterungsbauten sind als Flachdächer, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7-15°, als steil geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-55° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von maximal 85° im unteren Bereich und 15°-45° im oberen Bereich auszuführen.
- (3) Flach geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von nicht mehr als 20° sind mit schwarzer oder grauer Bahendeckung oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken.
- (4) Flachdächer können als Gründächer ausgebildet werden.
- (5) Steil geneigte Dächer und Dachflächen mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben hellrot bis rotbraun oder anthrazit einzudecken. Zulässig sind nur gleichmäßig einfarbige Ziegel mit matter Oberfläche und einem Format von mindestens 14 Stück pro m².
- (6) Dacheindeckungen mit glasierter oder glänzender Oberfläche sind unzulässig.
Engobierte, nicht glänzende Oberflächen sind zulässig.
- (7) Der Dachüberstand darf am Ortgang und an der Traufe höchstens 0,8 m betragen.
- (8) Die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Trauf-
linie einer Dachfläche darf nur von Zwerchgiebeln,
Zwerchhäusern und Türmen unterbrochen werden.
- (9) Dächer von Veranden dürfen eine Dachneigung von maximal 7° haben und sind mit Dachpappe, Bitumen- oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken, wenn sie nicht begehbar sind. Die Dachränder von Veranden sind so auszuführen, dass die Ansichtsbreite des Dachrandes maximal 0,15 m beträgt. Zulässig sind auch Attiken. Die Verschindelung des Dachrandes ist nicht zulässig.
- (10) Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 20m² sind mit Flachdach, flach geneigtem Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 7-15° zu errichten und mit Ziegel, Dachpappe, Bitumen- oder nicht glänzenden Metallbahnen einzudecken oder als Gründach auszubilden.



Typisch sind Dachüberstände mit ornamentierten Giebeln.



Die differenzierte Dachlandschaft spiegelt den Gestaltungswillen der Erbauer wider.



Begriffe zur Dachstruktur

§ 8 Dachaufbauten

- (1) Dachgauben sollen sich auf die Achsen der darunter liegenden Fassadenöffnungen beziehen.
Dachgauben müssen zum Ortgang mindestens 2,0 m, zur Traufe mindestens 1,2 m und untereinander mindestens 0,8 m Abstand haben. Die Summe der Breite der Dachgauben auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen darf jeweils höchstens 50 % der Trauflänge betragen. Dachgauben dürfen jeweils höchstens 1,5 m breit sein.
- (2) Bei Gauben in der unteren Dachfläche von Mansarddächern darf der Abstand zur Traufe weniger als 1,2 m betragen. Die Trauflinie ist zu erhalten.
- (3) Gaubendachflächen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind wie das Hauptdach einzudecken. Bei Dreiecksgauben ohne senkrechte Seitenflächen und Rundgauben sind auch nicht glänzende Metallbahnen erlaubt. Bei Schleppgauben mit einer Dachneigung von unter 10° ist graue oder schwarze Bahnendeckung zulässig.
- 4) Krüppelwalmgauben ohne senkrechte Seitenwände sind unzulässig.
- (5) Die senkrechten Wandoberflächen von Gauben sind aus Holz, Putz oder nicht glänzenden Metallbahnen herzustellen.
- (6) Liegende Dachfenster in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen dürfen jeweils nicht größer als 0,4 m² sein. Die Summe der Flächen der Dachfenster auf einer Dachseite darf 2 % der Dachfläche nicht überschreiten.
- (7) Gauben und Dachfenster oberhalb des ersten Dachgeschosses müssen in ihren Proportionen deutlich kleiner sein als im ersten Dachgeschoss.
- (8) Dacheinschnitte sind auf von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.
- (9) Energiegewinnungsanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind, sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen nicht zulässig.
Ausnahmen sind nur in gut begründeten Fällen und auf Antrag zulässig.
Die Anlagen sind vollflächig, zusammenhängend und in die Dachhaut integriert auszuführen.
Teilflächige Anlagen müssen symmetrisch angeordnet werden und eine regelmäßige, rechteckige Form aufweisen. Die Leitungen müssen im Gebäudeinneren geführt werden.



Fledermausgauben finden sich häufig auf Dächern mit Biberschwanzeindeckung, hier auf einem S-Pfannendach.



Die Schleppgaube ist mit dem gleichen Ziegelmaterial eingedeckt wie das Hauptdach. Schleppgaube auf einem mit Betondachsteinen eingedeckten Dach.

In der Vielfalt der Dachlandschaft finden sich zahlreiche verschiedene Gaubenformen. Die Länge der Gebäude wird durch den Wechsel der Giebel- und Traufteile gegliedert und gefasst, die Höhe der Gebäude durch eindeutige horizontale Gliederung und Zonierung.



Links: Giebelgaube auf Mansarddach mit Biberschwänzen
Mitte: Die Dachfläche des oberen Mansarddaches ist folgerichtig als Schleppdach über die Gaube vorgezogen.
Rechts: Gaube mit Zinkblechverkleidung und Segmentbogen als oberem Abschluss.



Links: Giebelgaube, zur Belichtung und zur Dekoration.
Rechts: Mit der Verschindelung wurde vergeblich versucht, die viel zu große Gaube der Dachfläche anzupassen.

Erläuterungen zu § 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten prägen die Dachlandschaft entscheidend. Dachaufbauten zur Belichtung der Dachgeschosse gewinnen bei steigender Ausnutzung der Dachgeschosse an Bedeutung. Verschiedene Dachaufbauten ergeben eine differenzierte und lebendige Dachlandschaft, wenn die Bauteile harmonisch aufeinander abgestimmt sind. Um die Dächer nicht in ihrer Wirkung als durchgehende Bedachung für das Gebäude zu zerstören, müssen Dachaufbauten behutsam in die Dachlandschaft eingefügt werden.

Die mögliche Größe der Gauben ist abhängig von der Größe und Neigung des Daches und von der Anzahl und Anordnung der übrigen Dachgauben. Ob sich Gauben innerhalb der Dachfläche unterordnen, lässt sich z.B. folgendermaßen beurteilen: Beim Blick aus der Fußgängerperspektive nach oben sollen die sichtbaren Kanten des Hauptdaches nicht durch Gauben unterbrochen sein. Daher sollte auch ein Mindestabstand vom oberen Gaubenansatz zum First eingehalten werden.

Durch die Aufnahme von Fensterachsen werden die Gauben zugunsten eines harmonischen Gesamteindrucks in die bestehende Fassadenstruktur eingefügt.

Der Mindestabstand von Dachaufbauten zur Traufe soll sicherstellen, dass die Gauben als Teil des Daches und nicht als Teil der Fassade wirken.

Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang soll gewährleisten, dass die Dachfläche gestalterisch gefasst bleibt und seitlich nicht „ausfranst“. Bei Walmdächern und bei Gauben in der zweiten Dachgeschossebene ist auf dieses Detail besonders zu achten.

Bei giebelständigen Gebäuden ist der Mindestabstand der Gauben zum Ortgang erforderlich, damit die Giebelform des Hauptdaches nicht durch seitliche Gauben dominiert wird.

Energiegewinnungsanlagen verändern, genau wie Dachaufbauten, die Dachlandschaft. Sie müssen sich gestalterisch einfügen, klare rechteckige Formen aufweisen, symmetrisch angeordnet und flach auf dem Dach montiert werden, vorzugsweise sollten sie in die Dachdeckung integriert werden. In Abhängigkeit von der jeweiligen Dachform und den Dachaufbauten, muss für jedes Gebäude eine individuelle Lösung gefunden und abgestimmt werden.



Oben links: Hier wurde vergeblich versucht, die Fassade als Dachfläche zu „tarnen“.



Oben rechts: Die Anordnung von zwei übereinanderliegenden Geschossen mit gleich großen Gauben sprengt den Maßstab des Verträglichchen.



Rechts: Kleine Rundgauben wirken auch in der zweiten Dachebene harmonisch.



Oben: Die Gauben im zweiten Dachgeschoss sind behutsam in die Dachfläche integriert. Trotz Verwendung unterschiedlicher Gaubenformen und Gestaltungselemente wirkt die Dachfläche harmonisch.

Unten: Die Gauben in der zweiten Dachebene sind zu dominant, denn die Firstlinie ist nicht mehr durchgehend zu erkennen, dadurch wirkt das Dach nach oben ausgefranst. Auf ein solch kleines Turmdach gehören keine Gauben, hier müssen andere Belichtungsmöglichkeiten gefunden werden.



§ 9 Fassadenöffnungen

- (1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. In den Obergeschossen muss der Wandanteil mindestens 50 %, in den Erdgeschossen mindestens 40 % der Fassadenfläche des jeweiligen Geschosses betragen. Hiervon ausgenommen sind Veranden.
- (2) Tür- und Fensteröffnungen müssen stehend rechteckige Formate haben. Die Höhe muss mindestens das 1,25-fache der Breite betragen. Der Sturz muss symmetrisch sein.
- (3) Fensterbänder über mehrere Geschosse sind unzulässig.
- (4) In Giebelflächen ist der Öffnungsanteil gegenüber den darunter liegenden Geschossen zu reduzieren. In Giebel dreiecken sind als oberer Abschluss auch von (2) abweichende, symmetrische Fensterformate zulässig
- 5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Proportionen von Schaufensteröffnungen dürfen von (2) abweichen. Der Abstand von Schaufensteröffnungen zur Gebäudekante darf den Abstand der Fensteröffnung im Obergeschoss zur Gebäudekante nicht unterschreiten und muss mindestens 0,5 m betragen. Die Breite eines Schaufensters darf die Breite von zwei Fenstern einschließlich Pfeiler im Obergeschoss nicht überschreiten, höchstens jedoch 3,0 m betragen. Die Fassadenfläche zwischen Schaufenstern untereinander und zu Türen muss mindestens 0,3 m betragen.



Vorher-Nachher: Durch die Entfernung der Fassadengliedernden Elemente und die Veränderung der Fensteröffnung wirkt die Fassade nicht mehr elegant. Der Rückbau der liegenden Fensterformate und eine Fassadensanierung würden erheblich zu einer Ortsbildverbesserung beitragen.



Links: Der zu geringe Fensteranteil an der Fassade, fehlende Bezüge der Öffnungen zueinander und die liegenden Fensterformate sind hier aus stadtgestalterischer Sicht negativ zu bewerten. Zur Aufwertung des Gebäudes wären erhebliche Eingriffe erforderlich.

Rechts: Stehende Fensterformate mit den ortstypischen Tei-lungen, profilierte Faschen und Gesimsbänder würden das ursprüngliche Bild wiederherstellen.



Vorher-Nachher: Schön wäre es, wenn die hohen rundbogigen Fensteröffnungen im Erdgeschoss wieder hergestellt würden. Ansonsten sind die Fassadenöffnungen im Wesentlichen erhalten, die Loggien wurden durch Fenster geschlossen.



Erläuterungen zu § 9 Fassadenöffnungen

Lochfassaden sind dadurch gekennzeichnet, dass Fensteröffnungen vierseitig, Tür- und Schaufensteröffnungen dreiseitig von Wandflächen umgeben sind.

