

**Gestaltungssatzung**  
für den historischen Stadtkern der Stadt Usedom  
vom 26. August 1998

**§ 1**  
**Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für den Bereich des Stadtkerns der Stadt Usedom.
- (2) Der Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt (Anlage 1).

**§ 2**  
**Allgemeine Anforderungen**

Alle Neubauten und Änderungen baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung sollen hinsichtlich

- der Gebäude
- der Dachausbildung
- der Fassadengliederung
- der Oberflächen und seine Einzelemente
- der Werbeanlagen
- der zusätzlichen Bauteile
- der Einfriedungen

nach Maßgabe der §§ 3 – 13 so ausgebildet werden, dass die geschichtliche, architektonische, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

**§ 3**  
**Bauflucht und Fassadengliederung**

- (1) Bei Neubauten ist die vorhandene Bauflucht über die gesamte Fassadenhöhe und Fassadenbreite einzuholen.  
Grundlage hierfür ist der Baufluchtenplan, der als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist.
- (2) Wird aus mehreren Grundstücken ein neues Baugrundstück gebildet, oder werden mehrere benachbarte Grundstücke überbaut, so sind die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden entsprechend der im Plan (Anlage 2) dargestellten Parzellenstruktur zu gliedern.  
Die Gliederung muss durch Rücksprünge von mindestens 50 cm Tiefe und mindestens 60 cm Breite über die gesamte Fassadenhöhe erfolgen.  
Diese Gliederung muss sich in der Dachfläche fortsetzen.
- (3) Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dies gilt nicht für Eckgebäude an Straßeneinmündungen oder Kreuzungen.

**§ 4**  
**Dachform und Dacheindeckung**

- (1) Es sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung

von mindestens 35° und höchstens 55° Grad zulässig.

Abweichend von Satz 1 dürfen Nebengebäude und Garagen auch mit Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° ausgeführt werden. Werden Nebengebäude oder Garagen an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf der höchste Punkt des Pultdaches dabei die Traufflinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- (2) Die Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten bei gleicher Geschosszahl müssen sich mindestens von einem der unmittelbar benachbarten Gebäude unterscheiden.
- (3) Als Bedachungsmaterial sind nur rote bis rotbraune Pfannen mit gewellter Oberfläche und Biberschwanzdeckung zulässig.
- (4) Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

## **§ 5**

### **Dachgauben, -einschnitte, -flächenfenster und Antennen**

- (1) Dachgauben sind nur mit symmetrisch geneigten oder abgeschleppten Dachflächen oder als Runddachgauben zulässig. Dachgauben sind in derselben Dachdeckung wie die übrigen Dachflächen einzudecken. Abweichend hiervon können die Runddachgauben auch mit gefalzten Kupfer- und Zinkblechen eingedeckt werden. Die senkrechten Seitenflächen müssen eine Oberfläche aus Schiefer, gewellten Pfannen oder farbig gestrichenen Brettern aufweisen.
- (2) Die Summe der Breiten der Dachgauben darf insgesamt pro Dachseite ein Drittel der Dachlänge, waagrecht gemessen, nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss, waagrecht gemessen, mindestens 100 cm betragen. Die Dachgauben sind als Einzelgauben mit höchstens 200 cm Breite auszuführen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 100 cm betragen. Das Maß vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche bis zur Unterkante der Dachgauben darf, in der Dachneigung gemessen, 90 cm nicht überschreiten.
- (3) Dachgauben sind in Lage und Breite den darunterliegenden Fenstern, ausgenommen Schaufenster, zuzuordnen. Bei Gebäuden mit symmetrischen Fassaden sind Dachgauben symmetrisch anzuordnen.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.
- (5) Dachflächenfenster sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind. Die Glasfläche der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Dachflächenfenster darf nicht mehr als 3 % der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 100 cm betragen. Sonnenkollektoren sind unzulässig.
- (6) Fernseh- und Rundfunkantennen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind bei traufständigen Gebäuden 200 cm hinter dem First und bei giebelständigen Gebäuden mindestens 500 cm hinter der Straßenfassadenebene anzubringen.

## **§ 6 Oberflächen der Fassaden**

- (1) Die Oberflächen der Fassaden dürfen nur mit ungemustertem Feinputz in hellen Farbtönen oder als Fachwerk mit verputzten Gefachen gestaltet werden. Fassaden mit rotem Sichtmauerwerk sind nur zulässig, sofern es sich um bestehende Gebäude mit einer Fassadenoberfläche aus rotem Sichtmauerwerk handelt.
- (2) Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig.
- (3) Balkone und Loggien sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Fassaden nicht zulässig.
- (4) Fassadenelemente wie Sockel, Traufgesimse, Sonnbanke, Stürze, Fenster und Türen dürfen mit Verzierungselementen und Profilierungen versehen werden, wenn diese nicht mehr als 10 cm vor die Fassade vortreten und nicht breiter als 20 cm sind.

