



Ostseeheilbad Graal-Müritz

§ 8 Sondertyp "Pensionsgebäude"

§ 10 Fassaden

§ 9 Baumaß

§ 20 Grundstücksfreiflächen

§ 14 Fenster und Türen

§ 15 Öffnungen der Fassade

§ 7 Mansardendachtyp Sondertyp "Pensionsgebäude" ist in

(1) Fassaden müssen abgetönten weißen Glattputz,

(1) Neue Gebäude haben zur Wahrung des

(1) Die nicht überbauten Flächen der öffentlichen Verkehrs-

Fachwerk mit abgetönten weißen Putzfeldern oder

(1) Im Bereich A des Geltungsbereiches der geschlossenen Raumes

bebauten Grundstücke sind zwischen

abgetöntes weißes Sichtmauerwerk mit hellen Fugen

Satzung müssen Glasflächen in Fenstern und Flächen die Baufuchten

der öffentlichen Verkehrsfläche und de

haben.

Türen, die breiter als 1,0 m sind (Rohbaumaß) flucht ist die gedachte

Verbindungsline zwi

haben.

mindestens einmal durch einen senkrechten

bis zur seitlichen Grundstücksgrenz

Freistehende Garagen mit Flachdach

(2) Abweichend von der Regelung des Absatzes 1

§ 15 Öffnungen der Fassade

verlängerten, vorderen Gebäudefluch

auszu-

dürfen Fassaden im Geltungsbereich C bis zu einem

(1) Die Fassaden sind als Lochfassaden auszu-

Anteil von höchstens 10 % in rotem Sichtmauer-

werk ausgeführt werden.

gärtnerisch anzulegen, zu unterhalte

Giebeln zu gliedern.

Glasflächen in Fenstern, die höher als 1,4 m

und zu nutzen,

(2) Die Dachflächen sind von

(3) Nicht erlaubt sind metallisch glänzende Ober-

mindestens 60 % der Obergeschossfassadenflä-

flächen, Bausteine aus Glas, polierte Natursteine,

flächen, Bausteine aus Glas, polierte Natursteine,

(2) Zur Oberflächenbefestigung ist nu

einheitlich

einheitlich

ein kleinformatiger Belag (höchstens 30



Fassadenbreite nicht überschreiten; sind zwei
 Vorgartenbereich sind nur kleinformatige
 Giebel angeordnet gilt je 1/4 der Fassaden
 Beläge (höchstens 30 cm x 30 cm) erlaubt.

(2) ES ist Folienglas für Fenster und Türen zu
 und Kunststoffplatten, Holzimitationen und andere
 verwenden.
 Werkstoffe imitierende Materialien.
 und Schaufensteröffnungen an mindestens drei
 Seiten von Wandflächen umgeben sein. Die

Gestaltungssatzung für den „Graaler Bereich“



Legende:

----- Grenze Sanierungsgebiet

Inhalt:

Vorwort des Bürgermeisters · Einleitung	1
Zur Geschichte des Ortes Graal-Müritz	2
Erläuterungen zur Sanierungssatzung und Erhaltungssatzung	4
Gestaltungssatzung - Paragraphen und Erläuterungen §§ 1-23	8
Ansprechpartner	28
Impressum	29



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Gäste unseres Ostseeheilbades Graal-Müritz!

Graal-Müritz als Kur- und Erholungsort sowie Wohnstandort an der Ostsee, umgeben von Waldgebieten am Rande der Rostocker Heide, bietet gute Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Entwicklung.

1938 erfolgte die Zusammenlegung der Siedlungen Graal und Müritz zu einem Ostseebad, dass während der DDR-Zeit als Kurort und seit 1960 erstmals sowie seit 1998 dauerhaft als Seeheilbad anerkannt ist.

Von der Blütezeit als Seebad mit seiner typischen Bäderarchitektur zeugen eine Vielzahl von Villen, Pensionen, Hotels sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Wenige haben in den vergangenen Jahren ihre Originalfassade mit Loggien, Balkonen, Erkern und Türmchen behalten. Die historische Bausubstanz war stark vernachlässigt bzw. verändert worden.

Nach 1990 begann eine rege Bautätigkeit mit umfassenden Gebäudesanierungen und Rekonstruktionen, welche die wertvollen Gebäude wieder in neuem Glanz erstrahlen lassen.

Mit Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Mai 1991 stehen der Gemeinde Fördermittel zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Missstände an privaten und öffentlichen Gebäuden, Straßen, Wegen und Plätzen im Sanierungsgebiet zur Verfügung.

Damit unser Ortsbild wieder dem Charakter eines Seebades entspricht, bedarf es der Einhaltung von bestimmten Gestaltungsgrundsätzen für die Gebäudesubstanz.

Mit der Gestaltungssatzung für den "Graaler Bereich" hat die Gemeinde eine fachlich fundierte und rechtlich gesicherte Handlungsvorschrift geschaffen, die für die vielen privaten

und öffentlichen Baumaßnahmen von großer Bedeutung ist. Die vorliegende Broschüre gibt Ihnen Gelegenheit zur Information über Vorschriften und Richtlinien, die Sie rechtzeitig in die Planungen zur Sanierung und Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen einbeziehen können. Anhand von Skizzen und Fotos wird die Gestaltung einzelner Bauteile umfassend erläutert.

Allen Beteiligten, die sich für eine niveauvolle Umsetzung der städtebaulichen Ziele engagieren, wünsche ich gutes Gelingen.



Frank Giese
Bürgermeister der Gemeinde
Graal-Müritz

Im Juni 2001

umgebenden natürlichen Verhältnisse und Gegebenheiten stellt sich Graal-Müritz heute als eine historisch gewachsene Gemeinde dar, die sich ihre ursprünglichen Reize bewahrt hat.

Zum Schutz und Erhalt sowie zur Rekonstruktion dieser Strukturen sowie der äußeren Gestaltung der baulichen und städtebaulichen Anlagen wurde Ende 1993 für den Graaler

1 - Graaler Mühle heute; errichtet um 1860

2 - Blick in die Parkstraße auf typische Bäderarchitektur



Einleitung

Das Ostseebad Graal-Müritz entstand 1938 durch die Zusammenlegung der beiden Gemeinden Graal und Müritz. Der heutige historische Stadtbereich entstand Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Bis dahin wurde der Bereich geprägt durch zwei kleine Siedlungen ländlichen Charakters. Mit der Entdeckung der natürlichen heilklimatischen Bedin-

gungen in Graal und Müritz begann die Entwicklung zu beliebten Seebädern an der Ostsee, die immer mehr zusammen wuchsen. Die Mischung aus alten Bauernhäusern und Büdnereien als Zeichen der ersten geschichtlichen Entwicklungsetappe und aus ehemaligen Pensionsvillen als Zeichen der zweiten Bauetappe ist bis heute erhalten geblieben. Eingebunden in die vorherrschende Topografie und die

Bereich gemäß § 142 ein Sanierungsgebiet als Satzung beschlossen.

