

**Neufassung der**  
**GESTALTUNGSSATZUNG**  
**DER STADT LÜBTHEEN**

---

Aufgrund des § 86 Absätze 1, 3 und 5 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388) wird nach Beschluss der Stadtvertretung Lübtheen vom 28.09.2000 die folgende Satzung erlassen.

# Inhalt

## Teil I Allgemeine Vorschriften

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen

## Teil II Gestaltungsvorschriften

- § 4 Baukörper
- § 5 Trauf- und Firsthöhe
- § 6 Dachform, Dacheindeckung
- § 7 Dachaufbauten, Dachflächenfenster
- § 8 Fassaden
- § 9 Oberflächen der Fassaden
- § 10 Fenster, Türen
- § 11 Schaufenster
- § 12 Farben
- § 13 Zusätzliche Bauteile

## Teil III Werbeanlagen und Warenautomaten

- § 14 Gestaltung
- § 15 Lichtwerbung

## Teil IV Schlussvorschrift

- § 16 Inkrafttreten

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Fenstertypologie

## Teil I – Allgemeine Vorschriften

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für den Ortskern von Lübtheen und umfasst folgende Straßen und Plätze:

Rudolf-Breitscheid-Straße	1 – 29, 31, 33, 35 und 37
Johann-Stelling-Straße	1 – 27, 29, 31, und 33
Schulstraße	1 – 12, 14, 16, 18, 20
Lindenstraße	1 – 25 und 27
Salzstraße	1 – 22, 24, 26, 28 30, 32 und 34
Poststraße	1 – 13, 15, 17, 19 und 21
Gipsstraße	1 – 16, 18 und 20
Geschwister-Scholl-Straße	2 und 4
Paulstraße	1 – 6, 8, 10, 12 und 14
Lanscher Straße	1 – 6, 8
Wilhelmstraße	1, 3 und 5
Marienstraße	2, 4 und 6
Neue Straße	
Ulrichstraße	
Malerstraße	
Schmiedestraße	
Bergstraße	
Amtsstraße	
Klostergang	
Gartenstraße	
Sandstraße	
Kirchenplatz	
Ernst-Thälmann-Platz	
neu: Zum Fuchsberg	1 – 5

- (2) Bestandteil der Satzung ist ein Lageplan im Maßstab 1 : 4000 als Anlage 1, der die Grenzen des Geltungsbereiches durch ein gestricheltes Band kennzeichnet.

### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für sonstige Veränderungen der Gestaltung baulicher Anlagen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

- (1) Alle Maßnahmen sind hinsichtlich
- des Gebäudetyps,
  - der Dachausbildung
  - der Gliederung der Fassaden,
  - des Verhältnisses von Wandflächen zu Öffnungen,
  - der Ausbildung der Öffnungen,
  - der Oberflächen der Fassaden,
  - der Farbgebung
  - der zusätzlichen Bauteile und
  - der Werbeanlagen und Warenautomaten

nach Maßnahme der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

- (2) Die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im neu: Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V vom 30.11.1993 GVOBl. S. 975) in der Fassung vom 06. Januar 1998, (veröffentlicht im GVOBl. Nr. 1 vom 14. Januar 1998, S. 12 ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LnatG M-V vom 21. Juli 1998) bleiben von dieser Satzung unberührt.

## **Teil II – Gestaltungsvorschriften**

### **§ 4 Baukörper**

- (1) Baukörper müssen in ihren Gestaltungsmerkmalen einem der Typen nach den Absätzen 2 bis 4 entsprechen.
- (2) Trauftyp  
Der Trauftyp hat ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und einer durchgehenden Traufe. Die Proportionen der Fassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche sind liegend.
- (3) Drempeltyp  
Der Drempeltyp stellt einen Gebäudetyp dar, bei dem die Traufe 60 – 120 cm über der Geschossdecke liegt. Das Dach ist ein symmetrisches Satteldach.

