

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/15/9520</b>				
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum:	04.06.2015			
	Verfasser:	Julia Tesche			
<b>Gestaltungssatzung "Siedlung Friedrich-Engels Straße"</b> <b>hier: Erlass einer Satzung (Örtliche Bauvorschrift) gemäß § 86</b> <b>LBauO MV</b>					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen					

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den Bereich „Siedlung Friedrich-Engels Straße“ beschlossen.

Das Herr Peters vom Büro GPK aus Lübeck ist mit der Aufstellung der Satzung beauftragt worden. Der mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmte Entwurf ist als Anlage beigefügt.

Zum Schutz und zur geordneten Gestaltung des Gebietes „Siedlung Friedrich-Engels Straße“ des Ostseebades Boltenhagen, 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 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt neugefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S.366, 378), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am ... die örtliche Bauvorschrift in der Anlage zur Beschlussfassung gebracht.

Ziel der Satzung ist es, das die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes von Boltenhagen gewahrt und gefördert wird. Notwendige Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie Werbeanlagen, sollen durch die Gestaltungssatzung so geregelt werden, dass sie sich in die historische Struktur einfügen. Mit der Erhaltung des Erscheinungsbildes des Gebiets soll die städtebauliche Bedeutung bewahrt werden.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt den Erlass der Gestaltungssatzung für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels Straße“ gemäß dem beigefügten Entwurf vom 04.06.2015.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskosten im HH 2015 berücksichtigen

**Anlagen:**

Entwurf der Gestaltungssatzung „Siedlung Friedrich-Engels Straße“ vom 04.06.2015

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



# Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet  
„Siedlung Friedrich-Engels-Straße“



**Gestaltungssatzung**  
der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

---

Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL .....</b>	<b>5</b>
<b>TEIL 1    ALLGEMEINES.....</b>	<b>6</b>
§ 1    Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2    Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	7
§ 3    Begriffsbestimmungen	8
<b>TEIL 2    GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
2.1.    Abschnitt 1	9
§ 1    Allgemeiner Grundsatz	9
§ 2    Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken	9
§ 3    Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	10
§ 7    Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen	11
§ 8    Unzulässige Dachaufbauten	11
§ 9    Dachgauben	12
§ 10    Dachflächenfenster	13
§11    Dachbalkone	14
§12    Dacheindeckungen	14
§13    Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore	14
§14    Balkone	15
§15    Loggien, Veranden, Wintergärten	15
§16    Markisen und Sonnenschutzanlagen	16
§17    Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden	16
§18    Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	17
§19    Einfriedungen entlang der Straße	17
§20    Außenanlagen und Stellplätze	17
2.2.    Abschnitt 2	19
§ 1    Allgemeiner Grundsatz	19
§ 2    Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken	19
§ 3    Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	20
§ 4    Fassadenöffnungen	20
§ 5    Fassadenoberflächen- Material und Farbe	20
§ 6    Dachform	20
§ 7    Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen	21
§ 8    Unzulässige Dachaufbauten	21

**Gestaltungssatzung**  
der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

---

§ 9	Dachgauben	22
§10	Dachflächenfenster	23
§11	Dachbalkone	23
§12	Dacheindeckungen	23
§13	Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore	24
§14	Balkone	24
§15	Loggien, Veranden, Wintergärten	25
§16	Markisen und Sonnenschutzanlagen	25
§17	Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden	25
§18	Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	26 26
§19	Einfriedungen entlang der Straße	26
§20	Außenanlagen und Stellplätze	27
2.3.	Abschnitt 3	28
§ 1	Allgemeine Grundsätze	28
§ 2	Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken	28
§ 3	Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	29
§ 4	Fassadenöffnungen	29
§ 5	Fassadenoberflächen- Material und Farbe	29
§ 6	Dachform	30
§ 7	Dachgauben	30
§ 8	Dachflächenfenster	31
§ 9	Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen	31
§10	Unzulässige Dachaufbauten	32
§11	Dacheindeckungen	32
§12	Fenster, Hauseingangstüren	32
§13	Balkone	33
§14	Loggien, Veranden, Wintergärten	33
§15	Markisen, Rollläden, Fensterläden	33
§16	Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden	33
§17	Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	34
§18	Einfriedungen entlang der Straße	35
§19	Außenanlagen und Stellplätze	35
§20	Parzellierungen	35

---

**Gestaltungssatzung**  
der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

---

§21	Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses	35
2.4.	Abschnitt 4	36
§ 1	Allgemeine Grundsätze	36
§ 2	Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken	36
§ 3	Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper	37
§ 4	Fassadenöffnungen	37
§ 5	Fassadenoberflächen- Material und Farbe	37
§ 6	Dachform	37
§ 7	Dachgauben	38
§ 8	Dachflächenfenster	38
§ 9	Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen	39
§10	Unzulässige Dachaufbauten	39
§11	Dacheindeckungen	39
§12	Fenster, Hauseingangstüren	40
§13	Balkone	40
§14	Loggien, Veranden, Wintergärten	40
§15	Markisen, Rollläden, Fensterläden	40
§16	Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden	41
§17	Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	41
§18	Einfriedungen entlang der Straße	42
§19	Außenanlagen und Stellplätze	42
§20	Parzellierungen	42
§21	Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses	42
2.5.	Werbeanlagen/Warenautomaten	43
§ 1	Warenautomaten	43
§ 2	Werbeanlagen	43
<b>TEIL 3</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNG .....</b>	<b>44</b>
§ 1	Ordnungswidrigkeiten	44
§ 2	Ausnahmen	44
§ 3	Inkrafttreten	44

**ANHANG: ZONIERUNG**

## PRÄAMBEL

Der im Plan bezeichnete Bereich wird, bis auf die unter Denkmalschutz stehenden Bauten, unter die Gestaltungssatzung gestellt, weil die ehemalige Siedlung um die Friedrich-Engels-Straße ein wichtiges Zeugnis der Architektur - und Zeitgeschichte in Boltenhagen ist. Für seine Erhaltung sprechen geschichtliche und städtebauliche Gründe. Obwohl entwicklungsbedingte Veränderungen das Gesicht des Ortes inzwischen beeinflusst haben, hat die Siedlung ihre stadthistorische und städtebauliche Bedeutung, die die Qualität des Bauensembles bewahren kann. Es ist deshalb ein städtebauliches und stadthistorisches Anliegen, die Eigenart des Ortsbildes und ihre funktionelle Zuordnung zu bewahren.

Das Thema Erhaltung und Verbesserung der Gestaltungsqualität von historisch gewachsenen Orts- und Stadtbildern gewinnt zunehmend an Bedeutung. Auch die Architektur und Stadtteile jüngerer Datums wie die vorliegende Siedlung wirken identitätsbildend und erzählen von der Kultur und Geschichte des Ortes. Die Siedlung Friedrich-Engels-Straße entstand im Zusammenhang mit dem Bau der Erprobungsstelle der deutschen Wehrmacht für Flugzeugbewaffnung in Tarnewitz. Für Offiziere, Mannschaften und anderes Personal sollte Wohnraum im Rahmen einer Gartenstadt und nach den Gestaltungsgrundsätzen der damals propagierten Heimatschutzarchitektur geschaffen werden.

Die Konzeption der Siedlung sah zunächst vier verschiedene Bereiche vor, die jeweils ein architektonisches Ensemble bilden. Die Mehrfamilienhäuser im Abschnitt 1 und 2 waren für Unteroffiziere geplant, im dritten und vierten Abschnitt wurden Arbeiterhäuser mit großen Gärten für die Selbstversorgung durch Gemüseanbau und Tierhaltung geplant. Im Verlauf der Bauzeit kamen zwei weitere Bereiche mit Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern hinzu, nach dem Krieg wurden im Zusammenhang mit dem Bau der Schule nochmals zwei Siedlungsabschnitte in der Ringstraße hinzugefügt. Jedes Ensemble ist charakterisiert durch eine bestimmte Baukörperstellung, ähnlich große Bauvolumen, gleichem Material und ähnlicher Detailausbildung. Diese Merkmale sind noch nicht nachhaltig verändert worden und die Gestalt des Ortes hat in ihrer Gesamtheit so noch keine wesentlichen Einbrüche erfahren. Es besteht daher die Chance, eine ungewollte Entwicklung des Gebiets zu verhindern.

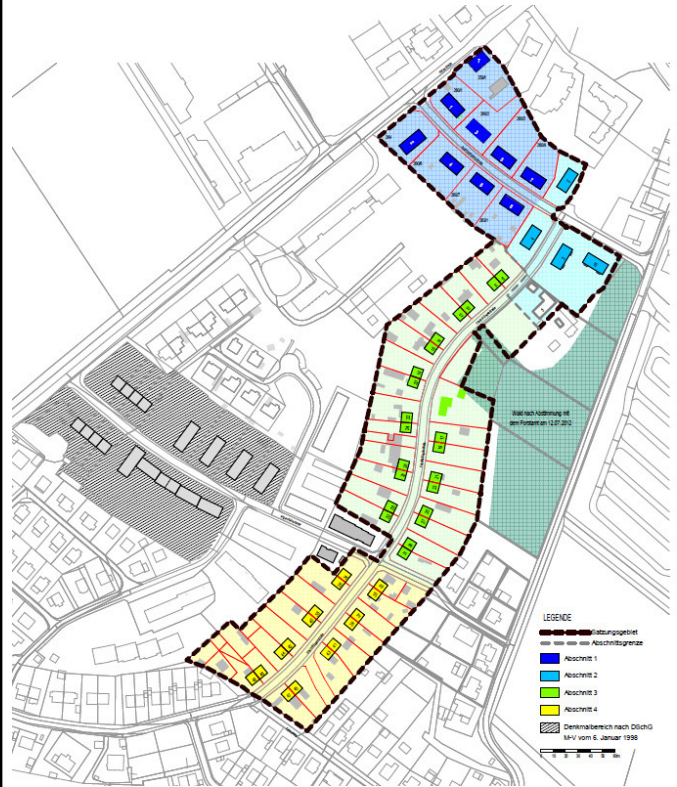
Relevante städtebauliche und architektonische Merkmale sollen daher bei zukünftigen Bauvorhaben und Erneuerungsmaßnahmen erhalten werden.

Für unter Denkmalschutz gestellte Bereiche gilt vorrangig das Denkmalschutzgesetz.

## TEIL 1 ALLGEMEINES

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt umgrenzt:
  - Im Norden durch die Bebauung an der Klützer Straße 7 und der Rudolf-Breitscheidstraße 1-10;
  - Im Südosten durch die Bebauung an der Friedrich-Engels-Straße 2-48 bis zum Fasanenweg
- (2) Der Geltungsbereich wird in 4 Abschnitte unterteilt (siehe auch Plan 1 im Anhang):
  - Der Abschnitt Nr. 1 umfasst die Flurstücke Nr. 259/1 mit der Adresse Klützer Straße 7, 260/1-260/4, 260/6- 260/7, 263/1 und 264 bis zur Friedrich-Engels-Straße, mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 1 bis 8
  - Der Abschnitt Nr. 2 umfasst die Flurstücke Nr. 251, 253/3, 261/7, 262/1 bis zum Weidenstieg mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 10 und Friedrich-Engels-Straße 2 bis 4.
  - Der Abschnitt Nr. 3 umfasst die Flurstücke Nr. 238, 241- 243, 245, 247- 249, 250/3, 266- 274, 275/1, 275/2, 278- 281 bis zur August-Bebel-Straße, mit den Adressen Friedrich-Engels-Straße 6 bis 32.
  - Der Abschnitt Nr. 4 umfasst die Flurstücke Nr. 225/109, 225/110, 228- 231, 233, 234, 236, 237/1, 237/2, 284/2, 285- 288, 289/1, 289/2, 290/1, 290/4, 290/5, 291/1, 291/3 bis zum Fasanenweg, mit den Adressen Friedrich-Engels-Straße 33 bis 48.
- (3) Die Bebauung in den schraffierten Bereichen steht unter Denkmalschutz.  
Dazu gehören folgende Flurstücke:
  - Nr. 282/3, 282/8, 282/7, 282/5, 293/3, 293/5, 293/6, 293/23, 282/11, 282/12, 282/13, 282/19, 293/18Wir verweisen auf das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, hier insbesondere auf:  
§7 (1) Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden (Landkreis Nordwest-Mecklenburg) bedarf, wer



- 1) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- 2) In der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

## **§ 2 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle Neubauten, Um- und Anbauten und für alle sonstigen Veränderungen der äußeren Gestaltung bestehender Gebäude, Einfriedungen und Außenanlagen sowie für Werbeanlagen. Sie gilt auch für Bauvorhaben, die genehmigungsfrei sind.
- (2) Alle zukünftigen Baumaßnahmen, sei es Neubau auf unbebauten Grundstücken oder seien es Erneuerungsmaßnahmen, sind so auszuführen, dass die Eigenart des Gebietes als Gartenstadtanlage der 1930er Jahre erhalten wird. Dies betrifft in Abhängigkeit der jeweiligen Teilbereiche, die in anliegendem Plan dargestellt sind, folgende Punkte:
  - Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken
  - Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper
  - Fassadenöffnungen
  - Fassadenoberflächen- Material und Farbe
  - Dachform
  - Dachaufbauten
  - Dacheindeckungen
  - Fenster und Türen
  - Balkone, Loggien, Veranden
  - Markisen und Sonnenschutzanlagen
  - Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden
  - Anordnung und Charakter von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)
  - Einfriedungen entlang der Straße
  - Zufahrten, Stellplätze und Außenanlagen (Vorgärten, Nutzgärten etc.)