Des Weiteren hat die Gemeinde für das Sanierungsgebiet eine Erhaltungs- (gemäß § 172 BauGB) sowie eine Gestaltungssatzung (gemäß § 86 LBauO M-V) erarbeitet und beschlossen.

2

Kurzer Abriss der Entwicklung des Ortes:

- 1328 erste urkundliche Erwähnung von Müritz im Besitz des St. Claren-Klosters Ribnitz
- 1352 erste urkundliche Erwähnung von Graal
- 1567 Stromgraben bildet Grenze zum Rostocker Gebiet;
Erwähnung von einem Zoll bei Graal am Stromgraben
- 1669 nach Aufhebung des Ribnitzer Klosters St.Claren gelangen die Meierhöfe Müritz und Graal in Besitz des mecklenburgischen Fürstenhauses
- 1752 Graal wird in Büdnerereien aufgeteilt; Entstehung des Ortes Graal
- 1753 Ortssatzung für Graal wird erlassen
- 1815 Erstellung eines Planes für 12 Büdnerereien in Müritz
- 1816 Müritz wird Dorf
- 1819 lebten in Müritz 47 Einwohner, in Graal 115 Einwohner
- 1819/20 Beginn des Badeverkehrs in Müritz
- 1820-30 Badeverkehr findet regen Aufschwung
Es gibt 2 Badeplätze in Müritz Ost und West
- 1834 Gründung des ersten Kinderhospitals
- 1851 Müritz ist in der Karte der mecklenburgischen Herzogtümer als „Seebad“ ein getragen
- 1852 Baubeginn der Graaler Mühle
- 1860 Rückgang des Badeverkehrs
- 1872 Sturmflutschäden
- 1873 Badeanstalten für Damen und Herren in Müritz
- 1875 97 Gäste sind im Fremdenbuch verzeichnet
- 1878 204 Gäste aus Berlin, Sachsen, Thüringen sowie Russland und England
- 1880 Eröffnung des ersten Hotels „Anastasia“ in Müritz, dort erste Kinderkuren
- 1882 erste Badeordnung
- 1883 erstes Kindererholungsheim „Friedrich-Franz-Hospiz“
- 1889 Bau der Eisenbahnlinie Rostock-Stralsund

- 1893 Chausseebau nach Ribnitz
- 1900 300 registrierte Gäste in Müritz, 700 Gäste in Graal
- 1904 Chausseebau nach Rövershagen und Hinrichshagen
- 1905 Bau der Seebrücken in Graal und Müritz
- 1908 Einweihung der Evangelischen Kirche von Baumeister G.L. Möckel
- 1909 Errichtung der Strandpromenade von Müritz-West nach Ost
- 1910 Errichtung des ersten Familienbades in Mecklenburg in Müritz-Ost
- 1910 Busverbindung Rövershagen Graal-Müritz
- 1913 Bau des Wasserturmes (32m hoch) u. des Wasserwerkes
- 1919 Gemeinde Müritz wird „Ostseebad Müritz“ benannt
- 1925 die Bäderbahn wird in Betrieb genommen
- 1925-28 Gründung des Kur- und Erholungsheimes der BVG - heute Reha-Klinik
- 1938 Zusammenschluss von Graal und Müritz in „Ostseebad Graal-Müritz“
- 1938 15.900 Gäste
- 1941 Zerstörung der Seebrücken durch Eisgang
- 1955-61 der Rhododendronpark wird angelegt von Gartenbauarchitekt F.K. Evert
- 1956 Anlage des Campingplatzes „Uhlenflucht“
- 1960 staatliche Anerkennung als Seeheilbad
- 1970-74 Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes
- 1975 Grundsteinlegung für das Wohngebiet „Ostseering“
- 1986 Erarbeitung einer Ortsgestaltungskonzeption
- 1988 Beginn des Bauens im Gebiet „Koppenheide“
- 1991 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- 1993 Einweihung der Seebrücke in Müritz
- 1994 Bau des Neubaukomplexes des AKG Reha-Zentrums (Kardiologische und Orthopädische Fachklinik)



1 - Graal um 1909 mit Mühle am Lehrerteich
 2 - Ostseebad Graal i. M. mit Landungsbrücke, Rettungshaus und Strandpavillon
 3 - Ostseebad Graal um 1903, Impressionen

- 1995 Einweihung der Katholischen Kirche St. Ursula in der Ribnitzer Straße
- 1996 Neubau der Kinderkurklinik „Tannenhof“ in Müritz;
Neubau des Alten- und Pflegeheimes und der Mutter-Kind-Kurklinik des ASB in Graal
- 1997 Eröffnung des Hauses des Gastes mit Sitz der Kurverwaltung;
Neubau des Feuerwehrgerätehauses
- 1997-98 Neubau der Kindertagesstätte „Kinderland“
- 1998 Einweihung des neuen Rathauses in Müritz;
Verleihung des Titels „Seeheilbad“
- 1999 Privatisierung der Kurverwaltung durch Gründung der „Tourismus- und Kur GmbH“

- 2000 Fertigstellung der Sanierung der Verbundenen Haupt- und Realschule
- 2001 Fertigstellung der Rekonstruktion der Strandpromenade



- 1 - Ostseebad Graal i. M. um 1932 vom Flugzeug gesehen, mit Stromgraben
- 2 - Ostseebad Graal i. M. Blick in die Kurstraße um 1905
- 3 - Ostseebad Graal-Müritz Fliegeraufnahme vom Bereich Müritz mit Seebrücke
- 4 - aktuelle Karte von Graal-Müritz



4

Erläuterungen zu den Satzungen

Sanierungssatzung nach § 142 BauGB

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung,

dass Flächen außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder

2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vor-

ten des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

Grundlage des Beschlusses zur Sanierungssatzung sind gemäß § 141 BauGB die vorbereitenden Untersuchungen, in denen Beurteilungsmaßstäbe erarbeitet werden, um daraus resultierend städtebauliche Missstände aufzeigen zu können. Die vorbereitenden Untersuchungen



Die Kurstraße 1 (1) ist ein sehr gutes Beispiel für eine gelungene Sanierung. Dabei wurden die ursprüngliche Lochfassade ebenso wieder hergestellt wie auch die Fensterteilung und Fassadengliederung durch offene Balkone berücksichtigt.