Größe, Lage und Proportion der Öffnungen im Verhältnis zur Wandfläche prägen die Fassade.

In allen Geschossen befinden sich Öffnungen, die regelmäßig verteilt über die gesamte Fassade angeordnet sind. In der Regel sind Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe angeordnet.

Typisch für die „Villen-Architektur“ von Kühlungsborn sind Fassaden, bei denen die Öffnungen von Geschoss zu Geschoss differenziert und die Fenster jeder Ebene individuell gestaltet sind. Auch bei der Verwendung besonderer Fensterelemente bleibt der Öffnungsanteil in einem Geschoss meist gleich. Die geschossweise Zonierung und Gliederung der großen Baukörper trägt wesentlich zu deren vornehmerem und villenartigem Ausdruck bei.

Prinzip der geschossweisen Zonierung: der Sockel wird eher geschlossen ausgebildet, das Erdgeschoss hat, je nach Nutzung, größere Öffnungen, in den Obergeschossen ist der Öffnungsanteil etwa gleich. Im Dachgeschoss ist der Öffnungsanteil in der Regel stark verringert.

Dieses Prinzip ist bei Giebelfassaden und Türmen besonders ausgeprägt.

Bei Giebelfassaden muss der Anteil der Fensteröffnungen proportional zur Wandfläche von unten nach oben abnehmen. Haben die Öffnungen die gleiche Größe wie im Geschoss darunter, wirken sie größer als in den unteren Geschossen, da der Flächenanteil der Öffnungen im Verhältnis zur Wandfläche größer geworden ist.

Die Mindestwandflächen wurden in der Satzung festgelegt, um den Charakter der Lochfassade zu stärken. Mit den Fensterflächen darf aber auch nicht geizt werden, sonst wirkt die Fassade abweisend. Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseiten sollte der Anteil der Tür- und Fensteröffnungen daher mindestens 20 % der Fassadenfläche des jeweiligen Geschosses betragen.



Beispiele für die geschossweise Gliederung der Gebäude, insbesondere der Giebelfassaden.

Hinter den Fenstern mit Korbbogen befinden sich in der Regel ehemalige Loggien, die durch den Einbau von Fenstern zu Innenräumen umgewandelt wurden. Auch hier findet eine geschossweise Gliederung statt.

Durch die vertikale Teilung werden auch die liegenden Fensterformate harmonisch in die Fassade integriert.



§ 10 Fassadenoberflächen

- (1) Die Fassaden sind als Putzfassaden (Glatt- oder Feinputz) mit hellem Anstrich auszuführen. Bei den Hauptflächen der Fassaden sind als Farben Ocker-, Gelb-, Weiß-, Beige- oder Grautöne mit einem Remissionswert von mindestens 40 % zu verwenden; andere Farben nur in Pastelltönen mit einem Remissionswert von mindestens 60 %.
- (2) Für die Fassaden von Veranden sind außerdem lackierte Holzoberflächen zulässig.
- (3) Für die Fassaden von Nebengebäuden sind außerdem lackierte und unbehandelte sowie farblos behandelte Holzoberflächen zulässig.
- (4) In der Rudolf-Breitscheid-Straße sind außerdem Fassaden in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zulässig.
- (5) Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses existierende ziegelsichtige Gebäude dürfen abweichend von (1) ziegelsichtig bleiben.
- (6) Die Verwendung von Fachwerkelementen ist möglich.
- (7) Die Verschindelung von Fassaden oder Teilen von Fassaden ist unzulässig.
- (8) Plastischer Fassadenschmuck und die Gliederung von Fassaden durch Gesimse, dekorative Bänder, Reliefs und Fensterbekleidungen sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

Erläuterungen zu § 10 Fassadenoberflächen

Die Oberfläche hat entscheidenden Einfluss auf die Wirkung der Fassade am Gebäude und im Straßenraum. Typisch für Kühlungsborn sind verputzte Fassadenoberflächen. Die repräsentativen Fassaden kommen durch einen glatt ausgeriebenen Feinputz in Kombination mit Faschenputz für Zierelemente gut zur Geltung.

Außer bei den Wohnhäusern in der Rudolf-Breitscheid-Straße haben nur drei Gebäude im Geltungsbereich eine ziegelsichtige Fassade. Sie sollen daher die Ausnahme bleiben, und nicht ortsbildprägend sein.

Holzfachwerk in Fassaden stammt von Veranden, die später geschlossen wurden. Teilweise wurde Fachwerk als fassadengliederndes Element appliziert.



Zierelemente an der Putzfassade



Fachwerkelemente in der Putzfassade



Links: Glattputz mit Gesimsprofil in Faschenputz. Auch Fensterbänke sind ein wichtiges Gestaltungselement.

Mitte: Holz als Fassadenmaterial für Veranden

Rechts: Ein besonderes Element für ein besonderes Gebäude



Putzbänderung ist verbreitet an Sockelgeschossen.



Einige wenige Gebäude wurden aus Backstein gemauert. Sie sollen erhalten bleiben, aber auch weiterhin eine Ausnahme bilden.



Natursteinsockel – Auch hier ist der Erhalt gewährleistet, soll aber bei Neu- und Erweiterungsbauten keine Nachahmung finden.

§ 11 Fenster

- (1) Die Bestimmungen dieses Paragraphen gelten für die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Fenster.
- (2) Fenster mit einer Höhe der Rohbauöffnung von 1,5 m und mehr sind im oberen Drittel durch einen Kämpfer konstruktiv zu teilen. Fenster mit einer Breite der Rohbauöffnung von 1,0 m und mehr sind senkrecht konstruktiv durch ein mindestens 6,0 cm breites Profil zu teilen.
- (3) Schaufenster mit einer Höhe von mehr als 2,0 m sind durch Kämpfer, die im oberen Drittel liegen müssen, zu teilen. Schaufenster mit einer Breite von mehr als 2,0 m sind durch senkrechte Profile zu teilen.
- (4) Fensterrahmen, Kämpfer und Profile zur senkrechten Teilung der Fenster sowie Pfosten müssen mindestens 6,0 cm breit sein. Fensterrahmen, Kämpfer und Pfosten sind so zu profilieren, dass die äußere Ansichtsbreite in einer Ebene nicht mehr als 4,5 cm beträgt. Die äußere Ansichtsbreite von Fensterrahmen darf nicht mehr als 4,5 cm betragen. Dies gilt auch für Schaufenster und Verandaenster.
- (5) Fenstersprossen müssen über der äußeren Glasebene eine Tiefe von mindestens 1,5 und höchstens 2,0 cm haben. Innenliegende Sprossen sind nicht zulässig.
- (6) Fenster dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche haben. Die Art der Oberfläche bei Fenstern in vor 1945 erbauten Gebäuden ist am bauzeitlichen Befund zu orientieren.



Links: Das Fenster hat zwar einen Kämpfer, ist aber einflügelig, die flachen Kunststoffprofile passen nicht ins Ortsbild.

Mitte: Es fehlt die senkrechte Teilung des Unterlichtes. An der schwarzen Gummidichtung erkennt man das Kunststofffenster.

Rechts: Das liegende Format ist zwar proportional richtig und konstruktiv vertikal geteilt, die innenliegenden Sprossen aber stören.



Französisches Fenster

Historische Fenster sind in der Regel nach außen zu öffnen.



Links: Sechsfüliges Fenster, nach außen zu öffnen, Oberlicht grün verglast.

Filigrane Profile lassen die Fenster elegant erscheinen. Auch unterschiedliche Faschen und Fensterbänke tragen zur Wirkung der Fassade bei.



Typische Fensterteilung: Dreiflügelig mit feststehendem Kämpfer, Oberlicht, zum Teil mit Sprossenteilung und mit zweiflügeligem Unterlicht mit Stulp.

Erläuterungen zu § 11 Fenster

Die Teilung der Fenster ist historisch begründet und je nach Entstehungszeit des Gebäudes unterschiedlich. Die am meisten verbreiteten Fenster der um 1890–1914 erbauten Häuser sind vierflügelig mit einem feststehenden Kämpferprofil und je zwei Flügeln über und unter dem Kämpfer oder dreiflügelig mit einem Oberlicht und zwei Öffnungsflügeln unten.

Dieser Typ ist in vielen verschiedenen Varianten in Kühlungsborn anzutreffen. Zusätzliche Sprossen im Oberlicht und drei Flügel breite Fenster mit differenziertem Kämpfer sind Varianten dieses Fenstertyps.

Historische Fenster sollen nach Möglichkeit im Original erhalten werden. Bei der Erneuerung der Fenster ist die Fensterteilung und die Profilierung des Originals zu berücksichtigen. Bei der Proportionierung ist besonders auf die Höhenlage des Kämpfers zu achten.

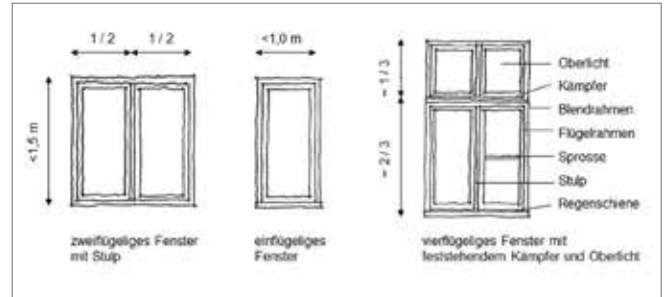
Der Einbau ungeteilter Fenster hat vielen Gebäuden einiges von ihrem Charme genommen. Sofern die Fensteröffnungen erhalten sind, kann dieser Schritt aber korrigiert werden. Die Vorteile mehrflügeliger Fenster liegen nicht nur in ihrer gestalterischen Wirkung. Durch die kleineren Flügel können die Profile geringer dimensioniert werden, die kleineren Flügel verstellen in geöffnetem Zustand nicht den Raum.

Die ursprünglichen Fenster waren in der Regel nach außen zu öffnen. So wurden sie bei Wind nicht auf-, sondern zugeedrückt.

Das historisch begründete Fenstermaterial ist Holz. Aus Holzprofilen hergestellte Fenster sind in der Regel erheblich filigraner als Kunststoffenster und entsprechen daher eher den gestalterischen Anforderungen für Kühlungsborn. Um die Rahmenansichtsbreite schmal zu halten, soll beim Fenstereinbau ein äußerer Anschlag vorgesehen werden.

Die Farbe der Fenster prägt das Erscheinungsbild der Gebäude mit. Historische Aufnahmen und erhaltene Farbschichten zeigen, dass die Fenster ursprünglich keinesfalls alle weiß waren. Die Holzteile an den historischen Gebäuden waren oft in kräftigen Farben gestrichen.

Die Orientierung der Art der Oberfläche bei Fenstern in vor 1945 erbauten Gebäuden am bauzeitlichen Befund, das heißt am Zustand zum Zeitpunkt der Erbauung, stellt sicher, dass keine unpassenden Oberflächen verwendet werden. Um den Gesamteindruck nicht durch Regenschutzschienen zu beeinträchtigen, sollen diese eine Abdeckung mit Holzprofilen in Fensterfarbe erhalten.



Bogen und Segmentbogen sind konstruktive Elemente aus dem Mauerwerksbau.