**§ 3 Begriffsbestimmungen**

- (1) **BAUKÖRPER**  
Ein Baukörper fasst das gesamte Volumen eines Bauwerkes zusammen, das sich innerhalb des jeweiligen Grundstücks befindet.
- (2) **SATTELDACH**  
Dachform, bestehend aus zwei gegeneinander geneigten Dachfläche, die sich an der höchsten Kante, dem First, treffen.
- (3) **WALMDACH**  
In Form eines Satteldachs ausgebildetes Dach mit je einer weiteren schrägen Dachfläche (Walm) an den Giebelseiten.
- (4) **KRÜPPELWALMDACH**  
Walmdachform bei welcher die Dachflächen der Giebelseite im obersten Bereich noch einmal schräger (geneigter) liegen und somit teilweise die senkrechte Giebelwand ersetzen.
- (5) **DACHAUFBAUTEN**  
Gauben, Zwerchgiebel, liegende Dachflächenfenster, Firstverglasungen und Dacheinschnitte sowie Photovoltaik- und Solaranlagen.
- (6) **NEBENGEBÄUDE**  
Bauliche Anlage in Form eines Gebäudes, das sich in Volumen und Höhe dem Hauptgebäude unterordnet.
- (7) **EINFRIEDUNGEN**  
Die Eingrenzung eines Grundstücks durch eine Hecke, Mauer oder einen Zaun.
- (8) **BAULICHE ANLAGEN**  
Zu den baulichen Anlagen im Sinne dieser Satzung zählen insbesondere Vordächer, Rundfunk- und Antennenanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen, Außentreppen und Aufzüge.
- (9) **WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sowie Werbung an ortsfesten baulichen Anlagen.

## TEIL 2 GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN

### 2.1. Abschnitt 1

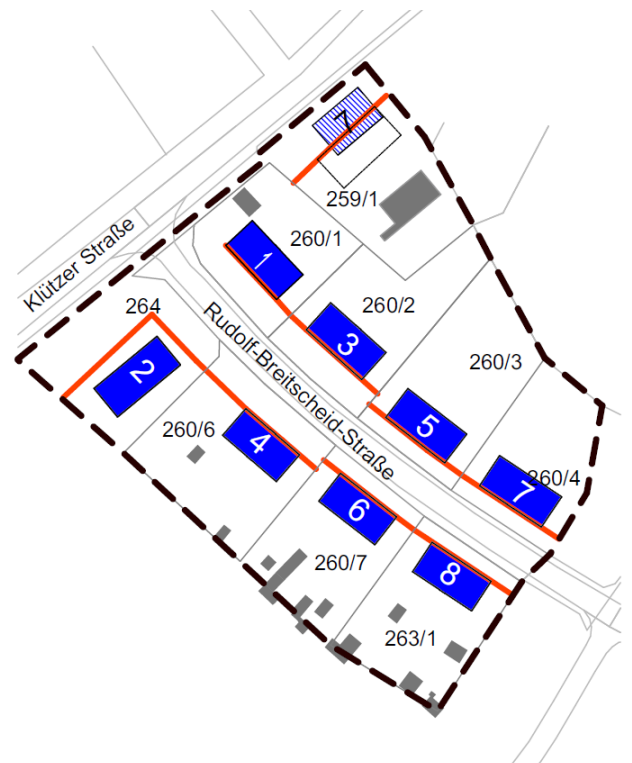
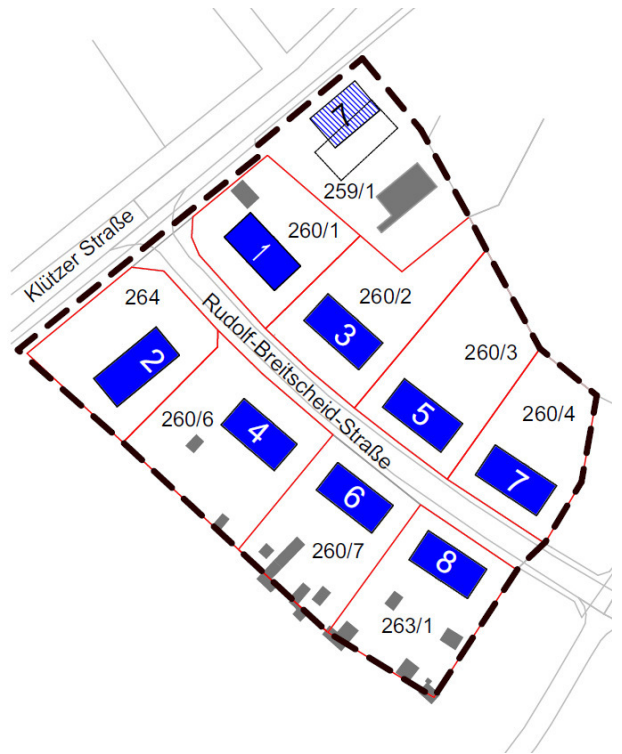
Umfasst die Flurstücke Nr. 259/1 mit der Adresse Klützer Straße 7, 260/1 - 260/4, 260/6- 260/7, 263/1 und 264 bis zur Friedrich-Engels-Straße mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 1 bis 8

#### § 1 Allgemeiner Grundsatz

- (1) Für Gestaltungselemente, die in den folgenden Regelungen nicht beschrieben sind, gilt für das jeweilige Gebäude der Grundsatz der Einheitlichkeit und Symmetrie.

#### § 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken

- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind an beiden Straßen mit der Hauptfahrsrichtung entlang der typischen Bauflucht zu positionieren. D. h. dass z.B. das Gebäude Klützer Straße 7 im Fall eines Neubaus zurück versetzt werden muss.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

## Erläuterung

### § 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper

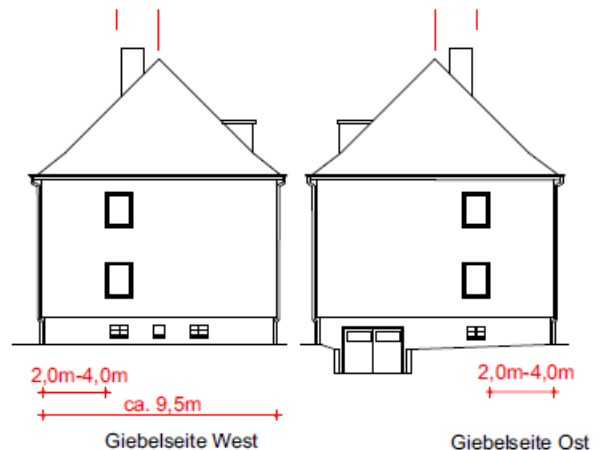
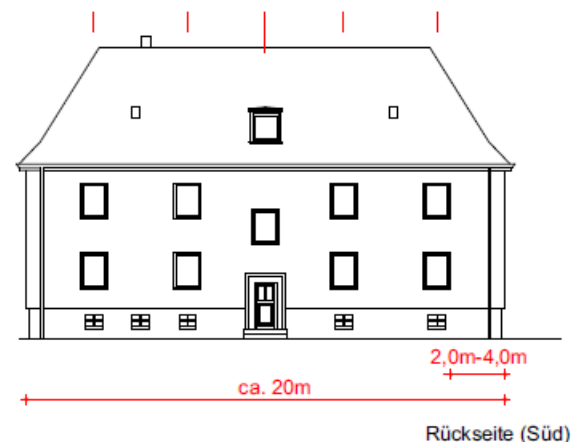
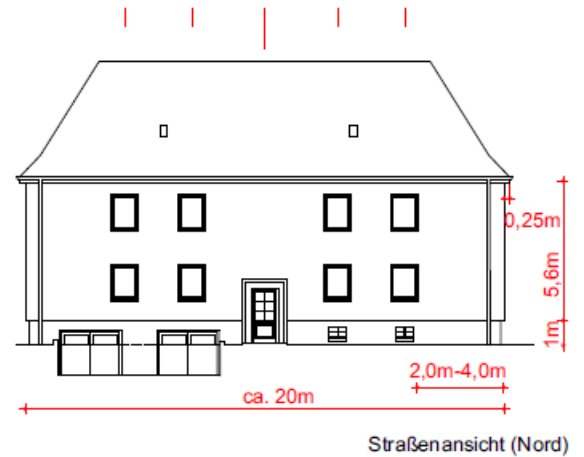
- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
  - Gebäudelänge ca. 20m, Gebäudebreite ca. 9,50m
  - Höhe ab mittlerem Geländeniveau bis Unterkante Regenrinne ca. 6,60m
  - Fußbodenhöhe EG über mittlerem Geländeniveau ca. 1,00m
  - Geschossweise Fassadengliederung: UG als sichtbares Ziegelmauerwerk, EG und OG zusammengefasst als Putzfassade
- (2) Drempe über der OG-Decke sind unzulässig
- (3) Die Gebäude an der Klützer Straße können eine Gebäudelänge bis zu max. 25m haben.

### § 4 Fassadenöffnungen

- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble und zum Bautyp, der auf den zwei Straßenseiten variiert, zu gliedern:
  - Im EG und OG an den Längsseiten achsensymmetrisch in 5-6 Achsen
  - horizontale Fensterfluchten (außer die Treppenhausfenster)
  - An den Giebelseiten Lochfassade in 1-2 Achsen.
  - Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
  - Im UG asymmetrisch angeordnete Garagentore
  - Fensteröffnungen sind an den Gebäudeecken im Abstand von 2,00 bis 4,00m anzuordnen

### § 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe

- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
  - Einheitlicher Fassadenglattputz in signalweiß oder reinweiß (RAL Nr. 9003 oder 9010)
  - Sockelgeschoss (UG) als Sichtmauerwerk in ziegelroter Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig
  - Einfassungen aller Hauseingangstüren aus Sichtmauerwerk passend zum Sockelgeschoss
- (2) Kunststoff ist als Material für Fassadenoberflächen außer bei Fenstern und Türen unzulässig.



Breitscheidstr. 4, 6, 8

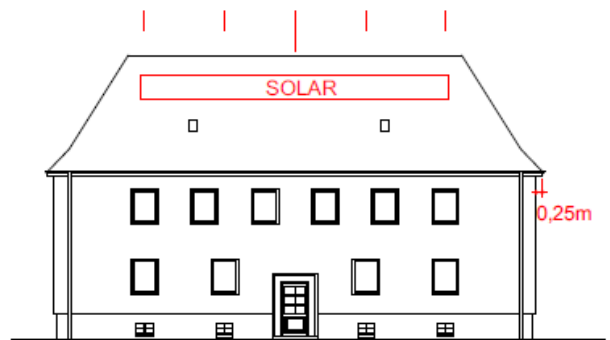
## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

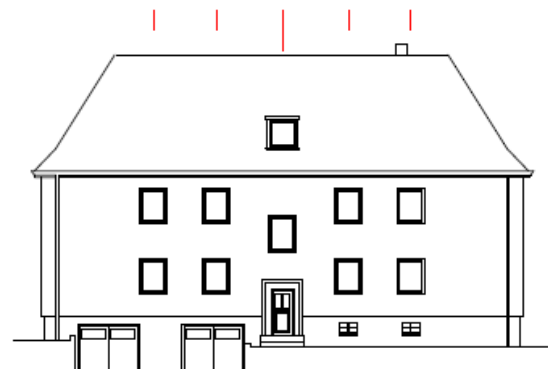
## Erläuterung

### § 6 Dachform

- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
- Achsensymmetrisches Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 45°
  - Umlaufender Dachüberstand an der Traufe von ca. 0,25m.
  - Weiß beschichtetes Traufgesims im gleichen Farbton wie die Fassade



Ansicht Süd (Straßenansicht)



Ansicht Nord (Rückansicht)



Giebelseite West

Giebelseite Ost

Breitscheidstr. 1, 3, 5, 7

### § 8 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel sind unzulässig.
- (2) Eingeschnittene Dachbalkone ohne Kombination mit Dachgauben sind unzulässig.



keine Zwerchgiebel

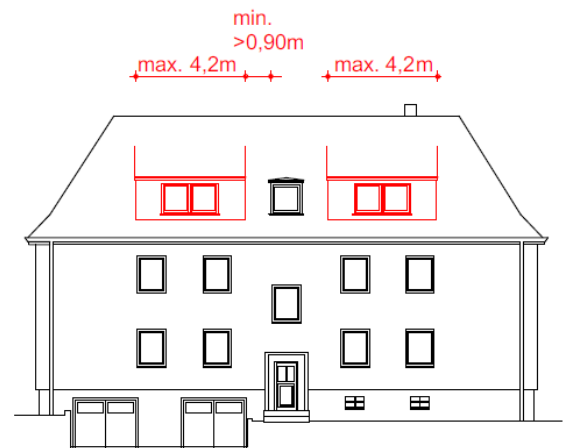
## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