Nach der Gesamtmodernisierung trägt auch die Kurstraße 16/18 (2) zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes bei. Die Nutzfläche erhöhte sich und das Gebäude berücksichtigt alle Hinweise der Gestaltungssatzung mit dem Ziel einer gelungenen Sanierung.



schriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

(4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschrif-

dien der Entwicklung der Sanierungsplanung (Feststellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, erste Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, Prüfung der Finanzierbarkeit, Formulierung erster, möglicherweise noch alternativer Zielvorstellungen).

Ergeben diese Untersuchungen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB und stellt sich die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als geeignet und erforderlich dar das Objekt wesentlich zu verbessern oder umzugestalten, kann die Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes entscheiden.

Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen in Graal-Müritz ist der Rahmenplan für den alten Dorfkern Graal und Neu-Graal, Arbeitsstand 09/94. Die Notwendigkeit der Sanierung ergibt sich aus der Bestandsaufnahme im Erläuterungsbericht zum Rahmenplan, in der städtebauliche Missstände aufgezeigt werden.

Die Sanierungssatzung für den "Graaler Bereich" in Graal-Müritz wurde am 01.12.1993 rechtskräftig.

Erhaltungssatzung

§ 172 BauGB - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusam-

mensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder

3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß § 1 des

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne von Abs. 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Ge-



Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. § 20 Abs. 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.

Die Kurstraße 26 (1) ist ein gelungenes Beispiel für die Sanierung ortsbildprägender Gebäude. Die Kurstraße 26 erhielt im Rahmen der Sanierung einen zweiten Giebel und stellt einen sehenswerten Vertreter des Gebäudetyps „Pensionsgebäude“ dar.

6

biets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Sondereigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungs-

3. das Sondereigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherheit vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Sondereigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach Artikel 14 Satz 2 Nr. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verkürzt sich um sieben Jahre. Fristen nach § 564 b Abs. 2 Satz Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfallen.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Sondereigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Grundbuch für das Sondereigentum eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmi-

gung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

Die Festlegung von Gebieten gemäß den Vorgaben der Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes; Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt, des Landschaftsbildes, der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer baulicher Anlagen: Abs. 1 S. 1 Nr.1, der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung: Abs. 1 S. 1 Nr. 2 oder der Sicherung eines sozialgerechten Ablaufes städtebaulicher Umstrukturierungen: Abs. 1 S. 1 Nr. 3.

Die Satzung dient der Erhaltung und Erneuerung von Städten und Dörfern. Im Gegensatz zur Sanierungssatzung, die für einen fest umrissenen Zeitraum Gültigkeit besitzt, kann die Erhaltungssatzung die der Stadt- und Ortserhaltung dienenden Sanierungsziele langfristig sichern (vgl. hierzu Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 1998, S. 1437 f.).



1 - Lindenweg 6 / August-Bebel-Straße

zustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Sondereigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

Graal-Müritz - Geltungsbe- reich

Die vorliegende Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB umfasst den alten Dorfkern Graal und den Bereich Neu-Graal. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist gleichzeitig Geltungsbereich eines städtebaulichen Rahmenplanes. Teile des Geltungsbereiches sind das Sanierungsgebiet.

Graal-Müritz - Stadtbild / Nutzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung haben sich baugeschichtlich zwei relativ geschlossene Bereiche gebildet.

Das sind zum einen die im alten Dorfkern Graal liegenden Büdnereien, wovon noch heute 13 Gebäude vorhanden sind, die heute überwiegend dem Wohnen dienen und das Ortsbild durch die typische Architektur des ländlichen Raumes, z.B. Reeteindeckung, flache, langgestreckte Gebäude ohne Sockel, prägen. Nur in wenigen Fällen sind Dienstleistungseinrichtungen in diesen Gebäuden untergebracht.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung entwickelte sich die für die damalige Zeit typische Bäderarchitektur in überwiegend zweigeschossigen Gebäuden in Neu-Graal. Trotz der großen Schäden an der Bausubstanz vieler ehemaligen Pensionen sind diese auch heute noch ortsbildprägend für Graal-Müritz.

Von den insgesamt etwa 35 ehemaligen Pensionen im Bereich der Erhaltungssatzung ist der größere Teil durch Wohnungen genutzt, einige Gebäude beherbergen Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, andere Gebäude sind durch soziale Einrichtungen (Kur- und Erholungswesen) genutzt.

Die übrigen im Geltungsbereich liegenden Flächen sind in den 20-er bis 60-er Jahren überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Auch diese lockere und offene Bebauung mit großen Grundstücken, die gärtnerisch genutzt werden, prägt das Ortsbild trotz der störenden beiden 3-geschossigen Wohnblöcke in diesem Bereich ganz wesentlich.

Das vorhandene Infrastrukturangebot entspricht etwa den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Feriengäste. Durch die verteilten Standorte sind die Einrichtungen über kurze Wege gut erreichbar.

Graal-Müritz - Erhaltungs- ziele

Die Erhaltungssatzung soll folgenden Entwicklungs- und Sanierungszielen dienen:

1. Entwicklung des Wohnungswesens entsprechend dem Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer qualitativen Verbesserung der Wohnverhältnisse.

2. Förderung und Entwicklung einer Gewerbe- und Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Bewohner und dem Fremdenverkehr gerecht wird.

3. Entwicklung und Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse entsprechend den Belangen des Seeheilbades.

4. Erhaltung und Wiederbelebung des historisch gewachsenen Ortsbildes.

5. Bewusste Einbeziehung der landschaftsprägenden Elemente, wie Wald, Freiräume, Wanderwege in die Gestaltung.

Die vorliegende Erhaltungssatzung wurde aus dem vorliegenden Arbeitsstand des Rahmenplanes entwickelt.



1- Fritz-Reuter-Straße 4

8

Allgemein

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ermächtigt durch den § 86 (Örtliche Bauvorschriften) die Gemeinden, örtliche Bauvorschriften zu einer Reihe von Regelungsgegenständen zu erlassen. Die häufigste Anwendung findet diese Ermäch-

tigungsgrundlage in örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung, Werbesatzung).

Die Gemeinde erlässt die örtliche Bauvorschrift als Satzung

im übertragenen Wirkungskreis. Sie setzt örtliches Bau-recht fest.

Das Gesetz schreibt vor (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V), dass gestalterische Vorschriften nur für bestimmte, genau abgegrenzte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes erlassen werden dürfen. Auf diese Art und Weise wird der Geltungsbereich nicht weiter als erforderlich gefasst.

Grundsätzlich ist eines der wesentlichsten Ziele der Städtebaulichen Rahmenplanung und der Stadtsanierung von Graal-Müritz, das geschlossene historische Ortsbild zu erhalten. Deshalb wurde mit der Gestaltungssatzung ein Instrumentarium geschaffen, das es der Gemeindeverwaltung und der Bauaufsichtsbehörde des Kreises ermöglicht, Bauanträge zu beurteilen. Für die Bürger soll die Gestaltungssatzung einen Rahmen setzen, in dem unter Berücksichtigung der in der Gestaltungssatzung getroffenen Regelungen ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung bleibt. Die Gestaltungssatzung wurde auf der Grundlage einer detaillierten Analyse der in Graal-Müritz typischen Bauformen und -materialien erarbeitet.