## **§ 7 Fassadenöffnungen**

- (1) Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden.  
In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen in jedem Geschoss vorzusehen.  
Die Gesamtsumme der Öffnungen in einer Fassade darf 50 % der Wandfläche dieser Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei Fassaden mit Schaufenstern darf der Öffnungsanteil insgesamt höchstens 60 % betragen.
- (2) Für Öffnungen – ausgenommen für Schaufenster – sind nur stehende, rechteckige Formate zulässig. In Giebeldreiecken von Fassaden sind dreieckige, kreisrunde oder halbkreisförmige Öffnungen zulässig.  
Im Bereich des Drenpels sind nur Öffnungen liegender Formate zu verwenden.
- (3) Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen mindestens dreiseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Wandfläche muss eine Breite von mindestens 25 cm haben.
- (4) Fenster- und Türöffnungen des Erdgeschosses müssen mit den Fenstern der oberen Geschosse eines Gebäudes in einer vertikalen Achse liegen.

## **§ 8 Fenster und Türen**

- (1) Glasflächen in Fenstern, die breiter als 90 cm sind, müssen mindestens einmal durch eine senkrechte Fensterteilung symmetrisch untergliedert werden.  
Glasflächen, die höher als 130 cm sind, müssen durch eine horizontale Fensterteilung im oberen Drittel geteilt werden.  
Die Fensterteilungen müssen mindestens 6 cm breit und über Glas mindestens 2 cm stark ausgebildet werden.  
Soweit Glasscheiben durch Fenstersprossen gegliedert werden sollen, sind nur

Sprossen zulässig, die in ihrem Querschnitt mindestens 2 cm und höchstens 4 cm Breit sind und über Glas mindestens 1 cm und höchstens 2 cm stark sind.

- (2) Fenster sind nur mit ungetöntem Flachglas zulässig.
- (3) Türen und Tore sind symmetrisch zu gestalten.  
Verglasungen sind nur in farblosem oder eingefärbtem Flachglas zulässig.

## **§ 9 Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.  
Sie dürfen jeweils nicht breiter als 300 cm sein und müssen durch geschlossene Wandflächen von mindestens 25 cm Breite unterbrochen werden, zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mindestens 50 cm Breite und eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm haben.
- (2) Die Oberflächen der Schaufensterrahmen dürfen nicht metallisch-glänzend ausgeführt werden.

## **§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten**

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen nur in der Erdgeschosszone, und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes angebracht werden. Sie dürfen keine wesentlichen Baugliederungs-, Architekturteile oder Fenster und Türen überdecken.
- (2) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind aus Einzelteilen von höchstens 30 cm Höhe und 30 cm Breite zu bilden.  
Eine Werbeanlage darf die Gesamtbreite von 300 cm und die Gesamthöhe von 30 cm nicht überschreiten.  
Zwischen den Einzelteilen ist mindestens 15 cm Abstand zu halten.  
Sie dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Fassade ragen.  
Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 50 cm einzuhalten.
- (3) Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen – Ausleger – dürfen eine Auskragung von höchstens 80 cm haben. Der Ausleger selber darf nicht größer als 0,3 m<sup>2</sup> sein. Ausleger dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen bieten, sondern müssen durchsichtig oder durchbrochen sein.
- (4) Werbeanlagen und Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie mit beweglichem und wechselndem Licht dürfen nicht verwendet werden.
- (5) An Fassaden angebrachte Warenautomaten müssen allseitig von mindestens 20 cm sichtbarer Fassadenfläche umgeben sein.
- (6) Laden- und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Viertel der Glasfläche des jeweiligen Fensters mit Werbeanlagen beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.

## **§ 11 Zusätzliche Bauteile**

- (1) Im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind Markisen und Rolläden, soweit ihre Kisten nicht bündig in der Fassadenebene liegen, unzulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind bei Schaufenstern Markisen zulässig, wenn sie beweglich, wie beispielsweise Falt- oder Rollmarkisen und nicht breiter als die Fensteröffnungen sind.
- (3) Stellplätze für Abfallbehälter sowie Lagerplätze für Tank- und Flüssigkeitsbehälter müssen so umpflanzt werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

## **§ 12 Nebengebäude und Garagen**

- (1) Nebengebäude und Garagen müssen allseitig umschlossen sein und hinsichtlich der Gestaltung der Fassadenoberfläche dem Hauptgebäude entsprechen. Rotes Sichtmauerwerk ist zulässig, wenn diese Gebäude im Zusammenhang mit bestehenden Hauptgebäuden stehen, deren Fassadenoberfläche in rotem Sichtmauerwerk ausgeführt wurde.
- (2) Die Dacheindeckung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.
- (3) Garagentore dürfen eine Breite von höchstens 250 cm haben und müssen mindestens dreiseitig von Wandflächen umgeben sein. Die senkrechten Wandflächen müssen eine Breite von mindestens 25 cm haben.

## **§ 13 Einfriedungen und Stellplätze**

- (1) Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig als Lattenzäune mit senkrechten Latten, Naturstein- oder Ziegelsteinmauern und Drahtzäunen in Verbindung mit lebenden Hecken.
- (2) Lebende Hecken sind nur aus Laubgehölzen anzupflanzen.
- (3) Zugänge und Einfahrten von Grundstücken dürfen nur durch geschlossene Tore bis zu einer Torhöhe von 200 cm und einer Torbreite von 400 cm geschlossen werden.
- (4) Als Befestigung von Pkw-Zufahrten und Stellplätzen dürfen nur wassergebundene Oberflächen, Betonrasensteine, Betonsteine oder Natursteine eingebaut werden. Die Stellplatzflächen sind zu umpflanzen.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern der Stadt Usedom

"Baufluchtenplan"

Bauflucht gem. § 3 Abs. 1

Parzellenstruktur gem. § 3 Abs. 2