- (4) **Zwerchgiebeltyp**  
 Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein traufständiges Gebäude. Er hat ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Dachgeschoss ist ein Zwerchgiebel angeordnet. Der Zwerchgiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so dass beiderseits die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt.
- neu: Die Breite des Zwerchgiebels ist nicht größer als  $\frac{2}{5}$  der Breite der Gesamtfassade.  
 Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich hoch oder niedriger als die des Hauptdaches.  
 Die Eindeckung des Zwerchdaches stimmt mit der des gesamten Daches überein.
- (5) Durch Um-, An- und Neubauten ergebende neue Fassadenabschnitte sind so zu gestalten, dass die bisherige Parzellenstruktur erhalten bleibt. Bestehende Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder im Dach noch in der Fassade zusammengezogen werden.

## **§ 5 Trauf- und Firsthöhe**

- (1) Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude oder Fassadenabschnitte gleicher Geschosszahl dürfen höchstens 1,00 m voneinander abweichen.

## **§ 6 Dachform, Dacheindeckung**

- (1) Dächer sind symmetrisch als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von  $40^\circ$  bis  $50^\circ$  auszubilden.  
 Abweichend hiervon sind die Dachneigungen von Drempeltypen auch von  $20^\circ$  bis  $30^\circ$  erlaubt.
- (2) Die Neigung des Krüppelwalms ist steiler als die Neigung des Hauptdaches auszuführen.
- (3) Der First des Hauptdaches ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- (4) Dächer mit einem Neigungswinkel ab  $30^\circ$  sind mit Pfannen, Dachsteinen oder Biberschwanzdeckungen in den Farben rotbraun bis ziegelrot einzudecken.
- (5) Traufgesimse sind so auszubilden, dass der Abstand zwischen der Außenwand und der Innenkante der Regenrinne 30 cm und ab 3,50 m Traufhöhe 50 cm nicht überschreitet.

## **§ 7 Dachaufbauten, Dachflächenfenster**

- (1) Dachaufbauten dürfen nur als Satteldach-, Walm- oder SchlepPGAuPen errichtet werden. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaupenform verwendet werden.
- (2) Dachgaupen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen insgesamt in ihrer Breite  $\frac{1}{4}$  der Traufelänge des dazugehörigen Daches nicht überschreiten.
- (3) Gaupen sind nur in Fenster- oder Türachsen anzuordnen. Der Abstand zwischen Traufe und Gaupe darf in der Dachschräge 1,00 m nicht unterschreiten. Die Gaupendächer müssen mit ihren obersten Kanten mindestens um  $\frac{1}{3}$  der Höhe des Hauptdaches unter dessen First liegen.
- (4) Der Abstand der Gaupen untereinander und zu Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m betragen. Zu den Ortgängen sind mindestens 2,00 m einzuhalten.
- (5) Es dürfen je Hauptdachfläche höchstens drei Gaupen errichtet werden, jedoch bei Dächern mit Zwerchgiebeln nur zwei.
- (6) Die Dacheindeckung der Gaupendächer ist der des Hauptdaches anzugleichen. Die Seitenflächen der Gaupen sind in Oberfläche und Farbgebung wie die Fassade die Dacheindeckung zu gestalten oder in Holz auszuführen.
- (7) Dachflächenfenster über  $0,45 \text{ m}^2$  Fläche und Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur erlaubt, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Satz 1 gilt nicht für giebelständige Gebäude. Dächer unter 15 m Länge dürfen nur ein, Dächer über 15 m Länge höchstens zwei Dachflächenfenster in stehendem Format erhalten.
- (8) Antennen dürfen nicht an der Straßenfassade und an der der Straße zugewandten Dachfläche angebracht werden. Bei giebelständigen Gebäuden sind Antennen nur auf dem von der Straße abgewandten hinteren Drittel der Dachfläche statthaft.

## **§ 8 Fassaden**

- (1) Die Fassaden sind geschossweise durch plastische Gesimse zu gliedern.
- (2) Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. In den Obergeschossen muss der Wandanteil mindestens 60 %, im Erdgeschoss mindestens 40 % der Fassadenflächen betragen.