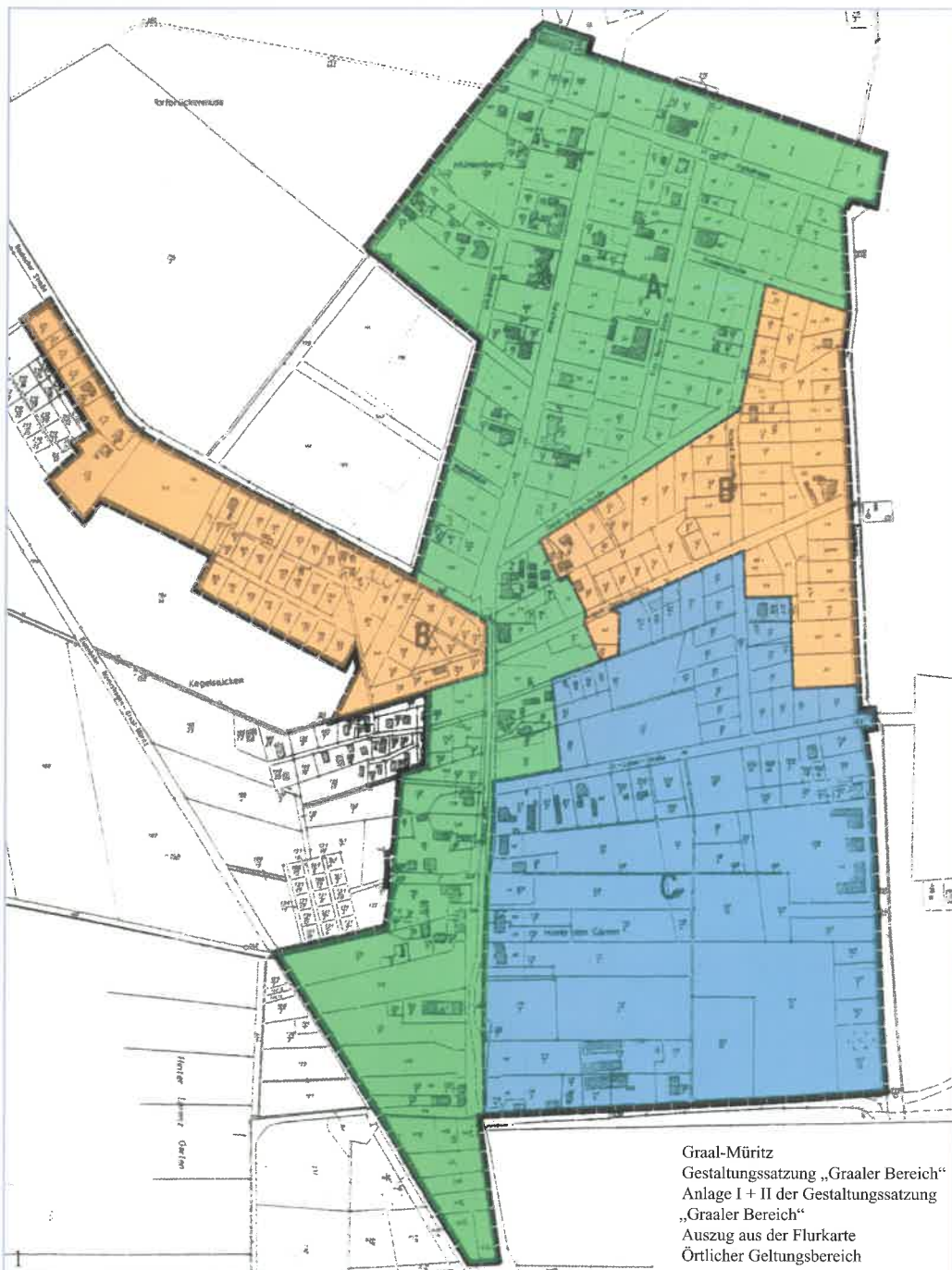
I-Anlage I+II der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“

A - grün

B - orange

C - blau

■■■■ *Örtlicher Geltungsbereich*



Teil I - Allgemeine Vorschriften

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1) Ziel dieser Satzung ist die Bewahrung der Besonderheit des Ortsbildes und der städtebaulichen Entwicklung.

(2) Die Satzung gilt für das in der anliegenden Flurkarte (Anlage I) mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet. Die Anlage I im Maßstab 1 : 2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Für die in der Anlage II gekennzeichneten Gebiete B gelten die Paragraphen 4 und 8, in denen auf diese Gebiete Bezug genommen wird. Die Anlage II im Maßstab 1 : 2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

(4) Für das in der Anlage II gekennzeichnete Gebiet C gelten die Paragraphen 4, 8 und 10, in denen auf dieses Gebiet Bezug genommen wird.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie für Werbeanlagen, soweit sie die äußere Gestaltung betreffen.

(2) Die Gestaltungsvorschriften enthalten besondere Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrs-

flächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grün- und Wasserflächen.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Die Errichtung und die Änderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 4 bis 21 so erfolgen, dass die geschichtliche, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Ihre gestalterische Rekonstruktion unterliegt ebenfalls den Bestimmungen dieser Satzung.

Teil II - Begriffsbestimmungen

§ 4 Gebäudetypen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen Gebäude die Gestalterkmale des Giebel-, Trauf- oder Mansarddachtyps oder des Pensionsgebäudes nach den §§ 5 bis 8 erhalten. Für die Anlage II gekennzeichneten Bereiche B und C sind auch Gebäude erlaubt, die von den Festsetzungen der Paragraphen 5 bis 8 abweichen.

(2) Wenn wenigstens 3 oder mehr gleiche Gebäudetypen nebeneinander stehen, gilt diese Gruppe als Ensemble und die Gebäude müssen nach den Ge-

staltmerkmalen dieses Gebäudetyps ausgeführt werden.

Erläuterungen

Der Charakter des "Graaler Bereiches" von Graal-Müritz ist geprägt durch die enge Verbindung einer für Badeorte typischen Pensions- und Villenarchitektur und der ländlichen Architektur der "Büdnerien". Die Gebäude der historischen Haupthäuser beschränken sich im Wesentlichen auf diese beiden Grundtypen. Diese entwickelten sich entsprechend der vorherrschenden Parzellenstruktur als eigenständige Baukörper mit seitlichen Abständen zum Nachbargebäude. Ein weiterer Aspekt bei der Entwicklung dieser offenen Bauweise war die jeweilig gewünschte Wirkung der Hauptgebäude. Der Grundtyp der Büdnerien stellt einen Gebäudetyp dar, dem vor allem landwirtschaftliche Nutzbarkeit zugrunde liegt. Pensionen und Villen dienten vor allem der Repräsentation.