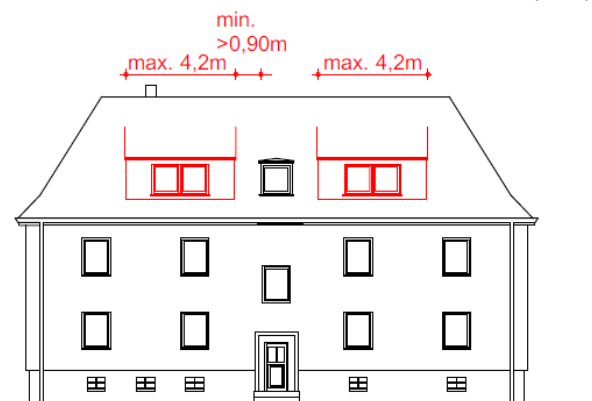
## Erläuterung

### § 9 Dachgauben

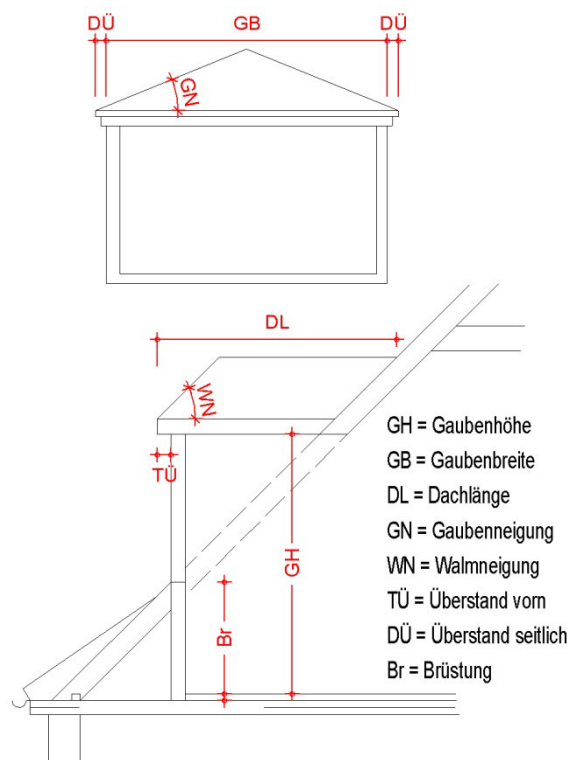
- (1) Dachgauben sind nur auf der Gebäuderückseite zulässig.
- (2) Zur Position von Dachgauben
  - Nur in der 1. Dachgeschosebene
  - Achsensymmetrische Anordnung
  - seitlicher Abstand von mindestens 0,90m zur nächsten Gaube
  - An den Walmseiten sind Dachgauben unzulässig
- (3) Die Anzahl von Wohnraum-Dachgauben beträgt maximal 4 pro Gebäude
- (4) Zur Dachgaubenausbildung
  - am gesamten Gebäude einheitlich als Walmdachgaube oder Schleppgaube
  - Die Gaubenhöhe GH beträgt max. 2,20m
  - Der Abstand der Gaubenfassade zur Traufe muss mindestens 2 Pfannenreihen betragen.
  - Die zulässige Breite GB an der Außenseite der Gauben beträgt maximal ca. 4,20m
  - Die zulässige Walmgaubenneigung GN beträgt maximal 25°.
  - Die zulässige Walmneigung WN beträgt maximal ca. 45°.
  - Bei Schleppgauben beträgt der Abstand des Schleppdachs zum Hauptfirst mind. 2 Reihen Dachpfannen
  - Der zulässige Dachüberstand TÜ und DÜ beträgt maximal ca. 0,15m.
  - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz oder Plattenmaterialien zu verkleiden. Schindeln sind nicht erlaubt.



Breitscheidstraße 1,3,5,7 - Rückseite (Nord)



Breitscheidstraße 4,6,8 - Rückseite (Süd)



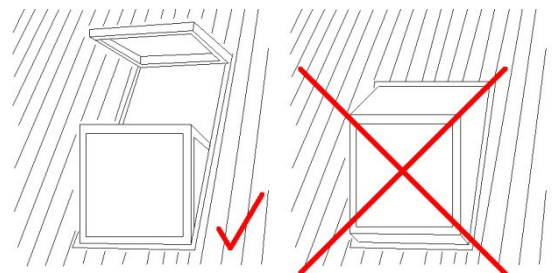
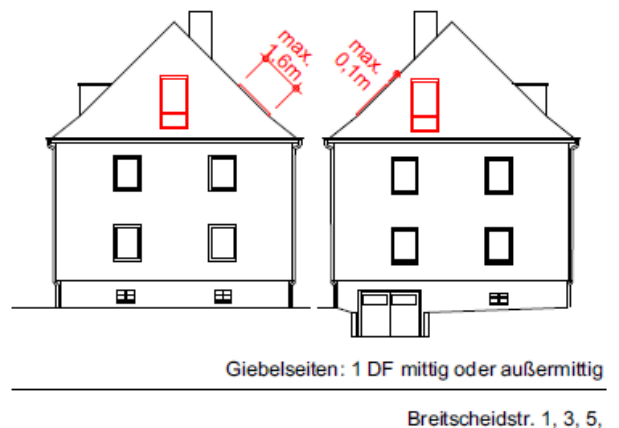
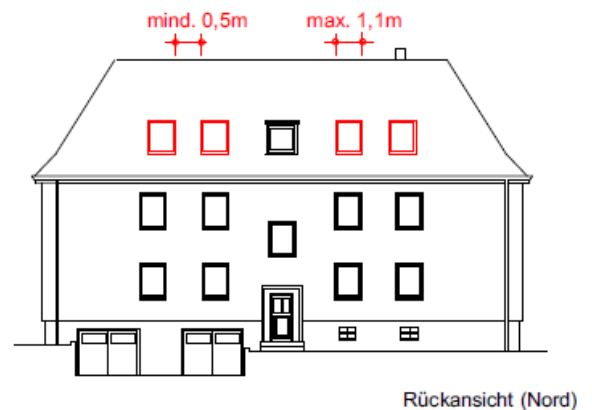
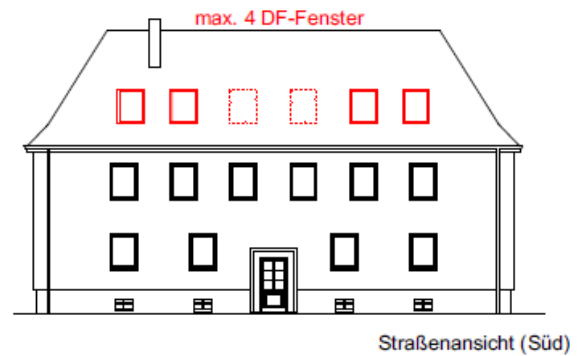
## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

## Erläuterung

### § 10 Dachflächenfenster

- (1) Zur Position von Dachfenstern
  - Nur in der 1. Dachgeschossesebene
  - An den Längsseiten achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
  - Der seitliche Abstand zur nächsten Gaube oder zum nächsten Dachfenster muss mind. 50cm betragen
- (2) Anzahl
  - Die Anzahl von Wohnraum-Dachfenstern beträgt:
    - an den Längsseiten maximal 4
    - an den Walmseiten maximal 1
- (3) Zur Dachfensterausbildung
  - Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen sind unzulässig.
  - das Außenmaß des Blendrahmens darf passend zur Größe der Obergeschoss-Fenster maximal ca. 1,60m x 1,10m betragen (H x B).
  - Die Größe von Dachfenstern, die als 2. Rettungsweg oder Rauchabzug dienen, richtet sich nach der zur Zeit gültigen Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.
  - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen diese um maximal ca. 0,10m überragen.
  - Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil sind im Walm an der Gebäude-Schmalseite zulässig, die maximale Höhe des Blendrahmens darf ca. 2,50m betragen.
  - Die Farbe der Eindeckrahmen muss passend zur Dachdeckung rot sein.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

## Erläuterung

### §11 Dachbalkone

Dachbalkone sind nur in Verbindung mit Dachgauben und davorgestellten Erdgeschoss- und Obergeschoss-Balkonen zulässig.

- Die maximale Breite beträgt 4,20m
- Die maximale nutzbare Tiefe richtet sich nach der maximalen Tiefe im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Die Gestaltung der seitlichen Brüstungen ist der Balkonkonstruktion anzupassen.

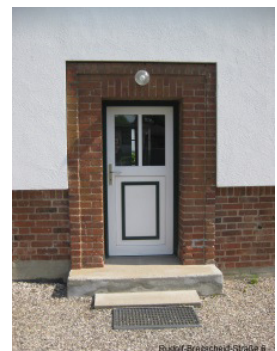


### §12 Dacheindeckungen

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 1 zulässig und müssen für das jeweilige Gebäude einheitlich sein.
- (2) Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
  - Tondachziegel und Betondachsteine
  - Rot naturfarben oder matt engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in Zink oder verzinktem, nicht beschichtetem Stahlblech auszuführen.
- (4) Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk wie die Fassadensockel auszuführen oder dunkelgrau zu verkleiden. Schindeln sind nicht erlaubt.

### §13 Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore

- (1) Allgemein
  - Fenster, Türen und Garagentore sind am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten.
  - Fenster, Türen und Garagentore dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen haben
  - Bei Fenstern und Fenstertüren wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben. Der Einsatz von verspiegelten und farbigen Fensterglas oder Fensterfolien ist unzulässig.
- (2) Fenster
  - Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als einteiliges oder zweiteiliges stehendes Format auszuführen.
  - Eine Zweiteiligkeit der Fenster kann durch eine innere und äußere Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

## Erläuterung

- Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben: Reinweiß, RAL 9010
- (3) Türen
  - Bei Ersatz einer Haustür ist diese in Gliederung und Farbe den bestehenden Haustüren anzupassen.
  - Für Haustüren sind folgende Farben vorgeschrieben:  
Reinweiß, RAL 9010 mit grünen Profilen – RAL 6000-6002
- (4) Garagentore
  - Die Garagentore sind in ihrer Größe den vorhandenen Toren anzupassen und durch eine rötliche Farbgebung an die Sockelfarbe des Gebäudes anzupassen.

### §14 Balkone

- (1) Zur Position von Balkonen
  - Die Balkone sind symmetrisch zur Gebäudemittelachse zu positionieren.
- (2) Die Anzahl der Balkonanlagen beträgt maximal 2
- (3) Balkonausbildung
  - Vorgelagerte Balkone dürfen in den Außenabmessungen ab Außenkante Mauerwerk maximal 2,50m tief sein.
  - Die zulässige Balkonbreite beträgt maximal 4,20m
  - Die gesamte Balkonkonstruktion darf nur bis auf Brüstungshöhe des DG-Balkons reichen.
  - Die Balkonanlagen sind am jeweiligen Gebäude einheitlich zu gestalten
  - Für die Tragstruktur sind Metallkonstruktionen vorgeschrieben.
  - Zum Schließen der Brüstungsfelder sind ausschließlich Glasfüllungen oder einfarbige Platten vorgeschrieben.
  - Balkonverglasungen über die Brüstungsverglasung hinaus sind nur als mobile Elemente aus klar durchsichtigem Material (Glas, PVC, Acrylglas) zulässig.

### §15 Loggien, Veranden, Wintergärten

- (1) Loggien und Veranden sind unzulässig
- (2) Wintergärten sind unzulässig



Breitscheidstr. 4, 6, 8 - Rückseite Süd



Breitscheidstr. 1, 3, 5, 7 - Rückseite Nord

**§16 Markisen und Sonnenschutzanlagen**

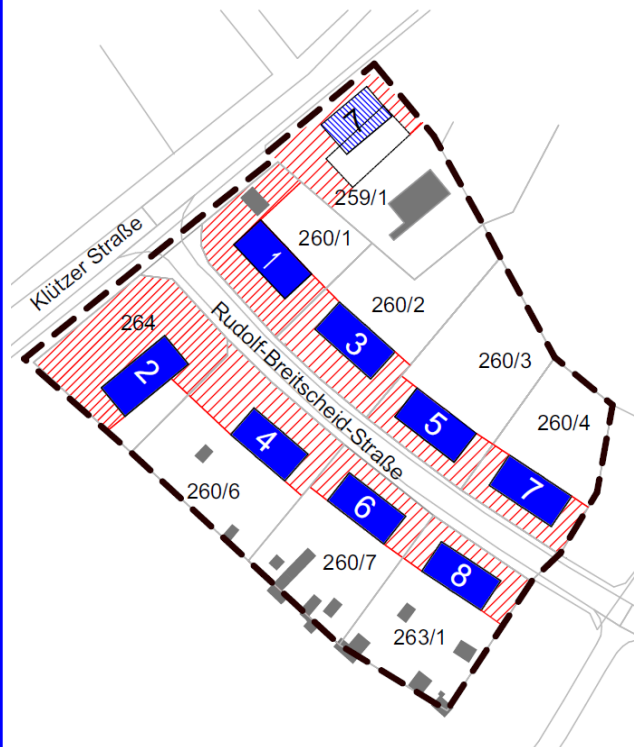
- (1) Rollladenkästen müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Senkrechtmarkisen an den Balkonen müssen in die Konstruktion integriert und am gesamten Gebäude einheitlich sein.
- (3) Schrägmarkisen sind nur an den Dachbalkonen zulässig.

**§17 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden**

- (1) Vordächer über den Hauseingängen sind nur auf der rückwärtigen Gebäudeseite zugelassen. Die Vordachbreite muss derjenigen der Türeinfassung aus Sichtmauerwerk entsprechen, die Tiefe darf maximal 1 m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
  - Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.
  - Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.
  - Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.
  - Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
- (3) Solaranlagen  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
- (4) Außentreppen und Aufzüge
  - Außentreppen in das Obergeschoss oder Dachgeschoss sind unzulässig.

### §18 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Bei Neubau eines Gebäudes in der unter §2 beschriebenen Position auf dem Flurstück 264 ist der freizuhaltende Bereich nach §18 (1) analog den übrigen Bereichen des Ensembles anzupassen.
- (3) Für jedes Gebäude ist pro Wohneinheit maximal 1 Garage oder 1 Carport zugelassen.
- (4) Garagen und Carports als Massivbau sind in der Oberflächengestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen; Carports können alternativ auch als Holzkonstruktion ausgeführt werden.
- (5) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll für jedes Gebäude einheitlich sein.
- (6) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.



### §19 Einfriedungen entlang der Straße

- (1) Die vorhandenen Hecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (2) Die Heckenhöhe soll einheitlich 1,00m - 1,40m betragen.
- (3) Die örtliche Situation im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen und Ein- /Ausfahrten ist zu berücksichtigen.
- (4) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken zum rückwärtigen Grundstücksteil beträgt ca. 3,00m, zu den Hauseingängen bis ca. 1,50m.
- (5) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst ergänzt werden.



### §20 Außenanlagen und Stellplätze

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den rot markierten Bereichen (Vorgärten) unzulässig.