- (3) Die Öffnungen in der Fassade sind so anzuordnen, dass sie innerhalb des Geschosses horizontal gereiht sind und sich in der Gesamtläche der Fassade auf vertikale Achsen beziehen oder solche entstehen lassen. Öffnungen dürfen sich nicht über mehrere Geschosse erstrecken.
- (4) Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
- (5) Öffnungen, ausgenommen für Schaufenster, sind nur als stehend rechteckige Formate auszubilden. Dies gilt nicht für Öffnungen im Drempelgeschoss, wenn deren Größe jeweils  $0,25 \text{ m}^2$  nicht überschreitet.
- (6) Öffnungen in Fachwerkgebäuden dürfen nur innerhalb der Gefache angeordnet werden.
- (7) Fassaden sind mit Sockel auszubilden. Die Sockelhöhe darf  $0,50 \text{ m}$  nicht überschreiten.

## **§ 9 Oberflächen der Fassaden**

- (1) Außenwandflächen sind als Ziegelsichtmauerwerk oder ungemusterte Feinputzflächen auszuführen. Das gilt auch für die Gefache vom Fachwerk. Ziegelsichtmauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfugen. Im Sockelbereich dürfen Natursteine verwendet werden.
- (2) Abweichend von dem in § 1 festgelegten Geltungsbereich sind in folgenden Bereichen die Fassadenflächen der Gebäude überwiegend in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen:
  - Amtsstraße,
  - Gipsstraße,
  - Lindenstraße,
  - Neue Straße
  - Salzstraße
  - Johann-Stelling-Straße
  - Ernst-Thälmann-Platz.
- (3) Die Verwendung von vorgesetztem Brettfachwerk ist nicht erlaubt.
- (4) Für die äußere Gestaltung der Fassade dürfen glasierte, polierte und geschliffene Metalloberflächen sowie Verkleidungen aus Metall, Glas, neu: Glasbausteinen, Kunststoff und Zementfaserplatten sowie Dekorplatten, die ein anderes Material vortäuschen, nicht verwendet werden.

## **§ 10 Fenster, Türen**

- (1) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, sind neu: mindestens einmal senkrecht durch einen Pfosten oder Stulp symmetrisch zu gliedern.  
Glasflächen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch einen Kämpfer im oberen Drittel oder durch Sprossen geteilt werden.
- (2) Sprossen sind als glasteilende Sprossen oder beiderseits aufgeklebte Sprossen mit Steg auszuführen. Zwischen den Scheiben eingeschlossene Sprossen sind nicht statthaft. Bei Kastenfenstern wird die Gliederung nur für das äußere Fenster vorgeschrieben. Die als Formenvorgabe angefügte Fenstertypologie ist einzuhalten und als Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Bei Fensteröffnungen mit Stich- oder Rundbögen müssen Rahmen und Flügel die Formen der Öffnungen wiederholen.
- (4) Fenster in Fachwerkgebäuden sind außen bündig mit der Fassade anzuordnen.
- (5) Für die Glasflächen von Fenstern und Türen ist ungetöntes Flachglas zu verwenden.
- (6) Türblätter sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden, von denen der obere Teil bis zu 2/3 verglast sein darf; bei Ladentüren darf die Verglasung  $\frac{3}{4}$  betragen.  
Für die Gliederung mit Sprossen gilt der Abs. (2) Satz 1 und 2 entsprechend.  
Die Breite der Türen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- (7) Fenster- und Türrahmen sowie Türfüllungen dürfen an der straßenseitigen Fassade keine metallisch-glänzenden Oberflächen haben.

## **§ 11 Schaufenster**

- (1) Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss angeordnet werden.
- (2) Ein Schaufenster darf nicht breiter sein als zwei Fenster mit dazwischenliegendem Pfeiler des darüberliegenden Geschosses.
- (3) Schaufenster in Fachwerkbauten müssen sich in das Fachwerkraaster einfügen. Die Entfernung von Stielen ist nicht statthaft.



- (4) Schaufenster müssen einen Sockel entsprechend § 9 Abs. 7 haben.
- (5) Die Unterkante des Sturzes muss mit der Sturzunterkante der übrigen Fenster des Erdgeschosses in einer Höhe liegen.
- (6) Schaufenster sind durch Oberlichter zu gliedern. Die Gliederung der Oberlichter darf nur durchstehende oder quadratische Formate erfolgen.
- (7) § 11 Abs. 7 gilt entsprechend für Schaufensterrahmen.