Im Bereich der Kurstraße, Parkstraße und Fritz-Reuter-Straße sind überwiegend die größeren Kubaturen der Pensionen und Villen anzutreffen, während im Bereich der Langen Straße der offene Charakter des ehemaligen Dorfkerns (Büdnerien) erhalten ist. Die einzelnen Gebäudetypen sind vielfach variiert, diese Vielfalt gilt es zu erhalten.

Den "Graaler Bereich" charak-

terisiert vor allem die Mischung der beiden typischen Grundtypen. Auch diese soll erhalten und bewahrt bleiben. Neubauten sollen in Architektur und Baukörperabmessungen Anlehnung an die umgebende Bebauung haben.

§ 5 Giebeltyp

(1) Der Giebeltyp ist mit einem Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu versehen.

(2) Der Giebel ist mit symmetrischen Seiten auszubilden.

(3) Die Dachneigung wird zwischen 40° und 60° festgeschrieben.



Beispiele für den „Giebeltyp“ in Graal-Müritz
 1 - Dr.-Leber-Straße 16 (Giebeltyp mit Satteldach)
 2 - Onkel-Brüsig-Straße 14 (Giebeltyp mit Satteldach)
 Besonders bei Einfamilienhäusern jüngeren Baudatums wurde dieser Giebeltyp verwendet. Die Häuser sind zumeist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und verfügen über einen Garten.
 5/6 - Dachformen

Erläuterungen

Der Giebeltyp beruht in seiner Grundform auf einem Gebäude mit Satteldach, dessen Giebel zur Straßenfront ausgerichtet ist. Abgewandelte Formen sind das Krüppelwalm- und das Walmdach. Giebeltypen besitzen eine in sich abgeschlossene und eigenständig wirkende Fassade, deren Gliederung durch das Verhältnis von Hausbreite zu Haushöhe stehend ist.

Der Giebeltyp ist im Graaler Bereich häufig als Einfamilienhaus anzutreffen.

§ 6 Traufotyp

(1) Der Traufotyp ist mit einem Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur

öffentlichen Verkehrsfläche zu versehen.

(2) Die Außenmaße der Fassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Ansicht als liegendes Rechteck auszubilden, bei dem die Breite größer ist als die Höhe.

(3) Die Dachneigung wird zwischen 30° und 60° festgeschrieben.

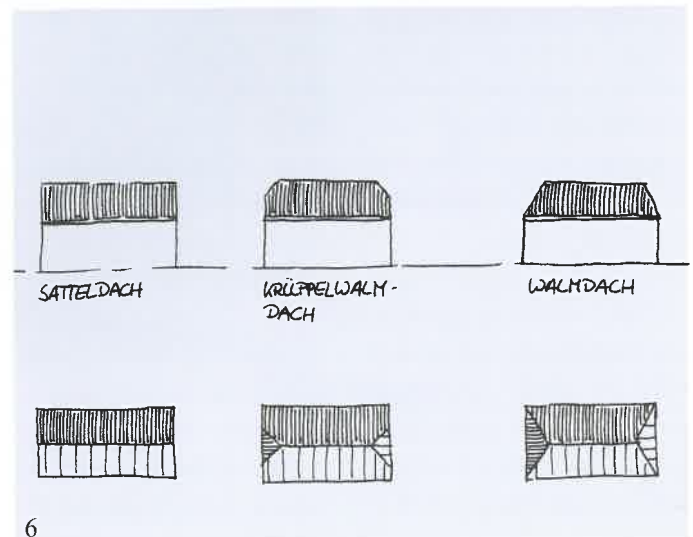
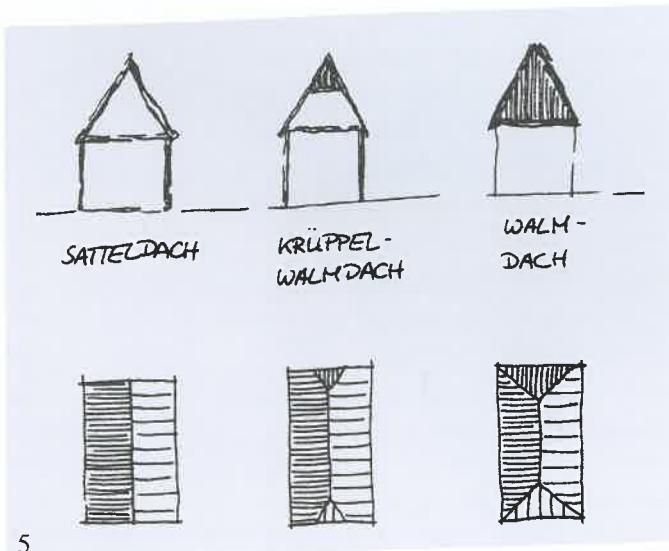
Beispiele für den „Traufotyp“ in Graal-Müritz

3 - Alexandrastraße 5 (Traufotyp mit Satteldach)

Saniertes zweigeschossiges Gebäude mit ansatzweisem Pensionscharakter

4 - Lange Straße 26 (Traufotyp mit Walmdach)

Vertreter eines der ältesten traufständigen Gebäude mit bäuerlichen Ursprüngen





Erläuterungen

Der Traufotyp basiert in seiner Grundform auf einem Satteldachgebäude. Die Traufe (oberer Fassadenabschluss mit davor verlaufender Dachrinne) und die Firstrichtung (obere Dachkante der spitz zusammenlaufenden Dachflächen) verlaufen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Traufe ist in den meisten Fällen plastisch ausgebildet.

Weitere Varianten sind das Walm- und das Krüppelwalm-dachgebäude.

Durch das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite (breite Gebäudekante zur Straßenseite) ergibt sich für den Traufotyp eine liegende Fassadengliederung.

§ 7 Mansarddachtyp

(1) Der Mansarddachtyp ist ein Gebäudetyp, bei dem die Dachfläche im unteren Bereich steiler, im oberen Bereich flacher verläuft. Im Übergangsbereich ist ein deutlicher Absatz (Gesimsbrett) erkennbar.

(2) Die Dachform ist symmetrisch auszubilden.

(3) Die Dachneigung ist im unteren Bereich zwischen 65° bis 80° und im oberen Bereich zwischen 30° und 50° festgeschrieben.