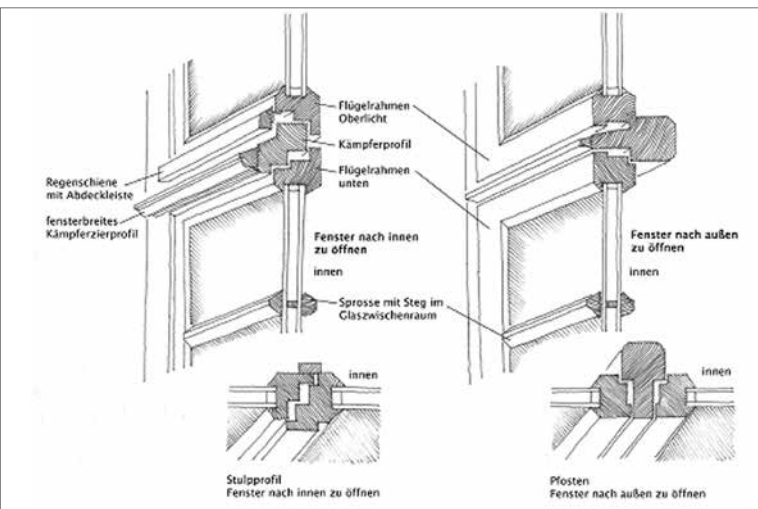


Verschiedene Fensterformen als oberer Gebäudeabschluss, die Proportionen der Fensterflügel sind an denen der stehendformatigen Fenster orientiert.

Fenstereinfassungen und Sohlbänke sind im Einklang mit der Fassadengestaltung zu entwickeln. Fensterbänke sind ein wichtiges Gestaltungselement. Fensterbänke sollen eine wahrnehmbare Dicke haben, plastisch hervortreten und mindestens an die Außenkanten der Faschen reichen, damit diese nicht „in der Luft hängen“.



Die Nutzung der Veranden beschränkte sich früher auf die Sommermonate. Die Sprossenprofile der einfachverglasten Fenster waren sehr filigran.



Trotz der Vielfalt der Fensterformen tauchen prägende Elemente und Proportionen in der Fensterteilung immer wieder auf.



Unten: Farbiges Glas bei Fenstern in Eingangsvorbauten und Veranden.

Trotz der Vielfalt der Fensterformen tauchen prägende Elemente und Proportionen in der Fensterteilung immer wieder auf.



§ 12 Türen und Tore

- (1) Türen und Tore dürfen keine metallisch glänzende Oberfläche haben.
- (2) Für die Verglasung von Glasausschnitten in Türen ist ungetöntes Flachglas zu verwenden. Mit Ausnahme von Eingangstüren zu Ladengeschäften und Lokalen sind Verglasungen auf die obere Türhälfte und die Oberlichter zu beschränken.
- (3) Türgliederungen sind symmetrisch vorzunehmen.
- (4) Tore sind in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden der Hauptgebäude unzulässig.

Erläuterungen zu § 12 Türen und Tore

Auch die Umgebung der Türen ist wichtig. Die Gestaltung von Hausnummer, Briefkasten, Beleuchtung und Klingel kann eine angenehme Fassadenwirkung stören oder unterstützen. Die Integration des Briefkastens bzw. Briefeinwurfes in die Tür und die der Briefkästen und der Klingel in die Türleibung stellt einen denkbar geringen Eingriff in die Fassade dar.

Vorgestellte Briefkastenanlagen wirken im Hausvorbereich störend.



Weiße Kunststofftüren, getöntes Glas und Wölbglasscheiben passen nicht in das Stadtbild.
Rechts: Türöffnungen sollen keine liegenden Formate haben.



Alte Türgriffe machen die Geschichte eines Ortes spürbar.

Trotz der Individualität der Eingangstüren tauchen prägende gestalterische Elemente immer wieder auf. Dazu gehören die Zweiflügligkeit, die symmetrische Teilung der ~ 1,4–1,6 m breiten Türen, harmonische Proportionen der Holzfüllungselemente, der Anstrich in kräftigen, gedeckten Farbtönen, Verglasung mit flachem Klarglas im oberen Türbereich.



§ 13 Loggien und Balkone

- (1) Loggien und Balkone auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite sind geschossweise differenziert zu gestalten.
- (2) Loggien und Balkone oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind nicht zulässig.
- (3) Balkone in der ersten Dachgeschossebene sind nur als oberer Abschluss einer geschossweise differenzierten Anlage aus Loggien und Balkonen zulässig.
- (4) Außerdem sind in der ersten Dachgeschossebene von Mansarddächern Französische Fenster mit einer Brüstung, die nicht breiter als die Fensteröffnung sein darf, zulässig. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen sein.
- (5) In den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebeldreiecken sind Loggien nicht zulässig.
- (6) Brüstungen von eingezogenen Loggien können massiv im Material der Wand ausgeführt werden. Brüstungen von offenen Loggien und Balkonen sollen aus senkrecht strukturierten Holz- oder Metallgeländern bestehen. Brüstungskreuze sind ebenfalls zulässig. Sichtschutzmatten sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen nicht zulässig.
- (7) Die konstruktiven Elemente von Balkonanlagen sind farblich zu behandeln.



Die schön gestalteten Balkongeländer wirken an den Fassaden wie Schmuckstücke.



Erläuterungen zu § 13 Loggien und Balkonen

Mit zunehmender Bedeutung und Entwicklung der Beherbergungsarchitektur in Kühlungsborn kamen straßenseitige Veranden, Loggien und Balkone auf. Interessant ist das Zusammenspiel aller drei Elemente an einem Gebäude. Durch die Staffelung von Veranden, Loggien und Balkonen erfährt die Fassade eine klare horizontale Zonierung

Die Eingänge der Gebäude wurden oft auf die Gebäudeseite gelegt, um besonnte, repräsentative oder aussichtsreiche Fassaden für Loggien und Balkone zu nutzen. Dabei entstanden die für Kühlungsborn typischen Windfänge als massive seitliche Anbauten.

An die Balkone der repräsentativen Straßenfassaden sind höhere gestalterische Ansprüche zu stellen, als beispielsweise an Balkonanlagen auf Gebäuderückseiten. Gestapelte Balkonanlagen, auf einfache Stützen gestellt, sind daher für die straßenseitigen Hauptfassaden nicht geeignet.

Oben: Die Anlage wird der städtebaulichen Situation nicht gerecht.

Die dreigeschossigen, über alle Geschosse und bis ins Dachgeschoss reichenden Balkone stören die Gebäudearchitektur.

Die undifferenzierte Balkonanlage auf dünnen Stützen wird der schönen Fassade nicht gerecht.

Die in die Giebelfläche eingeschnittene Loggia und die fehlende Abnahme des Öffnungsanteils im Giebel zusammen mit der Verschindelung der Fassade, die Gestaltung der Brüstung mit waagerechter Holzverschalung, die Fensterformate und die fehlende Fensterteilung ergeben zusammen genommen eine Fassade, die nicht in das Stadtbild passt.



§ 14 Markisen und Sonnenschutzanlagen

- (1) Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen siehe § 18.
- (2) Bewegliche Markisen sind nur im Erdgeschoss und nur in Verbindung mit Fenstern und Eingangstüren zulässig. Markisen dürfen die Gliederung der Fassade nicht stören, sie sind der Architektur des Gebäudes anzupassen, Fassadenelemente und Details dürfen nicht überdeckt werden. Die maximale zulässige Breite für Markisen beträgt 5,00 m. Über die ganze Gebäudebreite durchlaufende Vordächer und Markisen sind unzulässig.
- (3) Markisen dürfen keine glänzende Oberfläche haben.
- (4) Markisen dürfen vorderseitig einen herabhängenden Volant bis zu einer Höhe von 0,35 m haben. Die Verlängerung von Markisen und Sonnenschutzanlagen durch vorderseitige oder seitliche Windschutzsegel, Folien, Bahnen oder vergleichbares ist nicht zulässig.
- (5) Markisen müssen an einem Gebäude einheitlich gestaltet sein, die Farben können variieren.

Erläuterungen zu § 14 Markisen und Sonnenschutzanlagen

Markisen haben in den Geschäftslagen von Kühlungsborn als Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung für die in den Schaufenstern ausgestellte Ware Tradition. Harmonisch in die Gesamtgestaltung eingefügt, dienen Markisen nicht nur als Sonnenschutz, sondern können als Teil der Fassadengestaltung zu einem positiven Gesamteindruck beitragen, wenn sie in Größe, Form und Farbe auf die Fassadengliederung abgestimmt sind. Sie können als dezenter, aber wirkungsvoller Werbeträger dienen.

Feststehende Vordächer und auskragende Wetterschutzelemente waren zur Entstehungszeit der Gebäude in Kühlungsborn nicht üblich. Die seit der Wende entstandenen Kragdächer sollen nicht zum ortsbildprägenden Element werden.

Die für Kühlungsborn typischen Windfänge sind als Anbau neben den Gebäuden angeordnet und stellen ein eigenes Gestaltungselement dar.

Links: Feststehende Vordächer haben in Kühlungsborn keine Tradition und sind untypisch.

Rechts: Beispiel eines zur Architektur passenden Vordaches



Die Gestaltung der Markisen ist aufeinander und auf die Fassade abgestimmt, der dezente Schriftzug stellt eine einfache, aber wirkungsvolle Möglichkeit zur Werbung dar.



Die Markise dominiert die Fassade und überdeckt fassadengliedernde Elemente, sie bezieht sich nicht auf die bestehende Fensteröffnung.



Die transparenten Kragdächer sollen nicht zum bestimmenden Element der Geschäftsstraßen werden.



§ 15 Sonstige Bauteile

- (1) Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein und dürfen Fensterflächen nicht verkleinern.
- (2) Antennen dürfen an von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Dach- und Fassadenflächen nicht angebracht werden.
- (3) Außentreppen sind massiv, mit geschlossenen Wangen und Stufen auszubilden. Glänzende Oberflächen sind für Beläge nicht zulässig.
- (4) Um Vordächer (witterungsbedingte Überdachungen über Türeingängen) nicht als Störfaktor in der Fassade erscheinen zu lassen, sollten diese filigran, transparent und freitragend ausgebildet werden. Die Überstände rechts und links der Türöffnungen dürfen nicht mehr als 0,20 m betragen. Die Kombination mit Markisen ist ausgeschlossen.

Erläuterungen zu § 15 Sonstige Bauteile

Gebäude mit Sockel werden in der Regel über Außentreppen erschlossen, die häufig mit den seitlich vom Hauptgebäude angeordneten, offenen Windfängen kombiniert sind.

Die Treppen bilden einen gestalteten Teil des massiven Gebäudesockel. Leichte, vorgestellte Konstruktionen, bei denen die Treppe nicht als Teil des Gebäudes, sondern als eigenständiges Element wirkt, sind untypisch für Kühlungsborn und gemäß Gestaltungssatzung nicht zulässig.

Fliesenbeläge beeinträchtigen den Ausdruck der massiven Steintreppen und sollen daher zugunsten massiver Naturstein- oder Betonstufen vermieden werden.