## **§ 12 Farben**

- (1) Ziegelsichtmauerwerk ist in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen, glasierte Ziegel dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Für die farbliche Behandlung der Putzfassaden sind nur Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 30 % bis 90 % zu verwenden. Innerhalb einer Fassade muss ein Farbton als Grundfarbe deutlich dominieren.
- (3) Für Fachwerk sind nur brauntönende Lasuren zu verwenden.
- (4) Leuchtende und reflektierende Farben in den Farbtönen Schwefelgelb, Leuchtgelb, Leuchtorange, Leucht-Hellorange, Leuchttrot, Leuchthellrot dürfen nicht verwendet werden

## **§ 13 Zusätzliche Bauteile**

- (1) Sonnenschutzanlagen und Markisen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden und jeweils über ein Fenster reichen. Der seitliche Überstand darf höchstens 0,20 m betragen. Markisen und Sonnenschutzanlagen mit glänzenden Oberflächen sind nicht erlaubt.
- (2) Rolladenkästen dürfen von außen nicht sichtbar sein.
- (3) Hauseingangstreppen dürfen nur mit Natur- oder Kunststein sowie als Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt werden.

- (4) Gemauerte Einfriedungen sind in Ziegelsichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Ziegelsteine oder Naturstein verwendet werden.
- neu: Vorgartenzäune sind mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben oder als Drahtzaun mit Heckenpflanzung herzustellen.
- (5) Die den Gebäuden vorgelagerten Zuwegungen und Zufahrten dürfen nur als kleinstrukturierte Fläche aus Einzelementen bis 30 x 30 cm hergestellt werden.

Die Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und öffentlichen Straßen und Gehwegen, mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, müssen in der Gründfläche mit Laubgehölzen bepflanzt und unterhalten werden.

- (6) Anlagen und Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten sowie Anlagen für feste Abfallstoffe sind mit einem Sichtschutz aus Mauern, Hecken oder vorgefertigten Sichtschutzanlagen so zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

## Teil III – WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

### § 14 Gestaltung

- (1) Werbeanlagen dürfen nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade angebracht werden. Sie sind auf den Erdgeschossbereich zu beschränken.  
Innerhalb von Gurtgesimsbändern und im Brüstungsbereich unter den Fenstern des ersten Obergeschosses können jedoch Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben und Zeichen sowie Ausleger angeordnet werden.
- (2) Die Beschriftungen dürfen nur waagrecht erfolgen. Die Schrifthöhe ist auf 0,40 m zu begrenzen.
- (3) Werbeanlagen dürfen nicht seitlich über die darunter liegenden Schau- fenster hinwegreichen.  
Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit verbunden werden. Werbeanlagen dürfen wichtige Gliederungselemente des Gebäudes wie Öffnungen, Gesimse, Pfeiler, Gewände, Quaderungen nicht überdecken.
- (4) Ausleger dürfen nicht mehr als 0,85 m aus der Fassadenflucht hinausragen. Dies gilt nicht für filigrane Berufs- und Innungsschilder. Die geschlossene Ansichtsfläche von Auslegern darf 0,3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (5) Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, laufende Schrift- bänder und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht gestattet.
- (6) Leuchtende und reflektierende Farben in den Farbtönen entsprechend § 13 (4) dürfen für Werbeanlagen nicht verwendet werden.

### § 15 Lichtwerbung

- (1) Als Lichtwerbung sind nur nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben, die hinterleuchtet oder angestrahlt werden, erlaubt. Dabei muss die Licht- quelle selbst verdeckt bleiben, Kabelzuführungen und Montageleisten dürfen nicht sichtbar sein.
- (2) Beleuchtende Schaukästen sind nur erlaubt, wenn die Ansichtsfläche nicht mehr als 0,3 m<sup>2</sup> beträgt.

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 09. Juni 1994 außer Kraft.

Lübtheen, 28.09.2000

**B e u t h**  
Bürgermeister

Veröffentlicht: Elbe-Express am 02.11.2000