Erläuterungen

Der Mansarddachtyp ist eine Weiterentwicklung des Satteldachgebäudes. Charakteristisch ist das hohe Dach, das auch zweigeschossig sein kann. Eine weitere Form ist das Krüppelwalm- und das Walmdach.

Das Dach ragt meist weit über die Fassadenwände hinaus, die Traufe und der Ortgang sind stark betont.

Die Firstrichtung des Daches kann sowohl parallel wie senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen.

Beispiele für den „Mansarddachtyp“ in Graal-Müritz

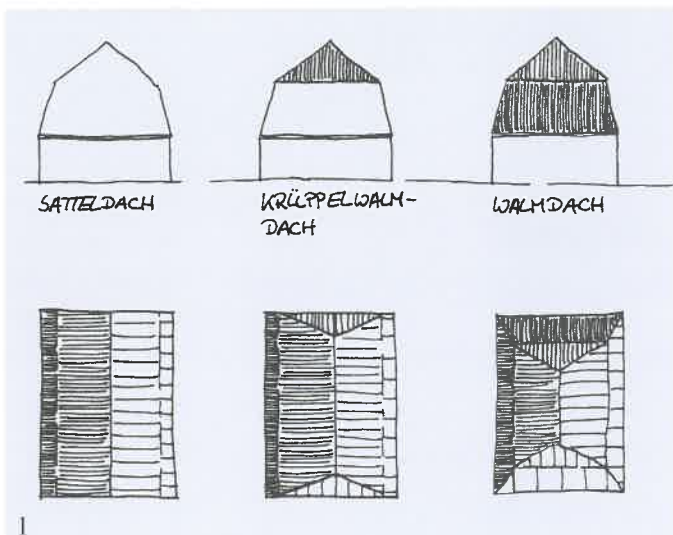
2 - Lindenweg 3 (Mansarddachtyp mit Satteldach), Haus zwischenzeitlich saniert

3 - Lindenweg 8 (Mansarddachtyp mit Walmdach)

Der Mansarddachtyp ermöglicht eine hohe Ausnutzung des Dachgeschosses.

Dachaufbauten und -gestaltung sollten immer gut aufeinander abgestimmt sein, da besonders diese Dachform sehr prägend für den Baukörper ist.

1 - Dachformen



§ 8 Sondertyp „Pensionsgebäude“

(1) Der Sondertyp „Pensionsgebäude“ ist in der Grundform ein traufständiges Haus. Er ist mit einem Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Fassade ist durch hervortretende Baukörper mit separaten Giebeln zu gliedern.

(2) Die zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Fassade mit den Giebeln ist einheitlich zu gestalten. Sie durch Loggien und Wintergärten zu gliedern.

(3) Die Breite eines Giebels darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite nicht überschreiten; sind zwei Giebel angeordnet gilt je $\frac{1}{4}$ der Fassadenbreite als maximale Breite.

denbreite als maximale Breite.

(4) Die Firsthöhe der Giebel muss größer oder kleiner sein als die des Hauptdaches. Die Dachdeckung muß mit der des Hauptdaches übereinstimmen.

(5) Die Fassade der separaten Giebel ist symmetrisch aufzubauen.

(6) Die Dachneigung wird zwischen 20° und 50° festgeschrieben.

(7) Der Sondertyp „Pensionsgebäude“ ist für die in der Anlage II bezeichneten Bereiche B und C nicht zulässig.

(8) Im Bereich A des Geltungsbereiches dürfen Wintergärten höchstens eine Breite bis zu $\frac{2}{3}$ der Hauptgebäudebreite erhalten.

Erläuterungen

Der Sondertyp „Pensionsgebäude“ ist kennzeichnend für den Graaler Bereich. Er ist in vielen Variationen vertreten und er verkörpert die sogenannte Bäderarchitektur. Diese Architektur ist geprägt durch die Verbindung von Repräsentationsaufgaben und der der Nutzung als Pension entsprechenden Fassadengliederung und Gestaltung. Dabei sind sowohl ein- als auch zwei- und dreigeschossige Gebäude anzutreffen.

Die Fassaden sind stark gegliedert und weisen Loggien und Wintergärten auf.

Die Dachlandschaft ist vielfältig, typisch ist die flache Dachneigung unter Verwendung von Drenpeln und separaten Giebeln.

Die zumeist unterschiedliche Dach- bzw. Firsthöhe des Hauptdaches und der Giebel ist ein weiteres Merkmal dieses Gebäudetypes.

4 - Fassadenformen des Sondertyps „Pensionsgebäude“ Gerade im Sanierungsgebiet „Graaler Bereich“ der Gemeinde Graal-Müritz finden sich häufig die sogenannten Pensionsgebäude. Sie sind Ausdruck der Geschichte als Ostseebad und verleihen dem Ortsteil das Flair eines Kurortes.

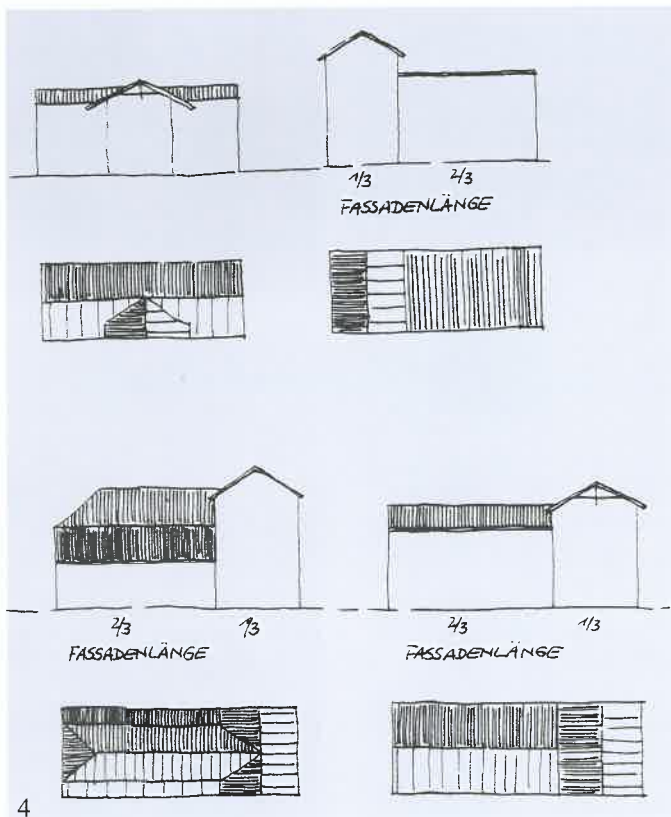
Beispiele für den Gebäudetyp „Pensionsgebäude“ in Graal-Müritz

1 - Fritz-Reuter-Straße 8 - Castle Mona (Pensionstyp mit Ziergiebel)

2 - Kurstraße 33 - Villa Graalsburg (Pensionsgebäude mit einem seitlich orientierten Giebel)

3 - Kurstraße 5 - Haus Gisela (Pensionsgebäude mit zwei seitlich orientierten Giebeln)

Deutlich wird hier die in Graal-Müritz typische Namensgebung für die Häuser, deren Ursprünge vielleicht in den Besitzverhältnissen zu suchen ist.