Vordächer über Eingängen haben in Kühlungsborn keine Tradition. Auf Vordächer sollte verzichtet werden. Ausnahmsweise notwendige Vordächer müssen sich harmonisch in die Ansicht einfügen, dürfen nicht stören, sich an der Architektur des Gebäudes orientieren und müssen sehr zurückhaltend ausgebildet sein.



Steintreppen mit massiver Brüstung münden in die typischen offenen, aber massiven Windfänge. Die erhaltene Natursteinoberfläche der Stufen unterstützt den massiven Eindruck der Treppe und korrespondiert mit der Putzbänderung des Sockels.



Leichte Geländerkonstruktionen und frei stehende Treppen werden dem Charakter der historischen Gebäude nicht gerecht. Um einen harmonischen Gesamteindruck im Ortsbild zu erzielen, werden sie auch für Neubauten ausgeschlossen.

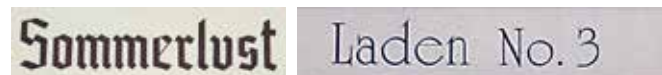


Fliesenbelag und transparentes Stahlgeländer beeinträchtigen den Gesamteindruck der Eingangssituation.



§ 16 Werbeanlagen und Warenautomaten an Gebäuden

- (1) Werbeanlagen sollen sich auf architektonische Gliederungselemente beziehen. Fenster- und Türöffnungen sowie architektonische Gliederungselemente dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Ausbildung, Lage, Farbe, Material, Beleuchtung aufeinander abzustimmen.
- (4) Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben. Die Buchstaben dürfen ausschließlich als Bemalung, als plastisch vortretende Putzelemente oder als mit bis zu 10,0 cm Abstand vor der Fassade angebrachte Einzelbuchstaben mit einer Materialstärke von < 4,0 cm ausgeführt werden.
- (5) Werbeanlagen dürfen maximal 0,60 m hoch und 6,00 m lang sein. Einzelbuchstaben dürfen maximal 0,35 m hoch sein. Bei Hausnamen dürfen Einzelbuchstaben maximal 0,60 m hoch sein. In Ergänzung zu bzw. anstelle von Einzelbuchstaben ist ausnahmsweise auch ein Firmen-Logo bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
- (6) Schilder sind nur zulässig, wenn von ihnen eine Wirkung wie von Einzelbuchstaben ausgeht.
- (7) Im Erdgeschoss sind darüber hinaus parallel zur Wand angebrachte Schilder, Tafeln und flächige Bemalungen sowie Schaukästen bis zu einer Größe von jeweils höchstens 0,5 m² und insgesamt höchstens 10 % der geschlossenen Wandfläche zulässig. Je Gewerbeeinheit ist nur eine Art und keine Kombinationen zulässig. Zusätzlich dürfen senkrecht zur Gebäudewand Werbeanlagen in der Art von Innungsschildern bis zu einer Tiefe von 0,70 m und einer Ansichtsfläche von 0,5 m² pro Seite angebracht werden.
- (8) Ausgenommen von (2) sind Hausnamen. Die Einzelbuchstaben von Hausnamen dürfen maximal 0,60 hoch sein.
- (9) Die senkrechten Volants von Markisen gemäß § 14 (5) dürfen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Vorderseite, die senkrechten Volants von Sonnenschirmen gemäß § 18 allseitig mit Einzelbuchstaben beschriftet werden.
- (10) Zulässig sind nur Namenszüge und Geschäftsinhalte, Produktwerbung ist auf Sonnenschirmen und Markisen ausgeschlossen.



Das Schriftbild wirkt als selbstverständlicher Teil der Fassadengestaltung und fügt sich harmonisch ein. Die malermäßig auf die Fassade aufgebrachte Werbung ist gut sichtbar, ohne aufdringlich zu wirken.



Plastisch vortretende Einzelbuchstaben mit oder ohne farbige Gestaltung setzen Akzente auf Putzfassaden und sind Zeugnis handwerklichen Könnens.



Direkt auf die Fassade aufgebrachten Metallbuchstaben sind eine elegante und zeitlose Lösung mit Ortsbezug.

(11) Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Bei Werbeanlagen können indirekt oder von hinten beleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen verwendet werden. Für die indirekte Beleuchtung verwandte Strahler sind direkt auf der Wand zu befestigen; auf auskragenden Armen befestigte Strahler sind unzulässig.

(12) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.

(13) Folgende RAL-Farben werden für zusammenhängende Flächen mit einer Größe über 0,01 m² ausgeschlossen:

Farbbezeichnung RAL-Nr.	Farbbezeichnung RAL-Nr.
Signalgelb 1003	Verkehrsorange 2009
Goldgelb 1004	Signalorange 2010
Chromgelb 1007	Feuerrot 3000
Zitronengelb 1012	Signalrot 3001
Schwefelgelb 1016	Kaminrot 3002
Safrangelb 1017	Rubinrot 3003
Zinkgelb 1018	Erdbeerrot 3018
Kadmiumgelb 1021	Leuchtröt 3024
Verkehrsgelb 1023	Leuchthellrot 3026
Leuchtgelb 1026	Himbeerrot 3027
Melonengelb 1028	Rotlila 4001
Dahliengelb 1033	Erikaviolett 4003
Gelborange 2000	Bordeauxviolett 4004
Blutorange 2002	Signalviolett 4008
Leuchtorange 2005	Himmelblau 5015
Leuchthellorange 2007	Türkisblau 5018
Hellrotorange 2008	Gelbgrün 6018
	Signalgrün 6032



Fassade und Vorfläche der Gebäude werden von der Vielzahl der unterschiedlichen Werbeträger dominiert. Schilder, Beschriftung, Aufsteller und Schaukästen scheinen miteinander und mit den Aufenthaltsflächen zu konkurrieren.

- (14) Fenster und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Fünftel Ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden. Beklebungen, Beschriftungen, Bemalungen oder Plakatierungen sind außer in der in § 16 (1) bis (13) beschriebenen Form nicht zulässig, die Anbringung an Pfeilern, Geländern oder anderen Gebäudeteilen oder Masten, Bäumen, Einfriedungen sind ausgeschlossen.
- (15) Warenautomaten an Gebäuden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind unzulässig.

Erläuterungen zu § 16 Werbeanlagen

Das Einkaufs- und Gastronomieerlebnis wird in Kühlungsborn von der kleinteiligen Struktur der Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie wesentlich von den reizvollen Straßenräumen mit repräsentativen historischen Gebäuden und attraktiven Freiflächen geprägt. Um diese Qualitäten zu stärken, müssen sich auch Werbeanlagen harmonisch in das historische Ortsbild einfügen. Nur wenn Werbung die Gebäudestruktur nicht verdeckt oder in Konkurrenz zu dieser tritt, sondern die bestehenden Qualitäten unterstreicht, erfüllt sie ihre Funktion im Kontext des historisch gewachsenen Badeortes und leistet einen positiven Beitrag zur Stärkung des Kur- und Tourismusstandortes Kühlungsborn.

Alte und historisch überlieferte Werbeanlagen sind direkt auf die Fassade aufgebrachte Schriftzüge und handwerklich gestaltete Innungszeichen und Symbole (z.B. Brezel für Bäcker). Bei den heutigen technischen und gestalterischen Möglichkeiten zur Fassadenwerbung ist Zurückhaltung geboten, um die Gebäude nicht mit Reklame zu dominieren.

Durch immer mehr Werbung wird das Stadtbild immer diffuser. Eine regelrechte Flut von teilweise sehr großen und auffälligen Werbeanlagen hat sich in den vergangenen Jahren etabliert; dabei ist eine regelrechte Konkurrenz zwischen den Geschäftstreibenden entstanden. Dieser Umstand soll durch Reduzierung der Quantität und Größe von Außenwerbung wieder auf ein für Passanten, Bewohner und Ladenbetreiber erträgliches Maß gebracht werden. Jeder Geschäftstreibende soll die Chance auf Werbung erhalten, jedoch mit einem Mindestmaß an Qualität.



Zurückhaltende Schriftzüge, Sonnenschutzanlagen und Aufsteller beeinträchtigen Fassaden und Hausvorflächen nicht. Sie erfüllen trotzdem den Zweck der Werbung und machen neugierig auf mehr.

§ 17 Außenanlagen

- (1) Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen und zu nutzen. Die Bepflanzung ist entsprechend der in der Anlage 2 beigefügten Pflanzliste durchzuführen.
- (2) Hausvorbereiche sind als Vorgärten zu gestalten, Ausnahmen siehe § 18.
- (3) Stellflächen für Müllbehälter und Abfallsammelanlagen sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Hausvorbereichen unzulässig.
- (4) Das Aufstellen und Betreiben von fest installierten Warenautomaten ist in Hausvorbereichen unzulässig.
- (5) Vorrichtungen zur Zubereitung und/oder zum Verkauf von Speisen und Getränken, wie z.B. Grillstände, sind in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen Hausvorbereichen unzulässig.
Im Zeitraum vom 15.12. bis 06.01. und während Straßenfesten, Umzügen und Sonderveranstaltungen sind Vorrichtungen zum Ausschank auf einer Fläche von max. 25 m² ausnahmsweise zulässig.
Die Aufstellung muss beantragt und genehmigt werden.
- (6) Das Aufstellen oder Anbringen mobiler oder sonstiger Werbeträger ist in von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Bereichen nicht zulässig, Ausnahmen siehe § 18.
- (7) Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbare Bereiche des Grundstücks dürfen nicht oberhalb oder unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche liegen, Abgrabungen oder Aufschüttungen und damit verbundene Böschungen oder Stützmauern sind nicht zulässig.
- (8) Zur Oberflächenbefestigung von Hausvorflächen ist nur ein rechteckformatiger Belag mit maximal 0,50 m Seitenlänge zulässig. Es sind Natursteinbeläge oder Beläge mit Natursteinoptik zu verwenden.
Die Verwendung von Teppichen oder ähnlichen Bodenbelägen sowie die Verwendung von Podesten ist unzulässig.
- (9) Stützmauern in Hausvorbereichen müssen eine Oberfläche aus Naturstein haben.
- (10) Rampen zu Tiefgaragen sind in Hausvorbereichen unzulässig.
- (11) Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen ist in Hausvorbereichen unzulässig.



Repräsentativ gestaltete Freiflächen waren typisch für die Ortsteile Arendsee und Brunshaupten und insbesondere für den Bülowweg. Die Gestaltung mit Rasenflächen und einigen wenigen Solitärpflanzen lässt die Gebäude angemessen zur Geltung kommen.



Beispiel für eine Fassadenbegrünung, die die schlichte, glatte Fassade aufwertet und ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas ist

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist immer einheimischen und ortstypischen Pflanzen der Vorzug zu geben. Im Anhang der Gestaltungssatzung ist in der Pflanzliste eine entsprechende Auswahl zusammengestellt.

- (12) Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,4 herzustellen.

Erläuterungen zu § 17 (1–6) Außenanlagen

Kühlungsborn bietet als Kur- und Badeort mit seinen ausgedehnten öffentlichen Grünflächen und seiner überwiegend aus freistehenden Gebäuden bestehenden, lockeren Baustruktur gute Voraussetzungen für einen erholsamen Aufenthalt. Private Freiflächen stellen einen Großteil der Freiflächen in der Stadt dar und sind als Grünflächen für einen erlebbaren Grünverbund unverzichtbar.