## **Gestaltungssatzung**

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

## **Erläuterung**

- (2) Stellplätze sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks anzuordnen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Stellplätze von Hecken eingerahmt sind.

### 2.2. Abschnitt 2

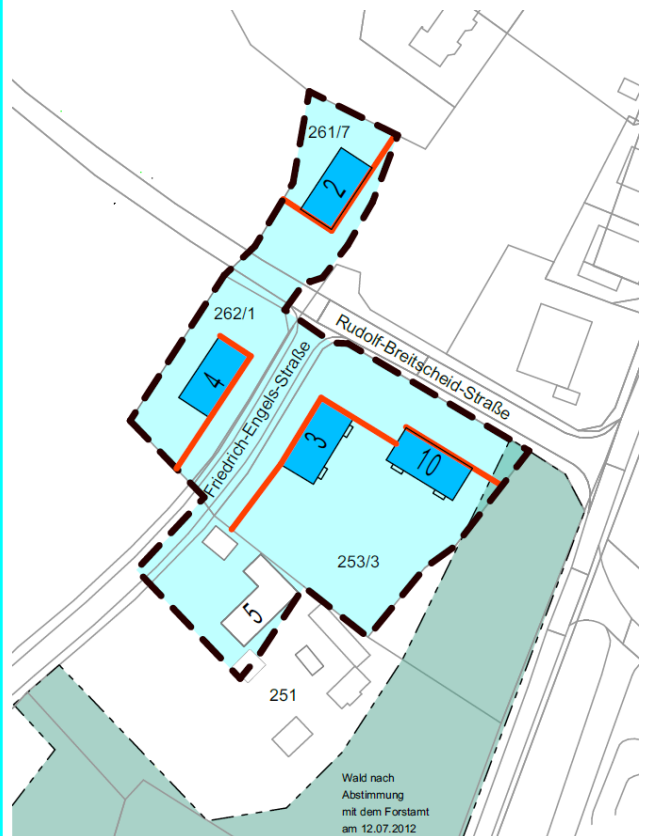
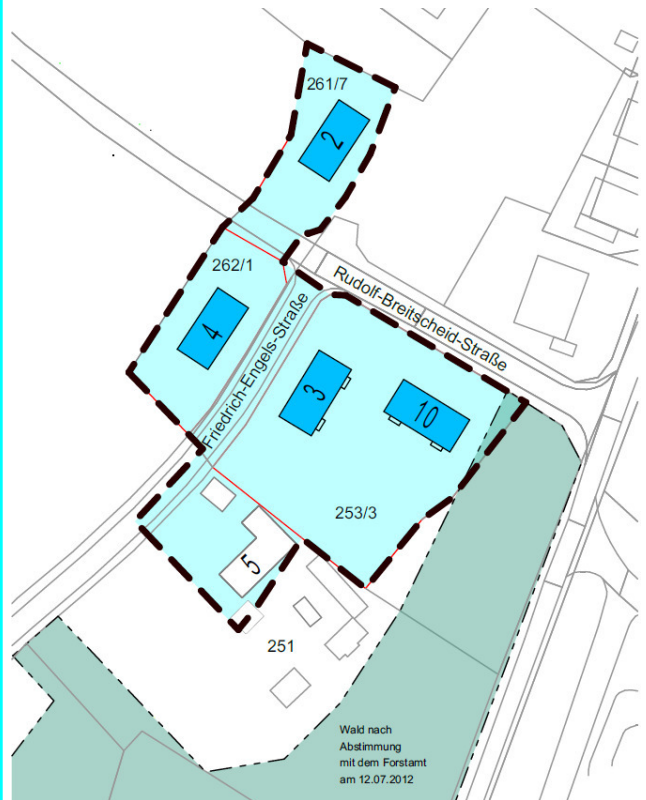
Umfasst die Flurstücke Nr. 251, 253/3, 261/7, 262/1 bis zum Weidenstieg mit den Adressen Rudolf-Breitscheid-Straße 10 und Friedrich-Engels-Straße 2 bis 4.

#### § 1 Allgemeiner Grundsatz

- (4) Für Gestaltungselemente, die in den folgenden Regelungen nicht beschrieben sind, gilt für das jeweilige Gebäude der Grundsatz der Einheitlichkeit und Symmetrie.

#### § 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken

- (1) Die Gebäude Nr. 10, 3 und 4 sind mit der Hauptfächrichtung entlang der Haupteinfahrtsstraße und der typischen Bauflucht zu positionieren (s. Plan).



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltzenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.2. Abschnitt 2

## Erläuterung

### § 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper

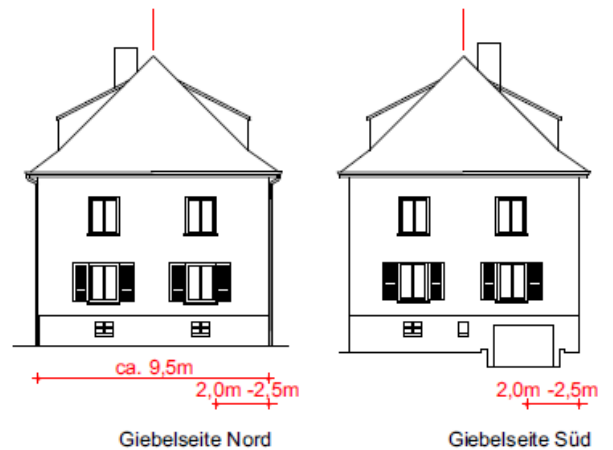
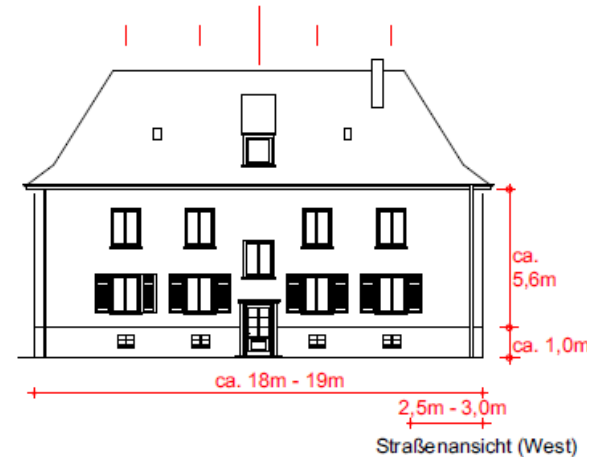
- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
  - Gebäudelänge ca. 18,00m bis 19m;
  - Gebäudebreite ca. 9,50m
  - Höhe ab mittlerem Geländeniveau bis Unterkante Regenrinne ca. 6,60m
  - Fußbodenhöhe EG über mittlerem Geländeniveau ca. 1,00m
- (2) Drennpel über der OG-Decke sind unzulässig

### § 4 Fassadenöffnungen

- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble zu gliedern:
  - Im EG und OG an den Längsseiten achsensymmetrische horizontale Fensterfluchten in 5-6 Achsen
  - An den Giebelseiten Lochfassade in 1-2 Achsen.
  - Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
  - Fensteröffnungen sind an den Längsseiten zur Gebäudeecke im Abstand von ca. 2,50m bis 3,00m anzuordnen
  - Fensteröffnungen sind an den Giebelseiten zur Gebäudeecke im Abstand von 2,00m bis 2,50m anzuordnen

### § 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe

- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
  - Rotes Sichtmauerwerk (Glasierte Ziegel sind unzulässig)
  - Sockelgeschoss (UG) leicht zurückgesetzt
  - Lotrecht gemauerte gerade Fenster- und Türstürze
- (2) Kunststoff ist als Material für Fassadenoberflächen außer bei Fenstern und Türen unzulässig.



F.-Engels-Straße 3

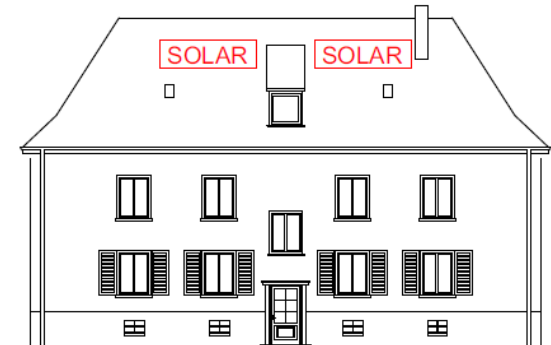
**§ 6 Dachform**

Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten:

- Achsensymmetrisches Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 45°
- Umlaufender Dachüberstand an der Traufe von ca. 0,25m.
- Weiß beschichtetes Traufgesims

**§ 7 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen**

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, mit einer max. Aufbauhöhe von 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden.
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrat, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.



Straßenansicht (West)

**§ 8 Unzulässige Dachaufbauten**

- (1) Zwerchgiebel sind unzulässig.
- (2) Eingeschnittene Dachbalkone ohne Kombination mit Dachgauben sind unzulässig.



keine Zwerchgiebel

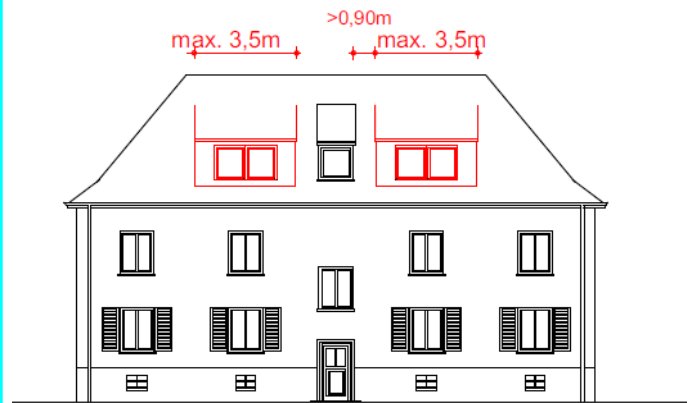
## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.2. Abschnitt 2

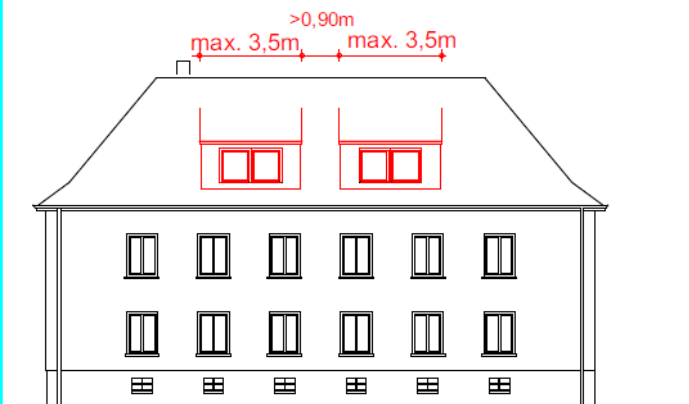
## Erläuterung

### § 9 Dachgauben

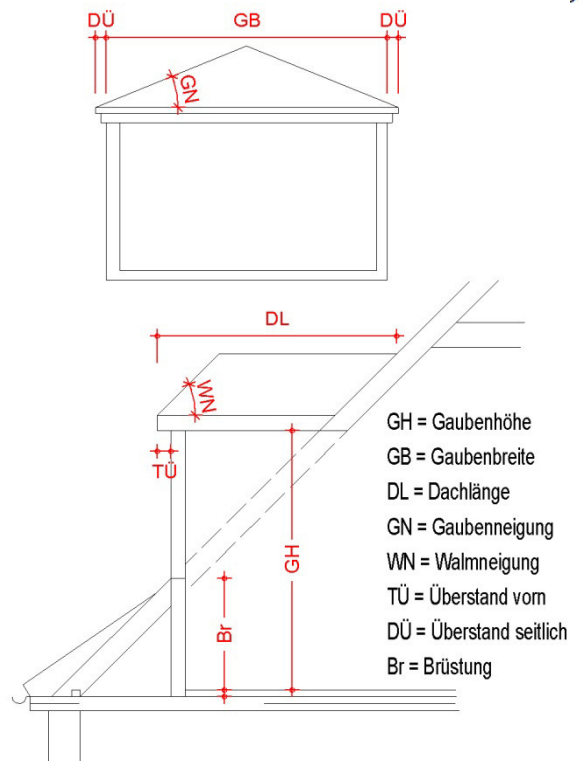
- (1) Dachgauben sind grundsätzlich nur auf der Gebäuderückseite (straßenabgewandt) zulässig.
- (2) Zur Position von Dachgauben
  - Nur in der 1. Dachgeschossebene
  - An den Längsseiten achsensymmetrische Anordnung
  - Die Gauben sollten sich auf die Fensterachsen des OG beziehen.
  - seitlicher Abstand von mindestens 0,90m zur nächsten Gaube
  - An den Walmseiten sind Dachgauben unzulässig
- (3) Die Anzahl zusätzlicher Dachgauben beträgt  
In der Friedrich-Engels-Straße 2 bis 4: maximal 2  
In der Rudolf-Breitscheid-Straße 10: maximal 4
- (4) Zur Dachgaubenausbildung
  - am gesamten Gebäude einheitlich als Walmdachgaube oder Schleppgaube
  - Die Gaubenhöhe GH beträgt maximal 2,20m.
  - Der Abstand der Gaubenfassade zur Traufe muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
  - Die zulässige Breite GB an der Außenseite der Gauben beträgt maximal ca. 3,50m
  - Bei Schleppgauben beträgt der Abstand des Schleppdachs zum Hauptfirst mind. 2 Reihen Dachpfannen.
  - Die zulässige Walmdach-Gaubenneigung GN beträgt maximal 25°.
  - Die zulässige Walmneigung WN beträgt maximal ca. 45°.
  - Der zulässige Dachüberstand TÜ und DÜ beträgt maximal ca. 0,10m.
  - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz oder Plattenmaterialien zu verkleiden. Schindeln sind nicht erlaubt.