2

3

4

Teil III - Gestaltungsvorschriften

§ 9 Bauflucht

(1) Neue Gebäude haben zur Wahrung des geschlossenen Raumes der öffentlichen Verkehrsflächen die Baufluchten einzuhalten. Die Bauflucht ist die gedachte Verbindungslinie zwischen den beiden gegenüberliegenden zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Eckpunkten von Nachbargebäuden.

(2) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten. Bei Pensionsgebäuden dürfen die hervortretenden Baukörper, die gemäß § 8 (1) der Fassadengliederung

dienen, die Bauflucht um bis zu 1,5 m überschreiten.

Erläuterungen

Jedes Stadtbild wird geprägt durch seine Straßen- und Platzräume, die wiederum Ausdruck unterschiedlicher Baufluchten sind.

Die Bauflucht ergibt sich aus der gedachten Linie zwischen zwei Baukörpern, sie verläuft in den meisten Fällen parallel, d.h. geradlinig oder geschwungen zur nächsten öffentlichen Straßenachse, oder aber sie entwickelt sich schräg zur Achse und bildet so eine Platzaufweitung des Straßenraumes. Im "Graaler Bereich" überwiegt die geradlinige Bauflucht.

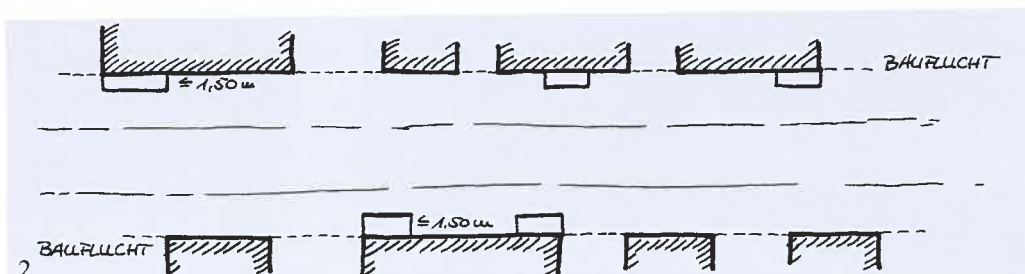
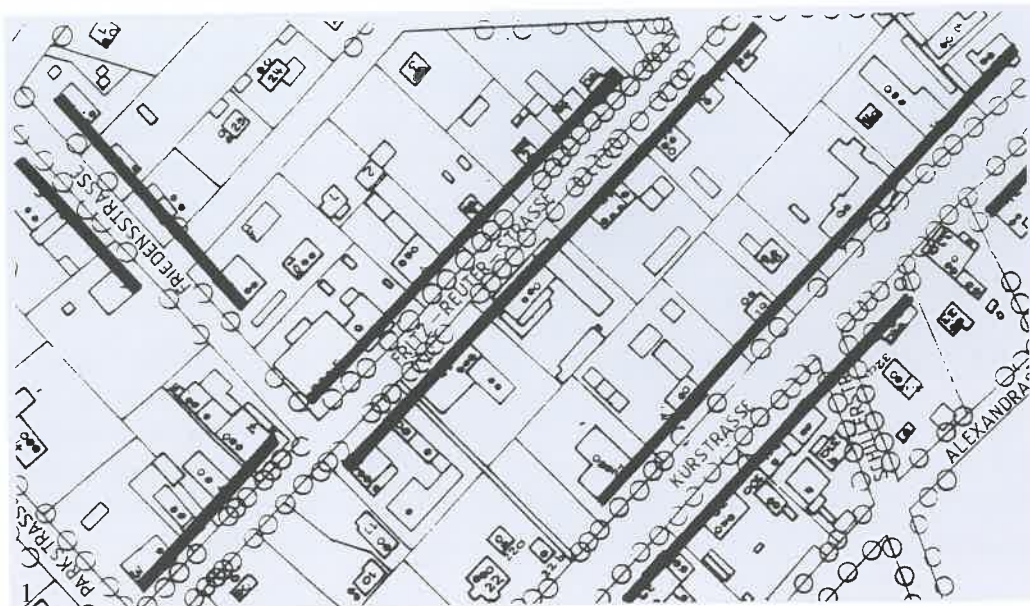
Die durch die offene Bauweise in Graal-Müritz bedingten "Zwischenräume" zwischen den freistehenden Gebäuden bestimmen u.a. den Charakter dieses Bereiches.

Neue Gebäude sollen zur Wahrung der Bereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die Baufluchten und Abstandsflächen einhalten.

1/2 - Die gedachte Linie entlang der vorderen Hausbauten wird nur durch geringfügig hervortretende Gebäudeteile „ausgebeult“. Speziell Graal-Müritz ist durch eine fast durchgängige gerade Bauflucht gekennzeichnet.

Dies ist unter anderem bedingt durch den geradlinigen, repräsentativen Charakter der Kurstraße und die vorherrschende offene Bauweise, die sich in gleichen Abständen zum öffentlichen Straßenraum entwickelt hat.

3 - Gerade Bauflucht in der Kurstraße



§ 10 Fassaden

(1) Fassaden müssen abgetönt weißen Glattputz, Fachwerk mit abgetöntem weißen Putzfeldern oder abgetöntes weißes Sichtmauerwerk mit hellen Fugen haben.

(2) Abweichend von der Regelung des Absatzes 1 dürfen Fassaden im Geltungsbereich C bis zu einem Anteil von höchstens 10 % in rotem Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

(3) Nicht erlaubt sind metallisch glänzende Oberflächen, Bausteine aus Glas, polierte Natursteine, Riemchenverkleidungen, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, grob strukturierte Putze mit Oberflächenmustern sowie Verkleidungen

aus Beton, Metall, Glas, Zement, Kunststoffplatten, Holzimitationen und andere Werkstoffe imitierende Materialien.

(4) Die Verwendung von vorge-setztem Brettfachwerk ist nicht erlaubt.

(5) Im Bereich A des Geltungsbereiches darf die Höhe der Sockel max. 40 cm über der festgelegten Geländeoberfläche betragen. Natursteine als steinsichtiges Mauerwerk im Sockelbereich sind im Bereich A nicht erlaubt.

(6) Offene Balkone, Loggien und Wintergärten, die über mehrere Fensterachsen reichen, sind nur im Bereich A des Geltungsbereiches erlaubt.