Das Ortsbild wird nicht nur durch die Architektur, sondern wesentlich auch durch die Qualität der Freiflächen geprägt. Die Kühlungsborner Tradition der gut gestalteten und repräsentativen Vorgärten muss gepflegt, ausgebaut und teilweise reaktiviert werden, sie ist mitbestimmend für das Ortsbild von Kühlungsborn.

Zentrale Bereiche des Ortes wurden zu Geschäftsstraßen entwickelt, in denen ein Großteil der Hausvorfleichen nutzungsbedingt versiegelt ist. Um auch in diesen Bereichen den ostseebadtypischen Charakter von Kühlungsborn wieder aufleben zu lassen, soll die hier fehlende gärtnerische Gestaltung der Vorfläche durch andere Maßnahmen kompensiert werden.

Kleinkronige Einzelbäume tragen zur Raumbildung bei und können als Schattenspender Markisen oder Sonnenschirme ersetzen, wo dies mit den Straßenbäumen abgestimmt ist. Mit der flächigen Berankung der senkrecht zur Straße stehenden Hauswände werden vertikale Grünflächen geschaffen, die die in der Regel ohnehin weniger attraktiven Fassaden aufwerten, während die Straßenseite sich eher für die Aufwertung durch Einzelpflanzen, z.B. Kletterrosen eignet, um den Fassadencharakter zu erhalten.



Eine Fassadenbegrünung kann die Wirkung historischer Architektur unterstreichen.



Eine Fassadenbegrünung kann Nebengebäude und Gebäude im rückwärtigen Bereich aufwerten und Teil der Gartengestaltung werden. Gerade bei weniger repräsentativ gestalteten Gebäuden mit hohem Wandflächenanteil bietet sich eine Begrünung an.



Unten: Kleinkronige Bäume strukturieren die Hausvorfläche und dienen gleichzeitig als Schattenspender.



Erläuterungen zu § 17 (7–12) Außenanlagen

In der Satzung werden unmittelbar an das Gebäude angrenzende Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen.

Etwa ab 1900 erhielten eine Reihe der neu errichteten Gebäude ein Sockelgeschoss, dessen Fußboden in der Regel unterhalb des umgebenden Geländes lag, ein Souterrain. Die repräsentative Haupteingangsfläche des Gebäudes erfolgte über das darüber liegende Geschoss, die Belle Etage. Bei maximaler Ausnutzung des Gebäudevolumens wurde das Souterrain mit einer Hauptnutzung belegt. Das umgebende Gelände reichte jedoch in der Regel in gleichbleibender Höhe bis an das Gebäude heran, das Sockelgeschoss wurde nicht freigelegt.

Das Tieferlegen der an das Gebäude heranreichenden Grundstücksflächen, d.h. die Freilegung des Sockelgeschosses widerspricht der architektonischen Idee eines Sockelgeschosses und dem Charakter der historischen Gebäude.

Die Hausvorbereiche wirken in den Straßenraum hinein. Bei zu starkem Absenken dieser Bereiche versinken die Gebäude förmlich in einem Loch.

Generell ist der Versiegelungsgrad nicht gärtnerisch gestalteter Freiflächen so gering wie möglich zu halten.

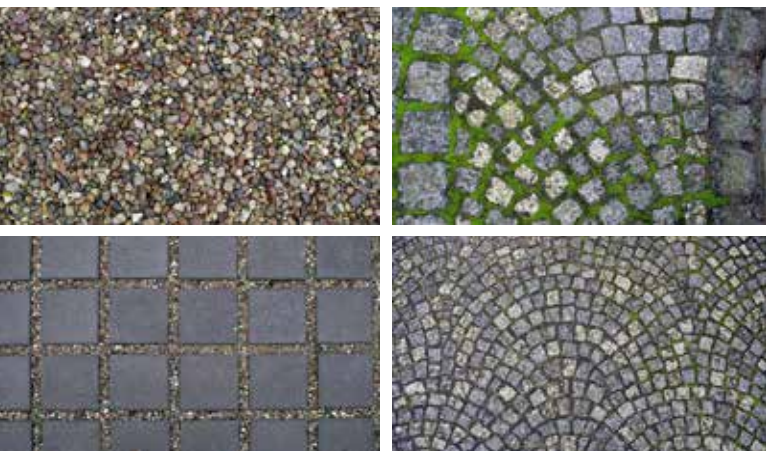
Vollversiegelungen in Form asphaltierter oder betonierter Flächen sind nicht zulässig. Befestigungen sollen mit Pflaster oder Platten vorgenommen werden. Hierbei sind ortstypische Beläge aus Granitpflaster und Granitplatten bzw. Betonwerksteinplatten zu verwenden.



Tiefer gelegte Vorbereiche sind sowohl für den Straßenraum als auch für den betreffenden Bereich wenig attraktiv.



Die erhöhte Vorfläche des Gebäudes besteht fast ausschließlich aus Erschließungsanlagen und hat keine Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig wirkt sie im Straßenraum wenig einladend und überdimensioniert.



Stellplätze und Zufahrten lassen sich je nach Beanspruchung mit unterschiedlich hohem Vegetationsflächenanteil herstellen. Auch Kies- und Schotterrasenflächen sind als Stellplatzuntergrund geeignet. Flächig betonerte oder asphaltierte Flächen werden aus ökologischen und gestalterischen Gründen abgelehnt.



Trotz Terrasse wirkt hier die gärtnerisch angelegte Vorfläche.

§ 18 Gewerblich genutzte Hausvorbereiche

(1) Ausgenommen von §17 (2) sind die Bereiche

- Strandstraße
- Dünenstraße bis zum Fischersteig
- Hermannstraße
- Poststraße östlich der Friedrich-Borgwardt-Straße
- Doberaner Straße zwischen Bahnhof und Strandstraße
- Ostseeallee

in denen diejenigen Hausvorbereiche, die als gastronomisch genutzte Fläche für Außensitzplätze oder als Ausstellungs- oder Erschließungsfläche für Ladenlokale genutzt werden dürfen, folgenden Versiegelungsgrad aufweisen müssen:

- Kleine Hausvorflächen mit einer Tiefe bis 4,00 m: befestigte Oberfläche von maximal 80 %
- Mittlere Hausvorflächen mit einer Tiefe von 4,00 m bis 8,00 m: befestigte Oberfläche von maximal 60 %
- Größere Hausvorflächen mit einer Tiefe von 8,00 m bis 12,00 m: befestigte Oberfläche von maximal 40 % innerhalb der hausnahen Hälfte der Hausvorfläche
- Große Hausvorflächen mit einer Tiefe ab 12,00 m: befestigte Oberfläche von maximal 20 % innerhalb der hausnahen Hälfte der Hausvorfläche

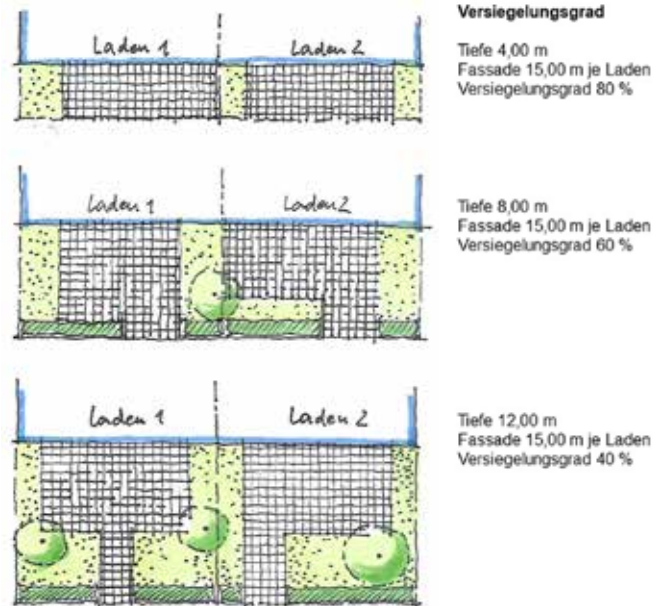
Die unbefestigten Hausvorflächen sind gärtnerisch anzulegen. (Bepflanzung gem. Pflanzliste siehe Anlage 2)

Ab einer Tiefe der Hausvorfläche von 4,00 m und mehr ist auf ca. zwei Drittel der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Hecke zu pflanzen.

(Bepflanzung gem. Pflanzliste siehe Anlage 2)

(2) Im Hausvorbereich dürfen nur Werbeanlagen in der Art von Schaukästen für Speisekarten aufgestellt werden. Die Schaukästen dürfen nicht in den öffentlich genutzten Bereich hineinragen (Abstand 50 cm). Pro Gewerbeeinheit sind ein Schaukasten mit zwei Ansichtsflächen oder zwei Schaukästen mit je einer Ansichtsfläche zulässig. Anstelle des Schaukastens ist auch ein LED-Bildschirm zulässig. Die maximal zulässige Ansichtsfläche für Schaukästen und LED-Bildschirme beträgt 0,5 m² je Seite.

(3) Zur mobilen Aufstellung wird je Ladenlokal maximal ein zweiseitiger Aufsteller mit einer zulässigen Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² je Seite zugelassen. Die Aufstellrahmen müssen rechteckig sein und dürfen nur nicht - bunte, d.h. schwarze, weiße und graue bzw. metallfarbene Oberflächen haben. Die Aufsteller dürfen nicht in den öffentlich genutzten Bereich hineinragen (Abstand 50 cm) und nur während der Öffnungszeiten des beworbenen Ladenlokals aufgestellt werden.



Durch einen breiten und einladenden Zugang, einheitliche, hochwertige Sonnenschirme und die Umgrenzung mit einer Hecke fügt sich der Terrassenbereich harmonisch ein und lässt Raum für Grün und unversiegelte Flächen.

Unten: Das zurückgesetzte Gebäude mit seiner Ladennutzung im Souterrain verfügt nicht über Schaufenster. Die schlichten, transparenten Vitrinen ermöglichen trotzdem eine ansprechende Warenpräsentation und einen gärtnerisch angelegten Hausvorbereich.



(4) Bei mehr als 10,00 m vom öffentlichen Bereich zurückliegenden Gebäuden ist je Grundstück die Aufstellung eines Pylons/Steles an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Die Höhe der Stele darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Grundfläche der Stele darf max. 0,65 m² betragen. Zulässige Materialien sind Glas – klar, weiß, glatt, Holz und Metall – matt. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Als Beschriftung ist nur der Name des Gewerbes aus Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe der Schrift von 10,0 cm zulässig. Produktwerbung ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur innerhalb der Stele zulässig; grelles, farbiges und wechselndes Licht ist ausgeschlossen. Eine Werbeanlage in der Art von Schaukästen für Speisekarten kann in die Stele integriert werden, Ansichtsfläche max. 0,50 m². Anstelle des Schaukastens ist auch ein LED-Bildschirm zulässig, Ansichtsfläche max. 0,50 m². Die Kombination von Stelen mit Schaukästen oder weiteren mobilen Aufstellern ist ausgeschlossen.