F.-Engels-Straße 2-  
Rückseite (West)



Breitscheidstraße 10-  
Rückseite (Süd)



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.2. Abschnitt 2

## Erläuterung

### §10 Dachflächenfenster

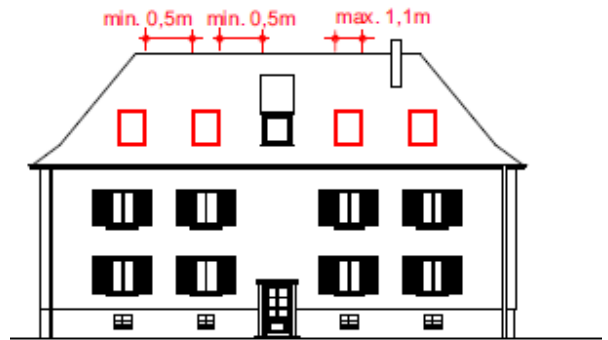
- (1) Zur Position von Dachfenstern:
  - Nur in der 1. Dachgeschossebene
  - achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
  - Der seitliche Abstand zur nächsten Gaube oder zum nächsten Dachfenster muss mind. 50cm betragen.
- (2) Anzahl  
Die Anzahl von Dachfenstern beträgt an den Längsseiten maximal 4, an den Walmseiten maximal 1
- (3) Zur Dachfensterausbildung
  - Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen sind unzulässig.
  - das Außenmaß des Blendrahmens darf passend zur Größe der Obergeschoss-Fenster maximal ca. 1,60m x 1,10m betragen (H x B).
  - Die Größe von Dachfenstern, die als 2. Rettungsweg oder Rauchabzug dienen, richtet sich nach der zur Zeit gültigen Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.
  - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen dieses um maximal ca. 0,10m überragen.
  - Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil sind im Walm an der Gebäude-Schmalseite zulässig, die maximale Höhe des Blendrahmens darf ca. 2,50m betragen.
  - Die Farbe der Eindeckrahmen muss passend zur Dachdeckung rot sein.

### §11 Dachbalkone

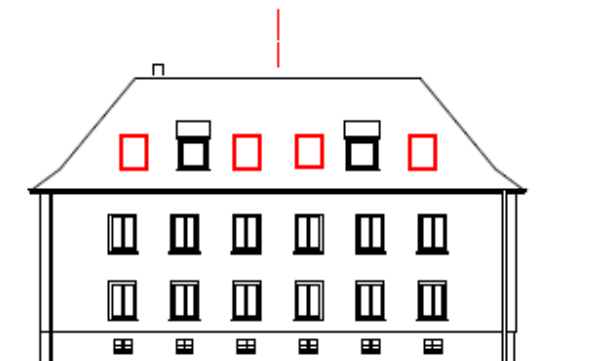
- Dachbalkone sind nur in Verbindung mit Dachgauben und davorgestellten EG- und OG-Balkonen zulässig.
- Die maximale Breite beträgt 4,20m.
  - Die maximale nutzbare Tiefe richtet sich nach der maximalen Tiefe im Erd- und Obergeschoss.
  - Die Gestaltung der seitlichen Brüstungen ist der Balkonkonstruktion anzupassen.

### §12 Dacheindeckungen

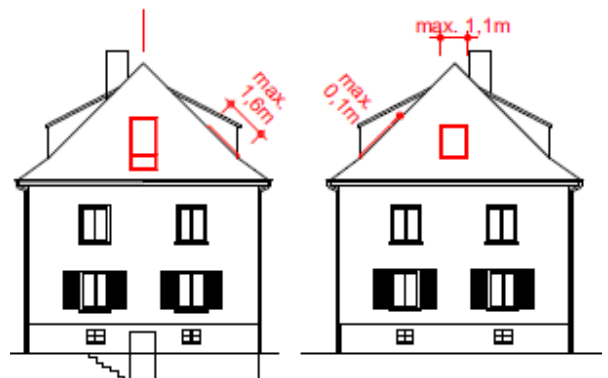
- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 1 zulässig und müssen für das jeweilige Gebäude einheitlich sein.
- (2) Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
  - Tondachziegel und Betondachsteine
  - Rot naturfarben oder matt engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert



Breitscheidstraße 10-  
Straßenseite (Nord)



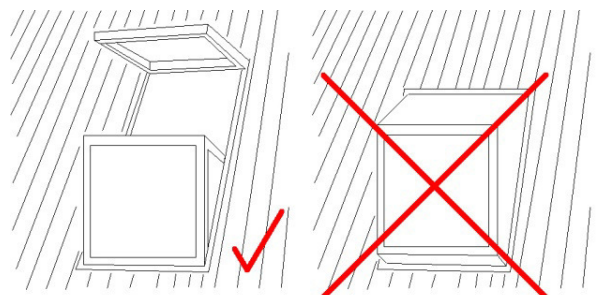
Breitscheidstraße 10-  
Rückseite (Süd)



Giebelseite West

Giebelseite Ost

Breitscheidstr. 10



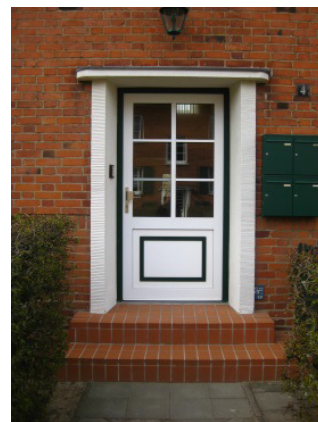
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in Zink oder verzinktem, nicht beschichtetem Stahlblech auszuführen.
- (4) Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk wie die Fassadensockel auszuführen oder grau bzw. dunkelgrau in Zink, verzinktem Stahlblech oder Plattenmaterialien zu verkleiden. Schindellungen sind nicht erlaubt.

### §13 Fenster, Hauseingangstüren, Garagentore

- (1) Allgemein
  - Fenster, Türen und Garagentore sind am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten.
  - Fenster, Türen und Garagentore dürfen keine metallisch glänzenden Oberflächen haben
  - Bei Fenstern und Fenstertüren wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben. Der Einsatz von verspiegelten und farbigen Fensterglas oder Fensterfolien ist unzulässig.
- (2) Fenster
  - Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als einteiliges oder zweiteiliges stehendes Format auszuführen.
  - Eine Zweiteiligkeit der Fenster kann durch eine innere und äußere Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.
  - Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben: Reinweiß, RAL 9010
- (3) Türen
  - Bei Ersatz einer Haustür ist diese in Gliederung und Farbe den bestehenden Haustüren anzupassen.
  - Für Haustüren sind folgende Farben vorgeschrieben:  
Reinweiß, RAL 9010 mit grünen Profilen – RAL 6000-6002

### §14 Balkone

- (1) Zur Position von Balkonen  
Die Balkone sind symmetrisch zur Gebäudemittelachse zu positionieren.
- (2) Die Anzahl der Balkonanlagen beträgt maximal 2
- (3) Balkonausbildung



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.2. Abschnitt 2

## Erläuterung

- Vorgelagerte Balkone dürfen in den Außenabmessungen ab Außenkante Mauerwerk maximal 2,50m tief sein.
- Die zulässige Balkonbreite beträgt maximal 4,80m.
- Die gesamte Balkonkonstruktion darf nur bis auf Brüstungshöhe des DG-Balkons reichen.
- Die Balkonanlagen sind am jeweiligen Gebäude einheitlich zu gestalten.
- Für die Tragstruktur sind Metallkonstruktionen vorgeschrieben.
- Zum Schließen der Brüstungsfelder sind ausschließlich Glasfüllungen oder einfarbige Platten vorgeschrieben.
- Balkonverglasungen über die Brüstungsverglasung hinaus sind nur als mobile Elemente aus klar durchsichtigem Material (Glas, PVC, Acrylglas) zulässig.

### §15 Loggien, Veranden, Wintergärten

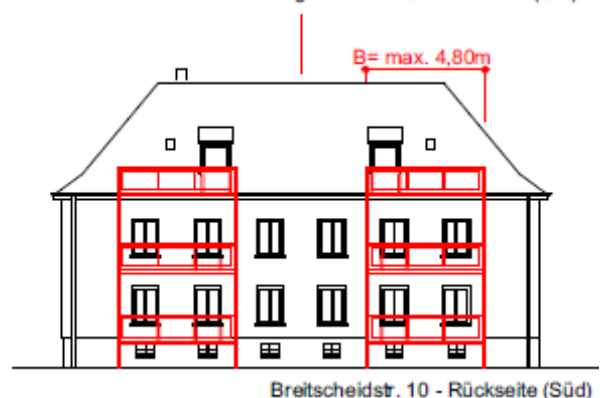
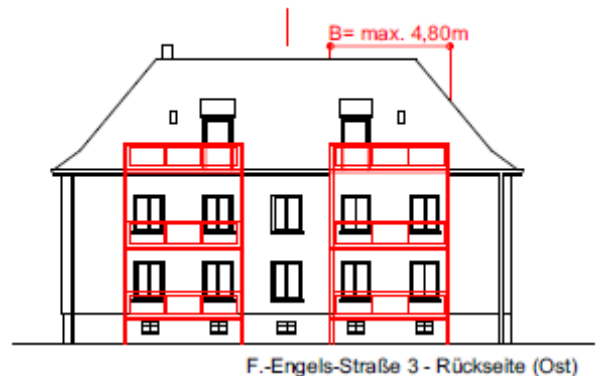
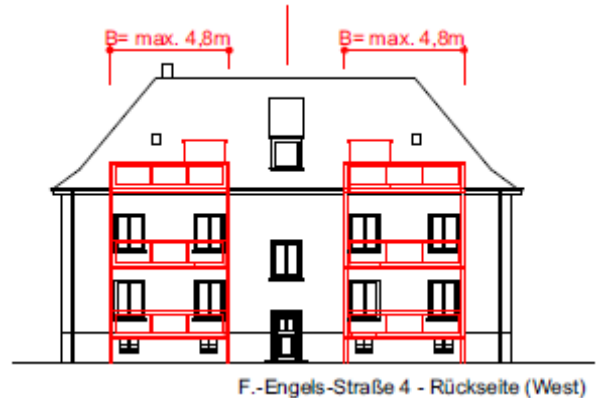
- (1) Loggien und Veranden sind unzulässig
- (2) Wintergärten sind unzulässig

### §16 Markisen und Sonnenschutzanlagen

- (1) Rollladenkästen müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Senkrechtmarkisen an den Balkonen müssen in die Konstruktion integriert und am gesamten Gebäude einheitlich sein.
- (3) Schrägmarkisen sind nur an den Dachbalkonen zulässig.

### §17 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer über den Hauseingängen sind nur auf der rückwärtigen Gebäudeseite zugelassen. Die Vordachbreite muss derjenigen der Türeinfassung aus Sichtmauerwerk entsprechen, die Tiefe darf maximal 1m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
  - Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.
  - Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.2. Abschnitt 2

## Erläuterung

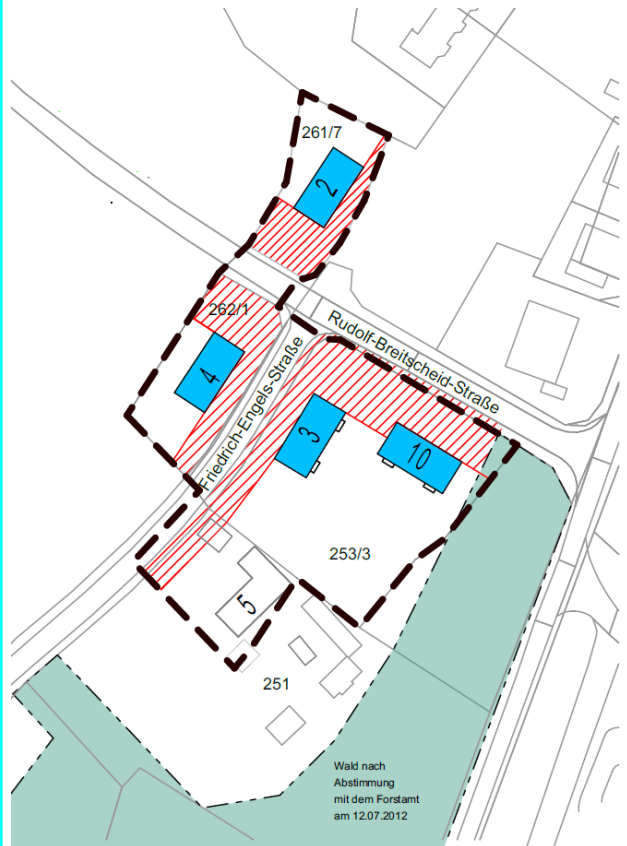
- Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.
  - Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
- (3) Solaranlagen  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
- (4) Außentreppen und Aufzüge  
- Außentreppen in das Obergeschoss oder Dachgeschoss sind unzulässig.

### §18 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Für jedes Gebäude ist pro Wohneinheit 1 Garage oder 1 Carport zugelassen.
- (3) Garagen und Carports als Massivbau sind in der Oberflächengestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen; Carports können alternativ auch als Holzkonstruktion ausgeführt werden.
- (4) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll für jedes Gebäude einheitlich sein.
- (5) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.

### §19 Einfriedungen entlang der Straße

- (1) Die vorhandenen Hecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (2) Die Heckenhöhe soll einheitlich 1,00m - 1,40m betragen.
- (3) Die örtliche Situation im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen und Ein-/ Ausfahrten ist zu berücksichtigen.
- (4) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken zum rückwärtigen Grundstücksteil beträgt ca. 3,0m und zu den Hauseingängen max. ca. 1,50m.
- (5) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst ergänzt werden.