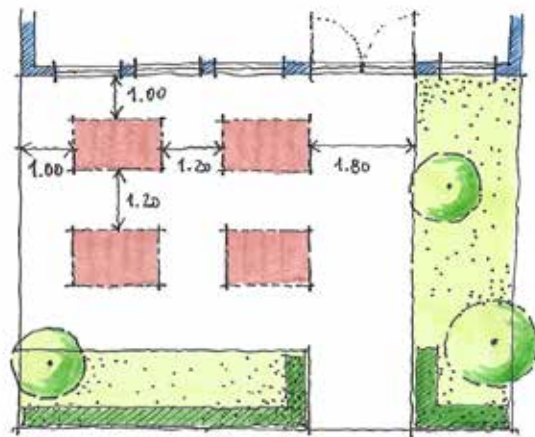
Beispiel einer Stele, in die auch ein LED-Bildschirm integriert werden kann.

(5) Auf gewerblich genutzten Vorflächen sind zulässig:

- Tische, Stühle und Bänke zum Betreiben gastronomischer Einrichtungen gemäß (7)
- Warenauslagen und Kleiderständer zum Betreiben von Ladengeschäften gemäß (6)
- Sonnenschirme und Markisen gemäß (8)
- Heizstrahler

(6) Für Warenauslagen auf Hausvorflächen gilt:

- 1) Die Zuwegungen zu den Eingängen sind auf mind. 1,80 m Breite frei zu halten. Warenständer haben einen Abstand von mind. 1,20 m untereinander und von mind. 1,00 m vor den Schaufenstern und zu den Nachbarnutzungen aufzuweisen. Sie dürfen nicht in öffentliche Gehbereiche ragen oder in Beeten aufgestellt werden. Grenzt die Hausvorfläche direkt an den öffentlichen Bereich (Gehweg, ohne Pflanzstreifen) ist ein Sicherheitsabstand von 0,50 m frei zu halten (dies gilt auch für Fahrräder).
- 2) Die Anzahl der Präsentationselemente ergibt sich aus der Tiefe der Hausvorfläche abzüglich der unversiegelten Bereiche und Abstandsflächen. Die Kombination von mehr als 3 unterschiedlichen Typen von Warenständern ist ausgeschlossen.
- 3) Warenständer zur Präsentation von Mode und Accessoires wie Taschen-, Schuh-, Gürtel-, Krawatten-, Tuch-, Mützen-, Kleiderständer und dergleichen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Sie dürfen keine Rück- und Seitenwände haben.
- 4) Kleiderpuppen, Karten-, Brillenständer, Ständer für Souvenirs und dergleichen dürfen max. 1,80 m hoch sein.
- 5) Improvisierte Warenauslagen z.B. von Europaletten, aus Pappkartons, aus Einkaufswagen) sind im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht



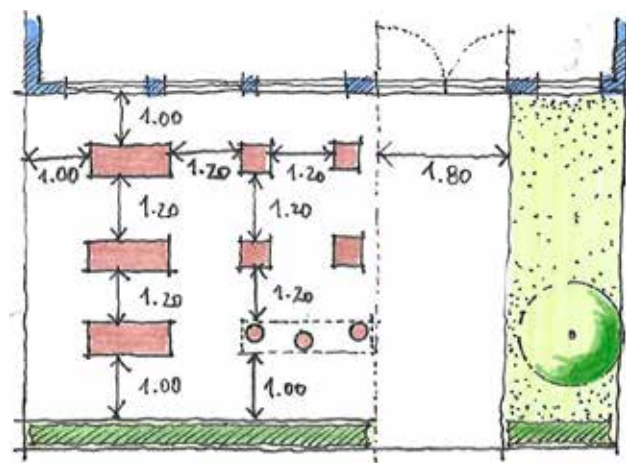
Warenauslagen – Abstandsregelungen

Schema Warenständer im Verhältnis zu zulässiger versiegelter Fläche

Abstandsregelungen:

- 1,00 m Abstand vor Schaufenstern
- Abstand 1,00 m zum Nachbargrundstück
- Abstand unter den Warenständern 1,20 m

Freier Zugangsbereich zum Ladeneingang von mindestens 1,80 m Breite



Beispiel Anzahl der Warenauslagen

zulässig. Eine Präsentation der Ware in Drahtcontainern ist ebenfalls nicht gestattet.

- 6) Hilfsmittel für Warenauslagen (Ständer, Körbe etc.) sind in Farbe, Form und Material schlicht auszuführen. Eine hochglänzende oder grelle optische Wirkung ist unzulässig.
 - 7) Zusätzliche Werbe-, Preisschilder an Warenauslagen sind nicht gestattet.
 - 8) Pavillons oder ähnliche Bedachungen von Warenauslagen sind nicht zulässig. Für die Überdachung von Warenauslagen können Markisen und Sonnenschirme eingesetzt werden. Wie diese gestaltet werden sollen, ist in der Gestaltungssatzung §14 und § 18 (8) geregelt.
 - 9) Für Obst, Gemüse, Feinkost und Blumen können abweichende Genehmigungen erteilt werden.
 - 10) Nach Geschäftsschluss sind sämtliche Warenauslagen zu entfernen.
- (7) Für Möblierungen gastronomischer Außensitze gilt:
- 1) Die Zuwegungen zu den Eingängen sind auf mind. 1,80 m Breite frei zu halten. Möblierungen dürfen nicht in öffentliche Gehbereiche ragen oder in Beeten aufgestellt werden. Grenzt die Hausvorfläche direkt an den öffentlichen Bereich (Gehweg, ohne Pflanzstreifen) ist ein Sicherheitsabstand von 0,50 m frei zu halten. Zu Nachbarnutzungen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
 - 2) Je Gastronomiebetrieb sind die Möblierungselemente in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Es sind Materialien wie Holz, Stoff, Aluminium, Edelstahl, Rattan, (Kunst-)Leder oder ähnlich wirkende Materialien zu verwenden. Eine aufdringliche und grelle Farbgebung ist zu vermeiden.
- (8) Sonnenschirme sind bis zu einer Seitenlänge bzw. einem Durchmesser von maximal 5,0 m zulässig. Die Oberflächen von Sonnenschirmen dürfen nicht glänzen. Sonnenschirme dürfen einen herabhängenden Volant bis zu einer Höhe von 0,30 m - 0,35 m haben. Sonnenschirme sind in Bodenhülsen zu befestigen, freistehende Füße sind nicht zulässig. Sonnenschirme dürfen nicht in öffentliche Bereiche hineinragen, ein Sicherheitsabstand von 0,50 m ist einzuhalten. Außerhalb der Betriebszeiten sind die Schirme zu schließen oder abzubauen, hiervon ausgenommen sind gastronomische Einrichtungen. „Regenrinnen“ zur Verbindung von Sonnenschirmen müssen aus dem gleichfarbigen Großschirmgewebe sein und dürfen nur während des Betriebes angebracht sein.



Ausgewählte Warenauslagen machen neugierig und lassen den Zugang zu Eingang und Schaufenstern frei.



Reizüberflutung durch zu viel von Allem – Waren, Aufsteller, Schilder, beengte Durchgänge, das Erdgeschoss des Gebäudes ist nicht mehr zu erkennen, ein Sicherheitsabstand zum Gehweg ist nicht vorhanden.



Weniger ist mehr!

(9) Bei mehr als 3,00 m vom öffentlichen Bereich zurückliegenden Gebäuden, deren Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und die über keine Schaufenster verfügen, ist je Gebäude an Stelle von Warenauslagen eine Vitrine zu Werbezwecken im Hausvorbereich zulässig. Der Abstand der Vitrine zum öffentlichen Bereich muss mind. 1,00 m betragen. Die Höhe der Vitrine darf 1,80 m nicht überschreiten. Die Grundfläche der Vitrine darf max. 1,00 m² betragen. Zulässige Materialien sind Glas – klar, weiß, glatt, Holz und Metall – matt. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Als Beschriftung ist nur der Name des Ladens aus Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe der Schrift von 10,0 cm zulässig. Produktwerbung ist unzulässig. Die Ansichtsbreite der Trag- und Rahmenprofile darf jeweils maximal 6,0 cm betragen. Eine Beleuchtung ist nur innerhalb der Vitrine zulässig; grelles, farbiges und wechselndes Licht ist ausgeschlossen.

(10) Fahnenmasten als Werbeträger sind nicht zulässig.

(11) Werbesegel und Werbebanner sind unzulässig.

- (12) Spots - Außenbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung:
Für eine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung der Fassade ist/sind:
- dezentes, kein wechselndes, bewegtes oder farbiges Licht zu verwenden
 - als Lichtfarbe ist ein warmes Weiss zu verwenden,
 - Wandleuchten oder Strahler zu verwenden, die Kombination ist ausgeschlossen,
 - Leuchten/Strahler am Gebäude oder in der privaten Hausvorfläche anzubringen,
 - Störungen/Blendung in die öffentlichen Bereiche (Gehwege/Straßen) unzulässig,
 - ein Lichtkonzept vorab vorzulegen,
 - für Sonderveranstaltungen ein abweichendes Lichtkonzept zu beantragen und zu genehmigen.



Filigrane, elegante Bestuhlungen lassen gastronomische Terrassen offen und großzügig wirken



Massive Möbel und Pflanzbehälter, schmale Zugänge und dunkle Sonnenschirme wirken eng und abweisend.

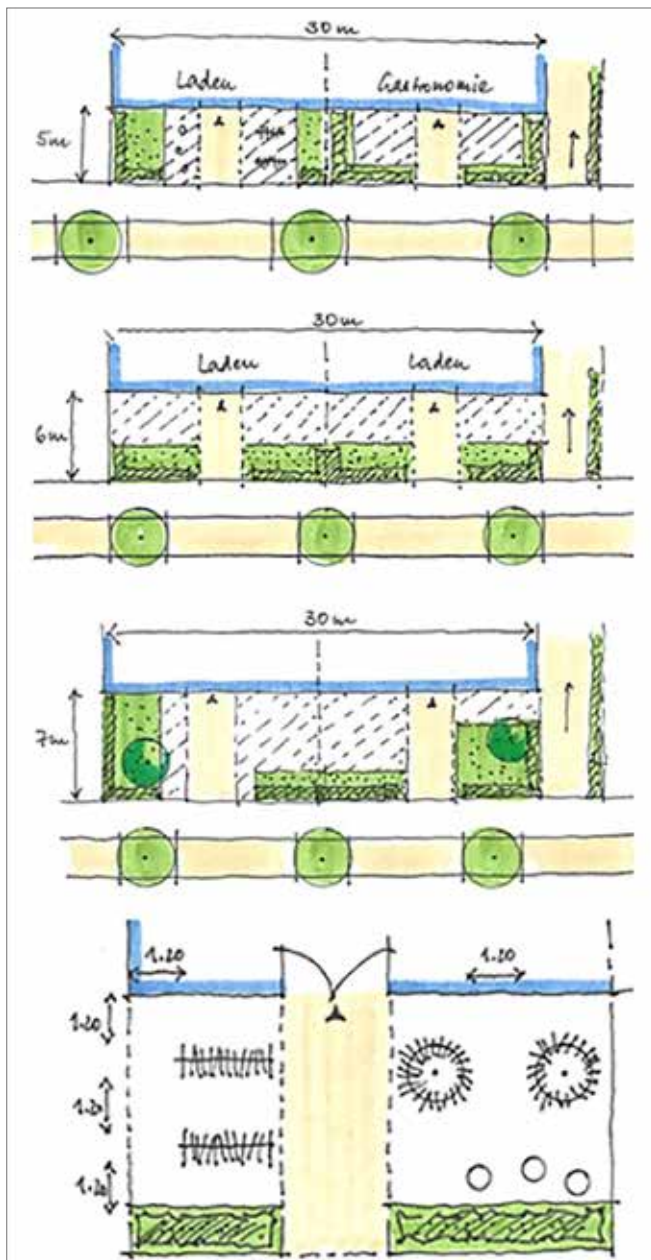
Unten: Gezielt eingesetztes, warmes Licht an der Fassade unterstreicht die Architektur und die Nutzung des Gebäudes.



Erläuterungen zu § 18 (1)

Gärtnerisch angelegte Vorgärten prägen das Ortsbild von Kühlungsborn.

Mit der Entwicklung der Geschäftslagen stieg der Anteil der versiegelten Flächen in den Hausvorbereichen gegenüber den früher üblichen Vorgärten erheblich an. Die Übergänge zwischen Straßenraum und Hausvorfläche wurden zum Teil fließend gestaltet, so dass diese Bereiche heute Geschäftsstraßencharakter haben. Aufgrund der o.g. Typik, der sehr breiten Straßen und Klima- und Umweltbelangen ist eine Vollversiegelung der Hausvorflächen abzulehnen. Mit der Festsetzung wird ein Rahmen geschaffen, in Abhängigkeit von der Größe der Hausvorfläche einen Anteil nicht versiegelter, beplanzter Fläche zu sichern bzw. wiederherzustellen.



Im Jahr 1927 war die Strandstraße durch einen Wechsel befestigter Flächen und grüner Vorgärten und die Allee geprägt.



Im nördlichen Abschnitt Strandstraße wurde eine Allee neu angelegt, der größte Teil der Flächen im Straßenraum ist jedoch befestigt und intensiv genutzt.

Der südliche Bereich Strandstraße weist sowohl die Allee als auch die typischen grünen Vorgärten auf.

Links: Beispiele für die Aufteilung der gewerblich genutzten Hausvorbereiche in befestigte und gärtnerisch angelegte Flächen.

Erläuterungen zu § 18 (2–12)

Mit der Zunahme an Angeboten des Hotel- und Gaststätten-gewerbes sowie des Einzelhandels und der Dienstleistungen werden die gewerblich genutzten Hausvorbereiche der Stadt zunehmend von der Außendarstellung der Einzelhändler, Hoteliere, Gastronomen und Imbissbetreiber bestimmt. Die Aufmerksamkeit der Kunden soll durch Informationstafeln, Aufsteller, Leuchtwerbung etc. angezogen werden. Masse und fehlende Qualität der Ausstattungsgegenstände führen teilweise zu Mängeln in der Gestaltung der Hausvorfächer bis hin zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Mit der Gestaltung der Hausvorfächer soll ein verbindendes Element zwischen der unverwechselbaren, historisch gewachsenen Umgebung und den heutigen Anforderungen und Möglichkeiten einer lebendigen Geschäfts- und Gastronomiekultur geschaffen werden, das zur Stärkung der charakteristischen Atmosphäre des Ortes beiträgt.

Mittels klar formulierter Qualitätsansprüche und unter Beachtung ökonomischer und ästhetischer Aspekte, soll die für Kühlungsborn charakteristische Atmosphäre erhalten und entwickelt werden.

„Konkurrenz belebt das Geschäft“ – die Belebung soll nicht durch Quantität, sondern durch gestalterische Qualität erfolgen.

Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, die Erdgeschosszonen der Gebäude erlebbar zu machen, Schaufenster einsehbar zu halten und Zuwegungen zu Eingängen und zwischen Warenauslagen und gastronomischer Bestuhlung komfortabel und barrierefrei auszugestalten.

Um dem Wunsch zum Einsatz moderner Werbemittel wie LED-Bildschirmen gerecht zu werden, wurden auch hierfür Rahmen geschaffen, übergroße und zu zahlreiche Anlagen sind auch hier zu vermeiden.

Immer mehr Unternehmen/Eigentümer nutzen die Außenbeleuchtung, um ihre Gebäude zu inszenieren. Durch das Zusammenspiel von flächigem und gerichtetem Licht lassen sich Details in der Architektur akzentuieren oder ganze Gebäude und Objekte in den Fokus stellen.



Hermannstraße 1911



Auf der Ostseite der Hermannstraße sind noch viele der Vorgärten erhalten geblieben. Auf der Westseite, die in den Erdgeschossen durch Ladennutzungen geprägt ist, sind die Hausvorbereiche befestigt. Eine Entsiegelung ist kaum möglich. Hier wäre es empfehlenswert mit bepflanzten Ton-, Keramikgefäßen die Flächen aufzulockern und den Grünanteil zu erhöhen.

§ 19 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken entsprechend der in der Anlage 2 beigefügten Pflanzliste, als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Metallzäune aus filigranem Stabwerk erlaubt.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen darf auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite 1,20 m, auf der dem Wald zugewandten Seite 1,80 m nicht übersteigen. An Knotenpunkten, Rad-, Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- (3) Auf der dem Wald zugewandten Seite sind auch Einfriedungen aus Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig.
- (4) Als Sichtschutz sind nur lebende Hecken, Rankpflanzen und Gehölzstreifen gemäß Pflanzliste Anlage 2 zulässig. Pergolen, Matten, Platten und Textilien sind als Sichtschutz unzulässig.
- (5) Für Außensitzplätze gastronomischer Einrichtungen sind auch transparente Stellwände als Windschutz zulässig. Die Wände dürfen maximal 70 % der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Umfassungslänge der Außensitzfläche einnehmen und sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Die Wandfläche muss transparent, klar, weiß und ohne Struktur sein. Als Beschriftung sind nur Name und Art des Lokals aus wie geätzt wirkenden Einzelbuchstaben zulässig. Produktwerbung ist unzulässig. Trag- und Rahmenprofile sind nur seitlich und unten zulässig, Die Ansichtsbreite der Profile darf jeweils maximal 4,0 cm betragen.
- (6) Für gewerblich genutzte Hausvorbereiche sind zusätzlich zu Hecken als Einfriedungen auch Pflanzkübel aus Ton oder Keramik zulässig. Die Kübel sollen eine Seitenlänge oder einen Durchmesser von mindestens 0,30 m und höchstens 0,50 m haben. Gruppen von Pflanzkübeln sind zulässig, wenn ihre maximale Länge nicht mehr als das Dreifache der schmalsten Kübelseite beträgt. Zwischenräume zwischen Gruppen müssen mindestens 1,80 m lang sein. Die maximale Höhe der Kübel mit Bepflanzung beträgt 1,30 m. Auf Pflanzkübeln ist Werbung nicht zulässig. Für die Bepflanzung gilt die Pflanzliste (Anlage 2).



Hecken, Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung und Zäune aus Metall mit filigraner Ornamentik sind typisch für das Ortsbild von Kühlungsborn.



Stabmattenzäune, Sichtschutzmatten und Holzflechtzäune genügen den gestalterischen Anforderungen an eine ortsbildgerechte Einfriedung nicht.

Erläuterungen zu § 19 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedung war früher selbstverständlicher Bestandteil der Gartengestaltung und des Straßenraumes. Üblich waren Hecken und Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung. Zäune aus Metall mit filigraner Ornamentik wurden häufig für das jeweilige Gebäude entworfen.

Die Profile von Windschutzwänden sind möglichst filigran zu gestalten. Eine dunkle Farbgebung z.B. mit Eisenglimmerfarbe in Abstimmung mit der Gebäudegestaltung und eine differenzierte Profilierung passen zu den filigranen Profilen historischer Eisengeländer. Dabei sollten die Windschutzprofile nicht historisierend sein.

Das Bekleben und oberflächliche Bemalen der Windschutzelemente ist nicht zulässig, auch starke Ornamentierung widerspricht dem Anspruch auf Transparenz.

Windschutzelemente sollen nicht als Einfriedung wirken, sondern tatsächlich nur dem Windschutz dienen. Da, wo sie mit einer Einfriedung kombiniert werden, soll eine 25 cm hohe Mauer die Funktion der räumlichen Trennung übernehmen. In diesem Fall stehen die Windschutzelemente auf der Mauer.



Als Windschutz für Außensitzplätze in der Gastronomie sind dezente, transparente Stellwände zulässig.



Kombination von transparentem Windschutz mit filigranen Profilen und Grundstückseinfriedung mit einheimischen Hecken.



Reklame und geschlossene Wandflächen beeinträchtigen das Ortsbild.



Die Grundstückseinfriedung ist zur Abschirmung der Stellplätze nicht ausreichend. Hier fehlt der Sichtschutz durch einen Gehölzstreifen, eine höhere Hecke oder eine Berankung eines höheren Zaunes.

§ 20 Sonderaktionen

- (1) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 Werbeanlagen für Sonderverkäufe für die Dauer von höchstens 6 Wochen, zweimal jährlich
- wegen einer Geschäftseröffnung,
 - wegen eines Geschäftsjubiläums nach Ablauf von jeweils 5 Jahren seit Bestehen des Unternehmens,
 - wegen eines Schadensereignisses,
 - wegen Aufgabe des Geschäftsbetriebes oder
 - wegen Baumaßnahmen, die eine Einrüstung erfordern und die Sichtbarkeit des Geschäftes erheblich beeinträchtigen, für die Dauer der Beeinträchtigung,
 - im Übrigen für Sonderaktionen wie Veranstaltungen.
- (2) Im Rahmen von Sonderaktionen dürfen ausnahmsweise Spannbänder, Werbefahnen oder Plakate verwendet werden. Ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 0,50 m ist einzuhalten.
- (3) Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von temporärer Werbung gilt weiterhin, dass:
- ein Antrag mit Begründung gestellt und genehmigt wird,
 - die Werbeanlagen den Zielen dieser Satzung nicht zuwiderlaufen,
 - die Architektur der Gebäude und der Charakter des Straßenbildes dies zulassen und
 - die Werbeanlagen jederzeit wieder entfernt werden können.