## **Gestaltungssatzung**

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.2. Abschnitt 2

## **Erläuterung**

### **§20 Außenanlagen und Stellplätze**

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den rot markierten Bereichen unzulässig.
- (2) Stellplätze sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks anzuordnen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Stellplätze von Hecken eingerahmt sind.

**2.3. Abschnitt 3**

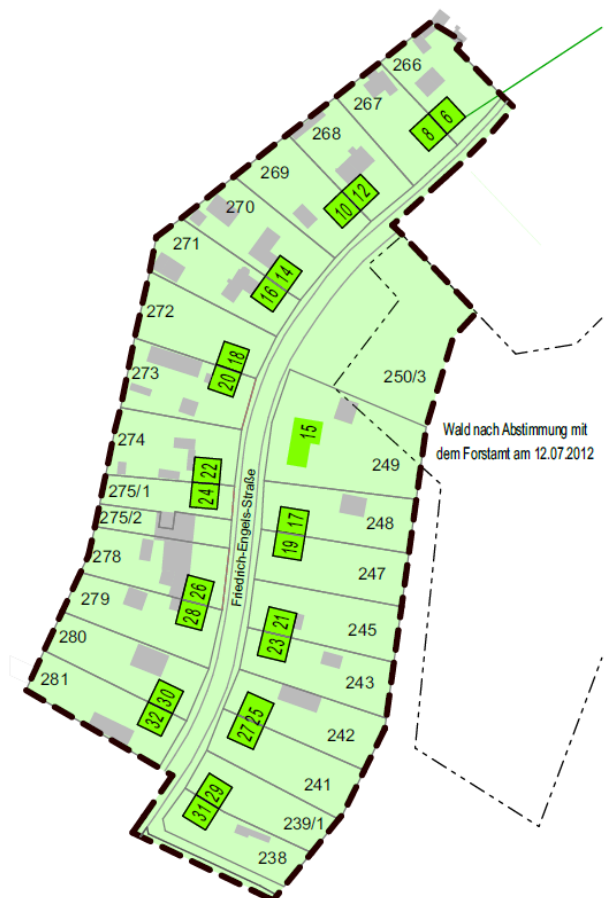
Umfasst die Flurstücke Nr. 238, 241-243, 245, 247-249, 250/3, 266-274, 275/1, 275/2, 278-281 bis zur August-Bebel-Straße, mit den Adressen Friedrich Engels-Straße 6 bis 32.

**§ 1 Allgemeine Grundsätze**

- (1) Alle Angaben gelten nur für die drei von der Straßenseite aus sichtbaren Fassaden.
- (2) Für alle Gestaltungselemente, auch für solche, die in dieser Satzung nicht ausdrücklich behandelt werden, gilt am jeweiligen Gebäude der Grundsatz von Einheitlichkeit und Symmetrie.

**§ 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken**

- (1) Die Gebäude sind mit der Hauptfstrichtung entlang der Friedrich-Engels-Straße und der rot markierten typischen Bauflucht zu positionieren.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.3. Abschnitt 3

## Erläuterung

### § 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper

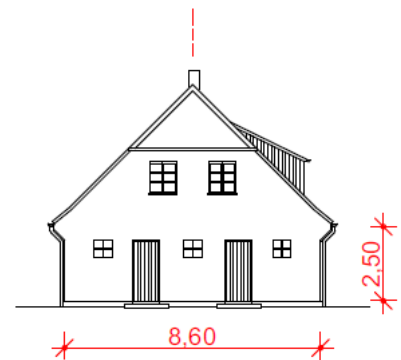
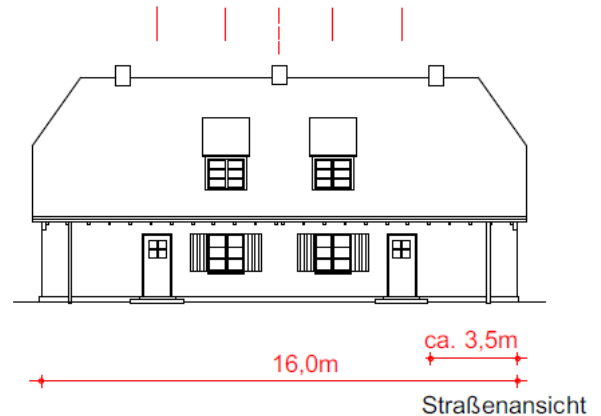
- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
  - Gebäudelänge, Gebäudebreite
  - Trauf- und Firsthöhen
  - Achsensymmetrische Anlage als Doppelhaus
  - Einfacher und geschlossener Baukörper
- (2) DREMPEL über der EG-Decke sind unzulässig

### § 4 Fassadenöffnungen

- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble zu gliedern:
  - Im EG straßenseitig achsensymmetrische 4-achsige Lochfassade mit horizontalen Fensterfluchten. Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
  - Straßenseitige Türöffnungen sind zum Gebäuderand mit einem Mindestabstand von ca. 3,50m zu versehen.

### § 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe

- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten Doppel-Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
  - Einheitlicher Glattputz in perlweiß, hellelfenbein oder cremeweiß (ähnlich RAL Nr. 1013, 1015 oder 9001)
  - Sockelgeschoss (UG) als Sichtmauerwerk in ziegelroter Farbe.
  - Die Hauseingangstüren auf der östlichen Straßenseite ab Haus Nr. 17 und auf der westlichen Straßenseite ab Haus Nr. 22 sind mit einer Einfassung aus ziegelrotem Sichtmauerwerk zu versehen bzw. zu erhalten; die Einfassung muss auf der östlichen Straßenseite als Rundbogen erfolgen, auf der westlichen Straßenseite mit geradem Sturz. Glasierte und farbig beschichtete Ziegel sind unzulässig.
- (2) Kunststoff ist als Material für Fassadenoberflächen außer bei Fenstern und Türen unzulässig.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.3. Abschnitt 3

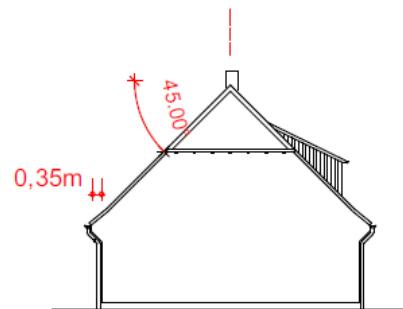
## Erläuterung

### § 6 Dachform

- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten: Achsensymmetrisches Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 45°.
- (2) Dachüberstand an der Traufe von mind. 0,35m, am Ortgang von mind. 0,30m.
- (3) Die Balkenköpfe müssen an den Traufen der Längsseite und der Walmseite sichtbar bleiben und einheitlich in dunklem Farbton gebeizt oder lackiert sein.

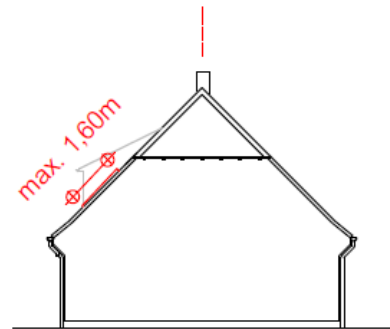
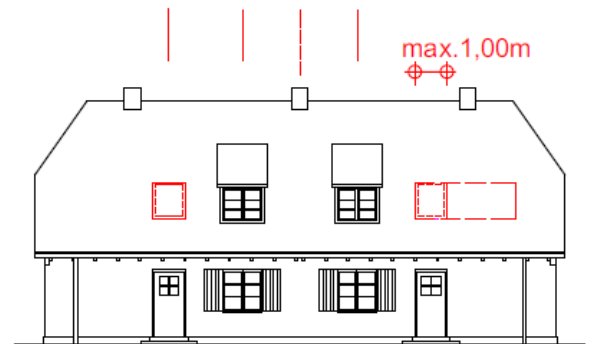
### § 7 Dachgauben

- (1) Straßenseitige Gauben sind zu erhalten und bei Neubau passend zum historischen Ensemble zu gestalten. Es sind hier maximal 2 Schleppgauben zulässig.
- (2) Zur Position von straßenseitigen Dachgauben
  - Zulässig nur in der 1. Dachgeschosebene.
  - Die Position muss mittig auf der Mittelachse der darunterliegenden Fenster liegen
  - der Abstand zur Traufe beträgt 3 Reihen Dachpfannen.
  - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
- (3) Zur Dachgaubenausbildung
  - am gesamten Gebäude einheitlich als Schleppgaube
  - Gaubenhöhe und -neigung, Brüstungshöhe und Dachüberstände richten sich nach der historischen Ausführung.
  - Dacheindeckung entsprechend dem Hauptdach.
  - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz zu verkleiden. Die Oberfläche muss holzfarben beschichtet sein.
  - Die Dachgaubenfenster müssen in ihrer Breite und Ausbildung den Erdgeschoss-Fenstern entsprechen.

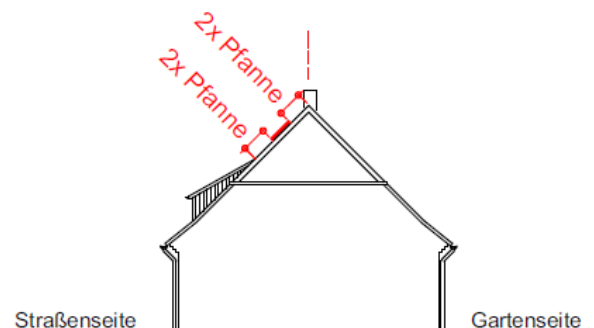
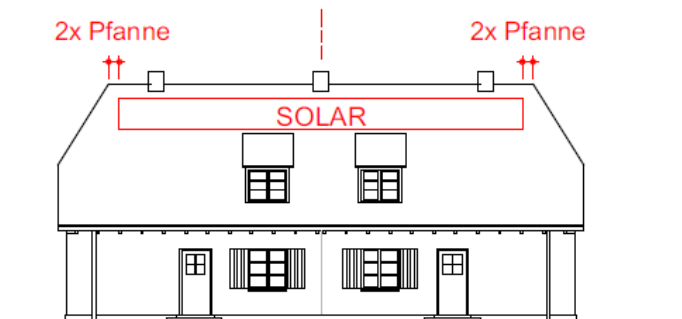


**§ 8 Dachflächenfenster**

- (1) Zur Position von Dachfenstern
- Nur in der 1. Dachgeschossesebene
  - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte.
  - Zulässig in dem Dachbereich, der seitlich durch die Position der Eingangstür und dem Ende des Hauptfirstes begrenzt ist.
  - Im abgewalmten Dachteil sind Dachflächenfenster unzulässig.
- (2) Anzahl  
Die zulässige Anzahl von Dachfenstern beträgt auf der Straßenseite maximal 1 pro Doppelhaushälfte.
- (3) Zur Dachfensterausbildung
- das Außenmaß des Blendrahmens darf passend zur Größe der Dachgaube maximal 1,60m x 1,00m betragen (H x B).
  - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen dieses um maximal 0,10m überragen.
  - Die Farbe der Eindeckrahmen muss rot sein passend zur Dachdeckung.

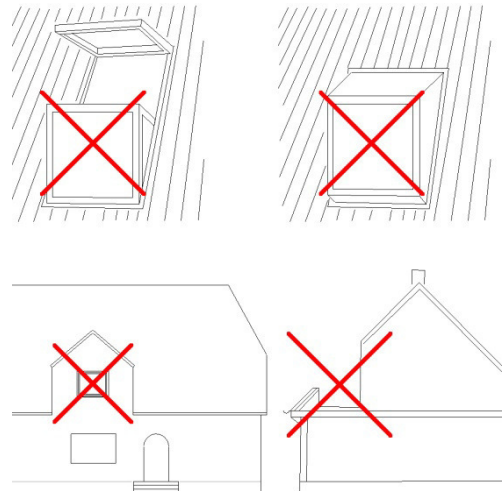
**§ 9 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen**

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden.
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrat, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.



**§10 Unzulässige Dachaufbauten**

- (1) Zwerchgiebel (straßenseitig)
- (2) Dachbalkone
- (3) Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen
- (4) Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil.

**§11 Dacheindeckungen**

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 3 zulässig und müssen für das jeweilige Doppelhaus einheitlich sein.
- (2) Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
  - Tondachziegel und Betondachsteine
  - Rot naturfarben oder matt engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in Zink oder verzinktem, nicht beschichtetem Stahlblech auszuführen.
- (4) Schornsteinköpfe sind analog zum Fassadensockel als Sichtmauerwerk auszuführen oder grau/dunkelgrau in Zink oder verzinktem Stahlblech zu verkleiden. Schindeln sind nicht erlaubt.

**§12 Fenster, Hauseingangstüren**

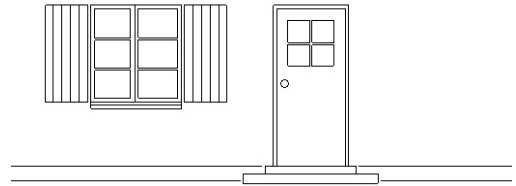
- (1) Allgemeine Gestaltung von Fenstern und Hauseingangstüren:
  - Am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble
  - Keine metallisch glänzenden Oberflächen
  - Es wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben
  - Der Einsatz von verspiegelten und farbigen Fensterglas oder Fensterfolien ist unzulässig

### (2) Fenster

- Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als zweigeteiltes stehendes Format auszuführen.
- Eine Zweiteiligkeit der Fenster kann durch eine innere und äußere Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.
- Fenstersprossen nach historischem Vorbild sind möglich, wenn sie glasteilend ausgeführt sind.
- Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben: Reinweiß, RAL 9010

### (3) Hauseingangstüren

- Material, Form und Farbe soll sich an die historischen, dunkelgrünen Holztüren anlehnen.
- Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.



## §13 Balkone

- (1) Balkone auf den Straßen- und Giebelseiten sind unzulässig.