Teil III Schlussbestimmung

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

Wer

1. entgegen § 4 Abs. 3 die Deckenoberkante von Sockelgeschossen im Mittel mehr als 1,2 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen lässt,
2. entgegen § 4 Abs. 4 die max. Traufhöhe von 7 m bei zweigeschossigen Gebäuden, von max. 10 m bei dreigeschossigen Gebäuden und von max. 2,8 m bei jedem weiteren Geschoss überschreitet,
3. entgegen § 4 Abs. 5 die max. Höhe der Türme um mehr als 3,0 m überschreitet,
4. entgegen § 5 Abs. 2 Wintergärten auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite herstellt,
5. entgegen § 5 Abs. 3 dem Hauptgebäude vorgelagerte Veranden in der Tiefe um mehr als 2,50 m überschreitet,
6. entgegen § 5 Abs. 4 Nebengebäude für die Unterbringung von Mülltonnen, Fahrrädern, etc. sowie Garagen in den Hausvorbereichen errichtet,
7. entgegen § 7 Abs. 6 Dachflächen mit glasierten oder glänzenden Materialien eindeckt,
8. entgegen § 7 Abs. 8 die Dachränder von Veranden verschindelt,
9. entgegen § 8 Abs. 4 Krüppelwalmgauben ohne senkrechte Seitenwände errichtet,
10. Energiegewinnungsanlagen entgegen § 8 Abs. 9 installiert,
11. entgegen § 9 Abs. 3 Fensterbänder über mehrere Geschosse vorsieht,
12. Fassaden mit anderen als den gemäß § 10 Abs. 1-5 zulässigen Oberflächen herstellt,
13. Fenster nicht entsprechend § 11 Abs. 2 teilt,
14. entgegen § 11 Abs. 5 Fenster mit innen liegenden Sprossen einbaut,
15. entgegen § 12 Abs. 4 ebenerdige Tore in der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade der Hauptgebäude errichtet,
16. entgegen § 13 Abs. 2 Loggien und Balkone oberhalb der ersten Dachgeschossebene errichtet,
17. entgegen § 13 Abs. 5 Loggien in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Giebel dreiecken errichtet,
18. entgegen § 13 Abs. 6 Sichtschutzmatten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseiten im Bereich der Ostseeallee, Strandstraße und Hermannstraße anbringt,
19. feststehende Markisen oder Sonnenschutzanlagen aufstellt oder Markisen breiter als gemäß § 14 Abs. 2 ausführt,
20. an Markisen oder Sonnenschutzanlagen Verlängerungen gemäß § 14 Abs. 4 anbringt,
21. entgegen § 15 Abs. 3 glänzende Oberflächen für die Außentreppenbeläge verwendet,
22. Werbeanlagen an anderen Orten, in anderer Größe oder in anderer Weise als gemäß § 16 Abs. 1-14 anbringt,
23. Außenanlagen entgegen § 17 Abs. 1-12 gestaltet,
24. Hausvorflächen stärker versiegelt als gemäß § 18 Abs. 1 vorgegeben,
25. andere – eine andere Art oder eine andere Größe von Werbeanlagen in Hausvorbereichen als gemäß § 18 Abs. 2 aufstellt,
26. andere – eine andere Art oder eine andere Größe von mobilen Aufstellern je Ladenlokal als gemäß § 18 Abs. 3 aufstellt,
27. andere – eine andere Art oder eine andere Größe von Stelen aufstellt oder Stelen in einem Hausvorbereich aufstellt, in dem das Gebäude näher als 10 m an der Grundstücksgrenze liegt gemäß § 18 Abs. 4,
28. andere Elemente auf gewerblich genutzten Hausvorflächen aufstellt als gemäß § 18 Abs. 5 vorgegeben,
29. Warenauslagen auf Hausvorflächen entgegen den Vorgaben des § 18 Abs. 6 Nr. 1 aufstellt,
30. mehr als 3 unterschiedliche Typen von Warenauslagen kombiniert gemäß § 18 Abs. 6 Nr. 2,

31. entgegen § 18 Abs. 6 Nr. 5 improvisierte Warenauslagen aufstellt,
32. zusätzliche Werbe-, Preisschilder an Warenauslagen anbringt gemäß § 18 Abs. 6 Nr. 7,
33. Pavillons oder ähnliche Bedachungen für Warenauslagen aufstellt gemäß § 18 Abs. 6 Nr. 8,
34. Warenauslagen nach Geschäftsschluss auf den Hausvorflächen belässt gemäß § 18 Abs. 6 Nr. 10,
35. Möblierungen gastronomischer Außenflächen entgegen den in § 18 Abs. 7 Nr. 1 vorgegebenen Abständen aufstellt,
36. die Möblierungselemente in Form, Material und Farbe gemäß § 18 Abs. 7 Nr. 2 nicht einheitlich gestaltet oder andere Materialien verwendet,
37. Sonnenschirme entgegen den Vorgaben des § 18 Abs. 8 aufstellt,
38. Vitrinen in einer anderen Art, Form, Größe oder aus anderem Material als gemäß § 18 Abs. 9 aufstellt,
39. Fahnenmasten als Werbeträger, Werbesegel und Werbebanner gem. § 18 Abs. 10 und 11 aufstellt,
40. Außen- bzw. Fassadenbeleuchtung entgegen den Vorgaben des § 18 Abs. 12 einrichtet bzw. installiert,
41. Einfriedungen in anderem Material, in anderer Art oder in anderer Höhe als gemäß § 19 Abs. 1-6 herstellt,
42. Werbungen für Sonderaktionen nicht gem. § 20 beantragt und ausführt, handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 22 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft und hebt bisherige Fassungen einschließlich der Änderungen auf.



Ostseebad Kühlungsborn, den 21.12.2021

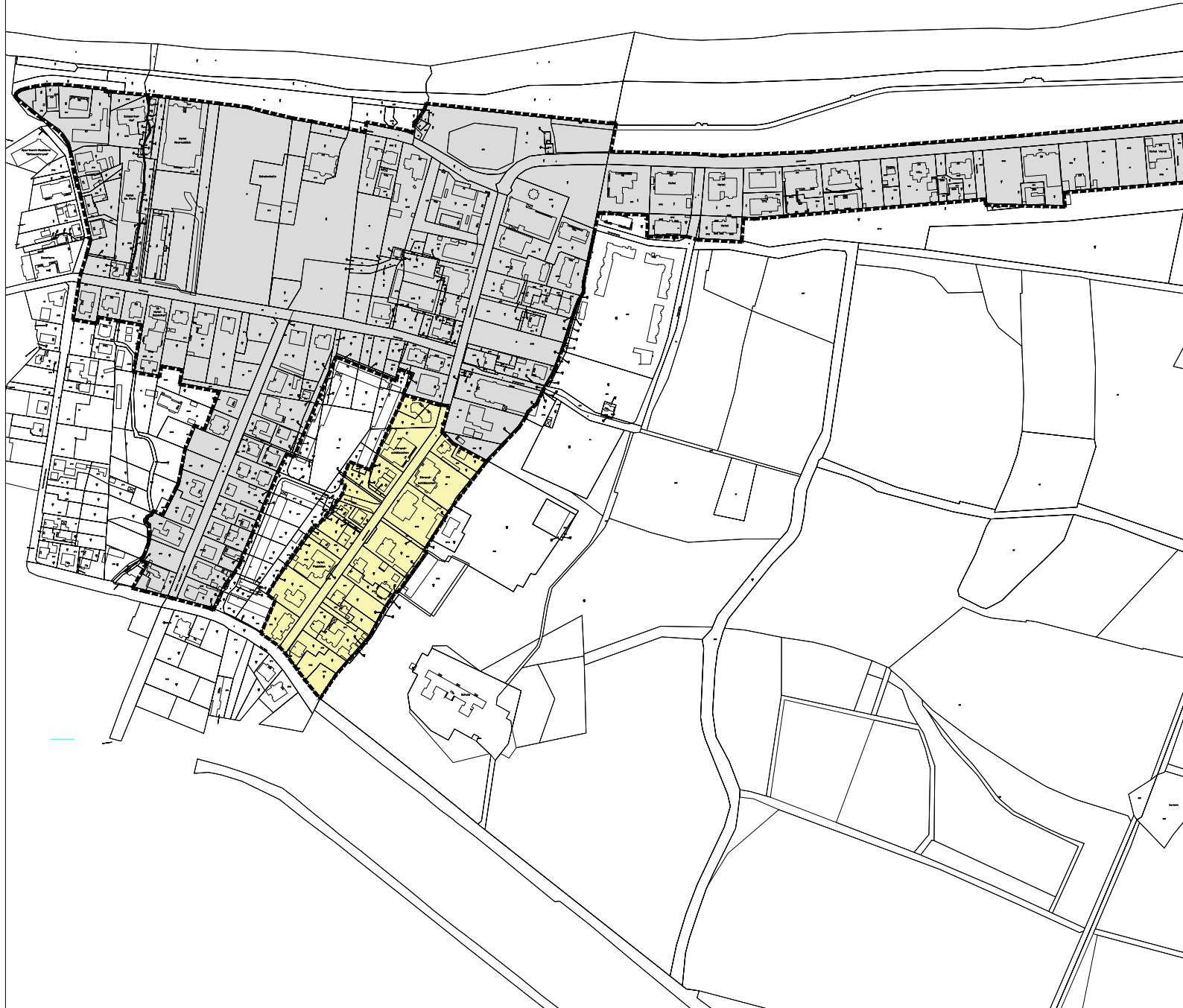
Der Bürgermeister

Anlage 1

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Gestaltungssatzung, 4. Änderung

Legende

-  Geltungsbereich Gestaltungssatzung
-  Geltungsbereich Erweiterungsgebiet
4. Änderung der Gestaltungssatzung





Anlage 2

PFLANZLISTE

Die hier aufgeführte Pflanzenauswahl ist beispielhaft. Verwandte, ähnliche und einheimische Sorten sind ebenfalls zulässig.

I Stauden und Gräser

Keine Beschränkung, zur flächigen Begrünung ist Rasen anzusäen.

II Gehölze

1. Großkronige Laubbäume

Ahorn
Birke
Buche
Eiche
Kastanie
Linde
Robinie

2. Kleinkronige Laubbäume

Feldahorn
Hängeesche
Mehlbeere
Rotdorn
Vogelbeere
Weißdorn

3. Hochstämmige Obstbäume

Apfel
Birne
Pflaume
Walnuss

4. Laubholzschritthecken

Buchsbaum
Eibe
Hainbuche
Liguster
Rotbuche
Weißdorn

5. Sträucher

Hasel
Besenginster
Bluthartriegel
Färberginster
Felsenbirne
Flieder
Holunder
Kornelkirsche
Sanddorn
Tamariske
Pfaffenhütchen
Salweide
Schlehe
Vogelbeere
Faulbaum
Weißdorn
Gemeiner Schneeball
Hundsrose
Eibe
Rote Johannisbeere
Öhrchenweide

6. Kletterpflanzen

Kletterrosen
Efeu
Waldrebe
Blauregen
Wilder Wein
Hopfen
Jelängerjelier



Impressum

Auftraggeber:

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn
E-Mail: info@stadt-kborn.de
Tel. 038293 823-0 | Fax 038293 823 333

Ansprechpartner Bauamt: Frau Westphal

Verfasser:

Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH
Zweigniederlassung Rostock
Industriestraße 8 | 18069 Rostock

Ute Schmidt, Dipl.-Arch. Stadtplanung
Tel. 0381 20788-290 | Fax 0381 20788-25
E-Mail: ute.schmidt@miv-rostock.de

Bearbeitung:

Ute Schmidt, Dipl.-Ing. Architektin

Fotos:

Ute Schmidt
René Legrand
Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Grafik und Stadtplan:

www.designmuehle.com

3. Auflage, 1.000 Exemplare

Stand November 2022