## §14 Loggien, Veranden, Wintergärten

- (1) Loggien, Veranden und Wintergärten sind auf der straßenzugewandten Seite und auf den Giebelseiten unzulässig.

## §15 Markisen, Rollläden, Fensterläden

- (1) Rollläden müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Markisen sind grundsätzlich unzulässig.
- (3) Fensterläden sind, soweit noch vorhanden, zu erhalten. Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.
- (4) Neue Fensterläden sind entsprechend zu gestalten

## §16 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer über den Hauseingängen müssen der Breite der Türeinfassung aus Sichtmauerwerk entsprechen. Die Tiefe darf maximal 1,00m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
- Je Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.

## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.3. Abschnitt 3

## Erläuterung

- Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.
  - Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
  - Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.
- (3) Außentreppen und Aufzüge in die Dachgeschosse oder in das UG sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- (4) Anbauten dürfen nur hinter dem Haupthaus liegen, nicht über die seitlichen Fluchten hinausragen und in der Höhe die Firstlinie nicht überschreiten.

### §17 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Für jede Doppelhaushälfte sind maximal 2 überdachte Stellplätze zugelassen, davon je einer als Garage und einer als Carport.
- (3) Garagen sind als Massivbau in der Oberflächengestaltung und Farbe des Hauptgebäudes, Carports als Holzkonstruktion auszuführen.
- (4) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll möglichst für jedes Doppelhaus einheitlich sein.
- (5) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.



### §18 Einfriedungen entlang der Straße

- (1) Die vorhandenen Liguster- und Buchenhecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (2) Die Heckenhöhe soll einheitlich 1,10m bis 1,20m betragen.
- (3) Die örtliche Situation im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen und Ein-/ Ausfahrten ist zu berücksichtigen.
- (4) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken zum rückwärtigen Grundstücksteil beträgt ca. 3,0m, zu den Hauseingängen ca. 1,50m.
- (5) Die zulässige maximale Breite der Heckenöffnungen zu Hauseingängen, sofern getrennt von der Grundstückszufahrt, beträgt 1,50m.
- (6) Für Hauseingänge soll analog der historischen Heckenanlage möglichst keine gesonderte Öffnung in der Hecke bestehen.
- (7) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst durch gleichartige Hecken ergänzt werden.

### §19 Außenanlagen und Stellplätze

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den im Plan rot markierten Bereichen (s. §16) unzulässig.

### §20 Parzellierungen

- (1) Die historischen Parzellenbreiten sind zu erhalten.

### §21 Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses

- (1) Alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der Außenhülle auf der Straßenseite müssen unabhängig von der zeitlichen Realisation vom veränderungswilligen Eigentümer mit dem direkten Nachbarn abgestimmt werden.



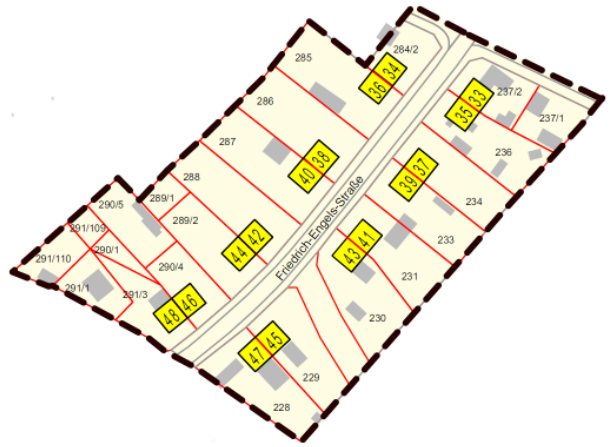
Für ein einheitliches Straßenbild ist eine aufeinander abgestimmte Außengestaltung beider Doppelhaushälften notwendig.

**2.4. Abschnitt 4**

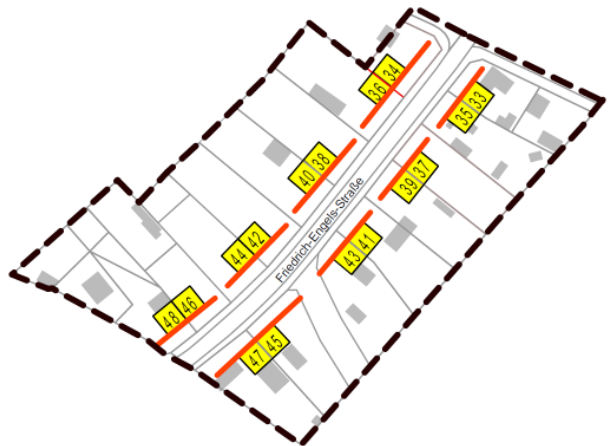
Umfasst die Flurstücke Nr. 225/109, 225/110, 228-231, 233,234,236,237/1, 237/2, 284/2, 285-288, 289/1, 289/2, 290/1, 290/4, 290/5, 291/1, 291/3 bis zum Fasanenweg, mit den Adressen Friedrich Engels-Straße 33 bis 48.

**§ 1 Allgemeine Grundsätze**

- (1) Alle Angaben gelten nur für die drei von der Straßenseite aus sichtbaren Fassaden.
- (2) Für alle Gestaltungselemente, auch für solche, die in dieser Satzung nicht ausdrücklich behandelt werden, gilt am jeweiligen Gebäude der Grundsatz von Einheitlichkeit und Symmetrie.

**§ 2 Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken**

- (1) Die Gebäude sind mit der Hauptfächstrichtung entlang der Friedrich-Engels-Straße und der rot markierten typischen Bauflucht zu positionieren.



**§ 3 Größe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper**

- (1) Neubauten anstelle der ursprünglichen Gebäude sind in folgenden Merkmalen den anderen Baukörpern des Ensembles anzupassen:
  - Gebäudelänge, Gebäudebreite
  - Trauf- und Firsthöhen
  - Achsensymmetrische Anlage als Doppelhaus
  - Einfacher und geschlossener Baukörper
- (2) Drempele über der EG-Decke sind unzulässig

**§ 4 Fassadenöffnungen**

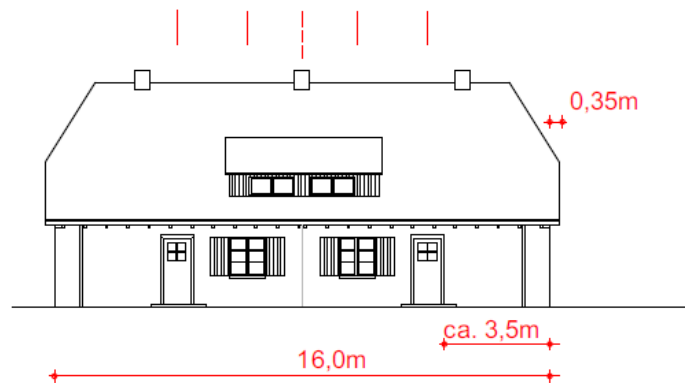
- (1) Die Fassadenöffnungen sind passend zum historischen Ensemble zu gliedern:
  - Im EG straßenseitig achsensymmetrische 4-achsige Lochfassade mit horizontalen Fensterfluchten. Stehende Fensterformate mit geraden Stürzen
  - Straßenseitige Türöffnungen sind zum Gebäudeend mit einem Mindestabstand von ca. 3,50m zu versehen.

**§ 5 Fassadenoberflächen- Material und Farbe**

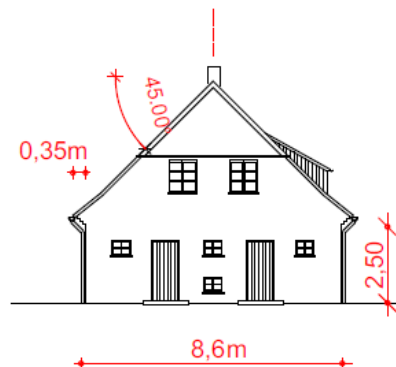
- (1) Die Fassadenoberfläche ist am gesamten Doppel-Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble in rotem Sichtmauerwerk auszuführen.
- (2) Kunststoff ist als Material für Fassadenoberflächen außer bei Fenstern und Türen unzulässig.

**§ 6 Dachform**

- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten: Achsensymmetrisches Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 45°.
- (2) Dachüberstand an der Traufe von mind. 0,35m, am Ortgang von mind. 0,30m.
- (3) Die Balkenköpfe müssen an den Traufen der Längsseite und der Walmseite sichtbar bleiben und einheitlich in dunklem Farbton gebeizt oder lackiert sein.



Fr.-Engels-Straße 33-48 - Straßenansicht



Fr.-Engels-Straße 33-48 - Giebelseite

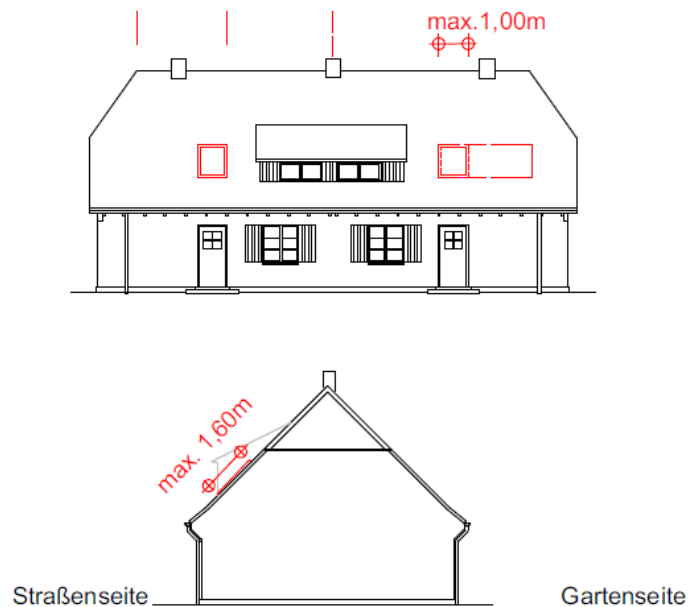
**§ 7 Dachgauben**

- (1) Straßenseitige Gauben sind zu erhalten und bei Neubau passend zum historischen Ensemble als durchgehende Schleppgaube zu gestalten.
- (2) Zur Position von straßenseitigen Dachgauben
  - Zulässig nur in der 1. Dachgeschossebene
  - Die Position muss auf der Mittelachse der darunterliegenden Fenster liegen
  - der Abstand zur Traufe beträgt 3 Pfannenreihen
  - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte
- (3) Zur Dachgaubenausbildung
  - am gesamten Gebäude einheitlich als Schleppgaube
  - Gaubenhöhe, -breite, -neigung, Brüstungshöhe und Dachüberstände richten sich nach der historischen Ausführung
  - Dacheindeckung entsprechend dem Hauptdach
  - Die senkrechten äußeren Wandoberflächen der Gauben sind mit Holz zu verkleiden
  - Die Dachgaubenfenster müssen in ihrer Breite und Ausbildung den Erdgeschoss-Fenstern entsprechen.

**§ 8 Dachflächenfenster**

- (1) Zur Position von Dachfenstern
  - Nur in der 1. Dachgeschossebene
  - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte.
  - Zulässig in dem Dachbereich, der seitlich durch die Position der Eingangstür und dem Ende des Hauptfirstes begrenzt ist.
  - Im abgewalmten Dachteil sind Dachflächenfenster unzulässig.
- (2) Anzahl

Die zulässige Anzahl von Dachfenstern beträgt auf der Straßenseite maximal 1 pro Doppelhaushälfte.
- (3) Zur Dachfensterausbildung
  - das Außenmaß des Blendrahmens darf maximal 1,60m x 1,00m betragen (H x B).
  - Die Größe von Dachfenstern, die als 2. Rettungsweg dienen, richtet sich nach der zur Zeit gültigen Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.
  - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen dieses um maximal 0,10m überragen.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

### 2.4. Abschnitt 4

- Die Farbe der Eindeckrahmen muss passend zur Dachdeckung rot sein.

#### § 9 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung auflegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden.
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrad, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

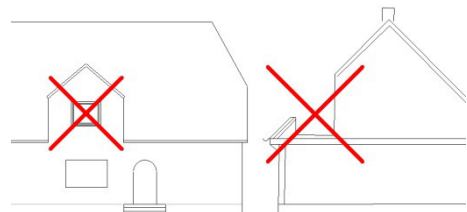
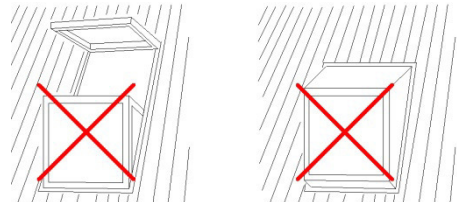
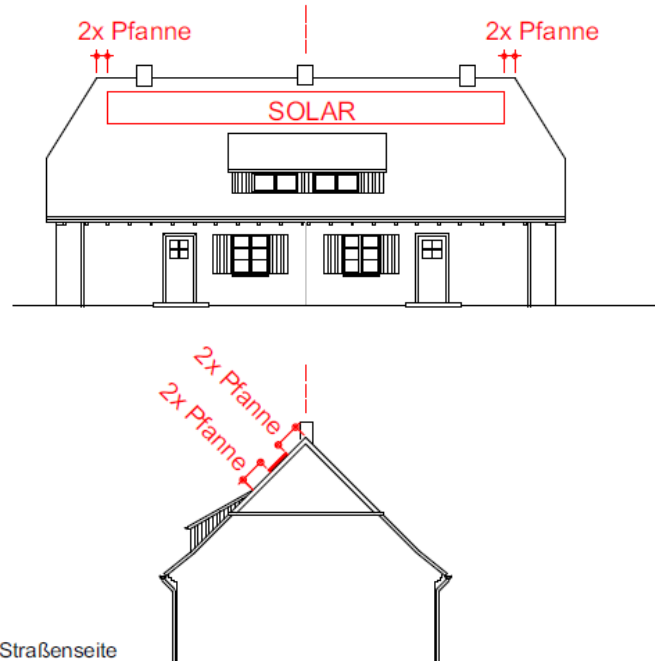
#### §10 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel (straßenseitig)
- (2) Dachbalkone
- (3) Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen
- (4) Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil.

#### §11 Dacheindeckungen

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 4 zulässig und müssen für das jeweilige Doppelhaus einheitlich sein.  
Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
  - Tondachziegel und Betondachsteine
  - Rot naturfarben oder matt engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
  - Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in Zink oder verzinktem, nicht beschichtetem Stahlblech auszuführen.
  - Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk analog zum Fassadensockel auszuführen oder grau/dunkelgrau in Zink oder verzinktem

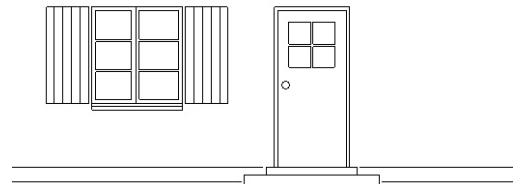
## Erläuterung



Stahlblech zu verkleiden. Schindelungen sind nicht erlaubt.

**§12 Fenster, Hauseingangstüren**

- (1) Allgemeine Gestaltung von Fenstern und Hauseingangstüren
  - Am jeweiligen Gebäude einheitlich und passend zum historischen Ensemble
  - Keine metallisch glänzenden Oberflächen
  - Es wird die Verwendung von klarem Flachglas („Floatglas“) vorgeschrieben
  - Der Einsatz von verspiegelten und farbigen Fensterglas oder Fensterfolien ist unzulässig
- (2) Fenster
  - Fenster der Fassaden und Dachgauben sind als zweigeteiltes stehendes Format auszuführen.
  - Eine Zweiteiligkeit der Fenster kann durch eine innere und äußere Teilung der Verglasung oder durch zwei Fensterflügel hergestellt werden.
  - Fenstersprossen nach historischem Vorbild sind möglich, wenn sie glasteilend ausgeführt sind.
  - Für Fensterprofile ist folgende Farbgebung vorgeschrieben: Reinweiß, RAL 9010
- (3) Hauseingangstüren
  - Material, Form und Farbe soll sich an die historischen, dunkelgrünen Holztüren anlehnen.
  - Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.

**§13 Balkone**

- (1) Balkone auf den Giebelseiten sind unzulässig.

**§14 Loggien, Veranden, Wintergärten**

- (1) Loggien, Veranden und Wintergärten sind auf der straßenzugewandten Seite und auf den Giebelseiten unzulässig.

**§15 Markisen, Rollläden, Fensterläden**

- (1) Rollläden müssen in die Fassade integriert sein.
- (2) Markisen sind grundsätzlich unzulässig.
- (3) Fensterläden sind, soweit noch vorhanden, zu erhalten. Für die Farbgebung ist ein dunkler Farbton mit einem Hellbezugswert von maximal 20% vorgeschrieben.

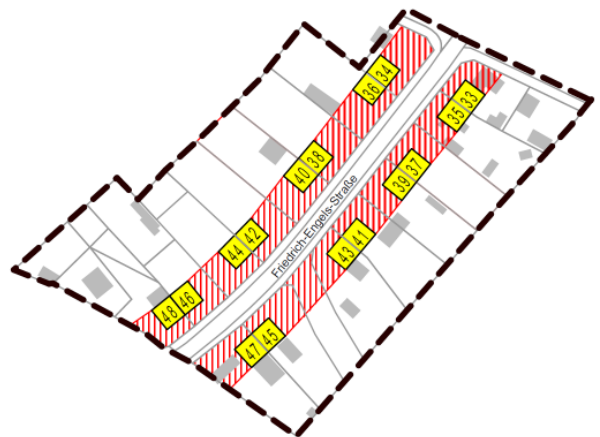
- (4) Neue Fensterläden sind entsprechend zu gestalten

#### §16 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer über den Hauseingängen müssen der Breite der Türeinfassung aus Kunststein entsprechen. Die Tiefe darf maximal 1,00m betragen. Die Konstruktion muss aus Stahl mit einer Glaseindeckung bestehen.
- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen
- Je Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig.
  - Die Anordnung soll möglichst auf der rückwärtigen Gebäudeseite erfolgen.
  - Die Befestigung an der Fassade ist unzulässig.
  - Die Farbe muss in Anlehnung an die Dachfarbe rot sein.
- (3) Außentreppen und Aufzüge in die Dachgeschosse oder in das UG sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- (4) Anbauten dürfen nur hinter dem Haupthaus liegen, nicht über die seitlichen Fluchten hinausragen und in der Höhe die Firstlinie nicht überschreiten.

#### §17 Anordnung und Charakter von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

- (1) Der Bau von Garagen und Carports ist in den rot markierten Bereichen ausgeschlossen.
- (2) Für jede Doppelhaushälfte sind maximal 2 überdachte Stellplätze zugelassen, davon je einer als Garage und einer als Carport.
- (3) Garagen sind als Massivbau in der Oberflächengestaltung und Farbe des Hauptgebäudes, Carports als Holzkonstruktion auszuführen.
- (4) Die Gestaltung der Garagen und Carports soll möglichst für jedes Doppelhaus einheitlich sein.
- (5) Garagen- und Carportdächer, deren mittlere Traufhöhe mehr als 3,00m beträgt, müssen als Flachdach oder Pultdach ausgeführt sein.



### §18 Einfriedungen entlang der Straße

- (8) Die vorhandenen Liguster- und Buchenhecken entlang der Straße und zu den Eingängen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- (9) Die Heckenhöhe soll einheitlich 1,10m bis 1,20m betragen.
- (10) Die örtliche Situation im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen und Ein-/ Ausfahrten ist zu berücksichtigen.
- (11) Die zulässige maximale Breite der Zufahrtsöffnungen in den Hecken zum rückwärtigen Grundstücksteil beträgt ca. 3,0m, zu den Hauseingängen ca. 1,50m.
- (12) Die zulässige maximale Breite der Heckenöffnungen zu Hauseingängen, sofern getrennt von der Grundstückszufahrt, beträgt 1,50m.
- (13) Für Hauseingänge soll analog der historischen Heckenanlage möglichst keine gesonderte Öffnung in der Hecke bestehen.
- (14) Fehlende Heckenabschnitte aus der Originalanlage sollen möglichst durch gleichartige Hecken ergänzt werden.

### §19 Außenanlagen und Stellplätze

- (1) Hochbauliche Anlagen sind in den im Plan rot markierten Bereichen (s. §16) unzulässig.

### §20 Parzellierungen

- (1) Die historischen Parzellenbreiten sind zu erhalten.

### §21 Abstimmung bei Baumaßnahmen zwischen Eigentümern desselben Doppelhauses

- (1) Alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der Außenhülle auf der Straßenseite müssen unabhängig von der zeitlichen Realisation vom veränderungswilligen Eigentümer mit dem direkten Nachbarn abgestimmt werden.



**Für ein einheitliches Straßenbild ist eine aufeinander abgestimmte Außengestaltung beider Doppelhaushälften notwendig.**

## **Gestaltungssatzung**

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“

### **TEIL 2 GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN**

## **2.5. Werbeanlagen/Warenautomaten**

Gilt für den gesamten Bereich der Satzung

### **§ 1 Warenautomaten**

- (1) Das Aufstellen von Warenautomaten ist unzulässig.

### **§ 2 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen an den Gebäuden sind gemäß LBO §53 nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht reflektierend oder selbstleuchtend sein.
- (2) Die Errichtung und das Aufstellen von Fahnenmasten sind unzulässig.

## **Gestaltungssatzung**

Der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Siedlung Friedrich-Engels-Straße“

### **TEIL 3 SCHLUSSBESTIMMUNG**

## **TEIL 3 SCHLUSSBESTIMMUNG**

### **§ 1 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Satzung können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 der LBO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

### **§ 2 Ausnahmen**

- (1) Generelle Ausnahmen von den Paragraphen der Gestaltungssatzung sind nur für die Gebäude zulässig, die als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen sind. Alle Bau- und Gestaltungsmaßnahmen an diesen Gebäuden sind mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege in Schwerin abzustimmen.
- (2) In besonderen Fällen können auf Antrag und mit Genehmigung der Gemeinde Ausnahmen von den Paragraphen der Gestaltungssatzung zugelassen werden, wenn durch die Abweichung von der Satzung das Gestaltungsziel der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 3 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die am 10.07.1995 bekanntgemachte Erhaltungssatzung für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“ außer Kraft.

Boltenhagen, 00.00.2015

Dienstsiegel

Gez.

.....  
Bürgermeister

**Gestaltungssatzung**  
der Gemeinde Boltenhagen  
für das Gebiet "Siedlung Friedrich-Engels-Straße"  
ANHANG: ZONIERUNG



**Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/13/7775)**

**Gestaltungssatzung F.-Engels-Str. in Boltenhagen**

**hier: Beratung zum Entwurf**

**Gast: Herr Peters**

**Beschlüsse:**

**15.10.2013**

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und  
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

**zurückgestellt**

**05.11.2013**

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und  
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Herr Peters vom beauftragten Planungsbüro GPK aus Lübeck stellt den Entwurf der Gestaltungssatzung vor. Insbesondere geht er darauf ein, in welche Teilbereiche die Satzung untergliedert wurde und in den einzelnen Teilbereichen, welche besonderen wertvollen, schützenswerten Bauelemente vorhanden sind.

Der Bauausschuss verständigt sich zu folgender Vorgehensweise:

Die Teilbereiche 7 und 8, aus dem jetzt vorgelegten Entwurf, werden nicht weiter bearbeitet und werden nicht Bestandteil der Satzung.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Planer weitere Punkte in der Satzung näher zu untersuchen, z. B. die Installation von Fahrstühlen an der Außenwand, Solaranlagen auf den Dachflächen, engobierte Dachpfannen.

Die Inhalte der anderen Geltungsbereiche werden in den nächsten Sitzungen des Bauausschusses im konkreten besprochen werden.

Die Beschlussvorlage wurde damit zurückgestellt.

**zurückgestellt**

**09.09.2014**

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und  
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Herr Peters stellt den Geltungsbereich mit den Unterabschnitten und Planungsziele vor. Ziel ist es, den zumeist noch erhaltenden einheitlichen Zustand zu wahren, aber die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken.

Für die Abschnitte 1 und 2 wird folgendes festgelegt:

Es wird sich dazu verständigt, Balkone mit einer max. Breite von 3,50m und einer max. Tiefe von 2,50 m zu definieren.

Solaraufbauten sollten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf der Straße zugewandten Seite können Solaranlagen zugelassen werden, jedoch geordnet und beschränkt.

Herr Peters wird ein Alternativvorschlag zu Solaraufbauten erarbeiten.

Kunststoff ist als Material für Fassaden auszuschließen.

Für die Abschnitte 3 und 4 wird folgendes festgelegt:

Anbauten dürfen nicht ungeordnet erfolgen und die Firstlinie nicht überschreiten.

Die Abschnitte 5 und 6 sind Denkmäler, sodass hier eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich ist. Der Entwurf der Satzung ist zudem mit dem Landkreis NWM zu den gestalterischen Zielsetzungen, die möglicherweise zu stark in die Eigentumsrechte eingreifen, abzustimmen.

Es wird die Festlegung getroffen, dass vor einer Beschlussfassung zur Gestaltungssatzung eine öffentliche Informationsveranstaltung zu organisieren ist, damit die Anwohner und Bürger über die Ziele und Inhalte informiert werden.

Die nächste Beratung zu den Abschnitten 5 und 6 erfolgt nach den Gesprächen im Landkreis NWM. Herr Peters wird verabschiedet.

**24.02.2015**

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und  
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Entfällt, da der Planer erkrankt ist.

**14.04.2015**

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und  
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Folgende Punkte sind einzuarbeiten:

- Teil 2 Abschnitt 1 § 14 Balkone: Balkone dürfen eine Mindesttiefe von 2,50 m und eine maximale Breite von 4,20 m ausweisen.
- Teil 2 Abschnitt 2 § 14 Balkone: Balkonbreite ist auf 4,80 m zu korrigieren
- Abschnitt 3 § 10 Dacheindeckungen: Naturbezogen auf rot
- Abschnitt 3 unter § 16 ist einzufügen: Sonstige bauliche Anlagen müssen sich einfügen als Nebengebäude hinter dem Hauptgebäude und müssen kleiner sein als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.

Herr Kai Dunkelman stellt den Antrag, das Gebäude Klützer Straße ehemalige Altstoffsammlung ist in die Satzung zu integrieren. Es ist anzustreben, dass dieses Gebäude gestaltet wird, wie Haus Nele. Diesem Antrag wird **einstimmig** zugestimmt.

Frau Silke Plieth stellt den Antrag, zur Abstimmungsgebot zwischen verschiedenen Eigentümern in Doppelhäusern. Die Gestaltung von Doppelhäusern sind unter den Eigentümern abzustimmen, unabhängig von der zeitlichen Realisierung der Baumaßnahme. Diesem Antrag wird **einstimmig** zugestimmt.

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende**

**Beschlussfassung:**

Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss eines Honorarvertrages mit dem Ingenieurbüro:

GPK Architekten GmbH

Herr Werner Peters

Sophienstraße 19-21

23560 Lübeck

über die Ingenieurleistungen für die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung Fr.- Engels- Str./ A.- Bebel – Str. und R.- Breitscheid- Str. entsprechend des Mindestsatzes der Honorarzone II der HOAI.

## **Amt Klützer Winkel**

Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Klütz, 19.06.2015

### **Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0