Erläuterungen

Die für den Graaler Bereich typische Fassadenoberfläche ist das hellverputzte Mauerwerk.

Zur Erhaltung der vorhandenen Wirkung der Straßenseiten sollte der überwiegende Anteil der von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren weißen Putzfassaden (Glattputz) erhalten werden. Eine weitere mögliche Variante ist die Verwendung von abgelaugtem weißem Sichtmauerwerk.

Häufig anzutreffen sind breite Loggien oder Wintergärten, die zur Straßenseite ausgerichtet sind. Hier ist eine leichte Bauweise vorherrschend.

Sockelhöhen müssen sich in ihren Relationen denen der gesamten Fassade anpassen, sie stellen ein untergeordnetes Gestaltungselement dar.



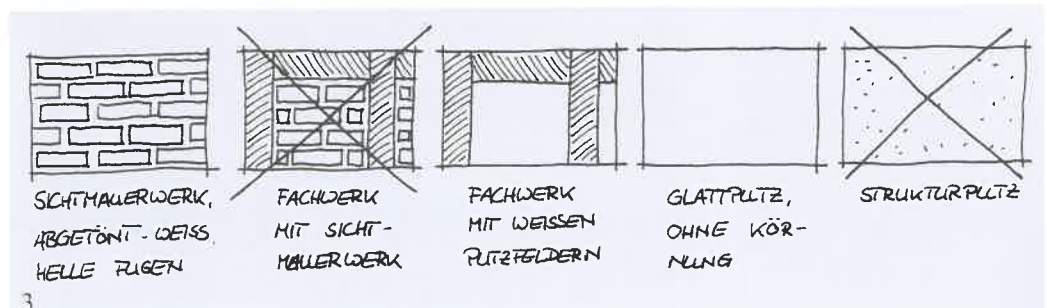
Die Fassade ist sozusagen das „Gesicht eines Hauses“, ihre Gestaltung hat große Auswirkung auf das gesamte Erscheinungsbild. Untypische Materialien verändern ganze Gebäude negativ.

Dies war in der Vergangenheit durch Billigangebote aus den Baumärkten leider oft der Fall.

Eine Besinnung auf die ursprünglichen Materialien ist unbedingt erforderlich.



1 - Fassadendetail
2 - Sichtmauerwerk, abgetönt weiß, mit hellen Fugen
3 - verschiedene Fassadenoberflächen



§ 11 Fassadenfarben

(1) Geputzte Fassaden sind mit Farbanstrichen mit einem Remissionswert von mindestens 70 % zu versehen.

(2) Fassadenanstriche von Gebäuden dürfen jeweils nur in einem Farbton ausgeführt werden, davon ausgenommen ist die farbliche Behandlung von Fachwerk.

(3) Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind in den Farben weiß, blau, grün oder braun zu gestalten.

Erläuterungen

Die Farbgestaltung einer jeden Fassade gibt dem Baukörper ein weiteres, ganz eigenes und charakteristisches Erscheinungsbild. Hierbei gilt es nicht nur den Baukörper als Solitär, sondern den gesamten Straßenraum als Einheit zu betrachten, denn nur im abgestimmten Zusammenwirken entsteht ein harmonisches Gesamtbild.

Um den Grundstückseigentümern so viel Spielraum wie möglich zu lassen, werden keine konkreten Farben für die jeweiligen Gebäude festgesetzt. Vielmehr werden Aussagen zum Remissionswert getroffen, der die Wirkung der Helligkeit beschreibt (Remission = Zurückwerfen des Lichts an undurchsichtigen Flächen).

Gerade für die im Graaler Bereich so typische Bäderarchitektur und ebenfalls für die

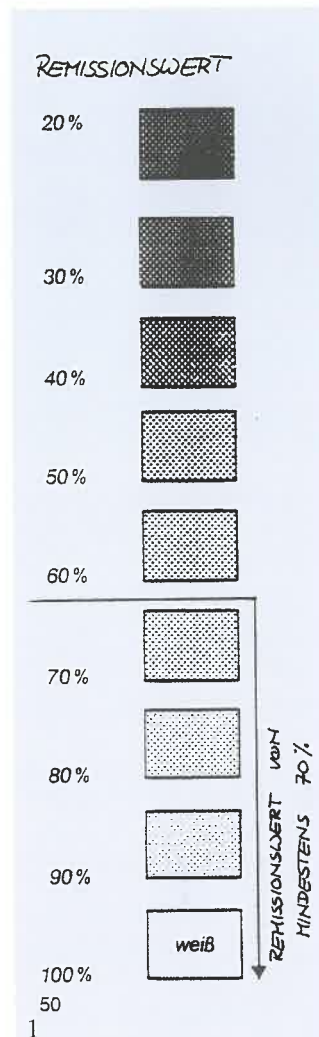
ländlichen Büdnereien ist eine helle, fast weiße Farbgebung typisch. So wird eine lichte, erweiternde Wirkung erzielt. Diese gilt es zu erhalten. Aus diesem Grund sind dunklere Fassadenfarben (unter 70%) nicht erlaubt.

In Graal-Müritz überwiegt aufgrund der Bäderarchitektur eine überaus helle Farbgestaltung der Fassaden.

Dadurch erhalten die Häuser einen geradezu herrschaftlichen Glanz vergangener Zeiten.

1 - Skala der Remissionswerte

2/3 - Die Parkstraße 9 ist ein Beispiel für helle Farbgebung auf geputzter Fassade. Im Rahmen der Städtebauförderung wurde eine Teilmodernisierung durchgeführt. Hervorzuheben sind Fenster und Loggien.



§ 12 Fassadengliederung und Traufhöhen

(1) Die Fassaden sind geschossweise durch Gesimse, Balkone, Fenstereinfassungen zu gliedern.

(2) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 3,50 m, die zweigeschossiger Gebäude 7,00 m nicht überschreiten.

Erläuterungen

Die Fassade ist die Gebäude-
seite, die der Straße zuge-
wandt ist. Sie ist sozusagen

Beispiele für harmonisch und abwechslungsreich gegliederte Fassaden finden sich glücklicherweise noch des öfteren in Graal-Müritz. Sterile, abgeglättete Fassaden, wie sie in der Vergangenheit im Zuge der Sanierung leider zustande gekommen sind, müssen unbedingt vermieden werden.

1 - Fritz-Reuter-Straße 4 (Gliederung der Fassade durch Vorbau)

2 - Lange Straße 4 (Gliederung der Fassade durch Vorsprung)

3 - Friedensstraße 5 (Fassadengliederung durch Balkon)

4 - Kurstraße 25 (Gliederung durch Giebelverzierung und Fenstereinfassung)

5/6 - verschiedene Fassadengliederungen



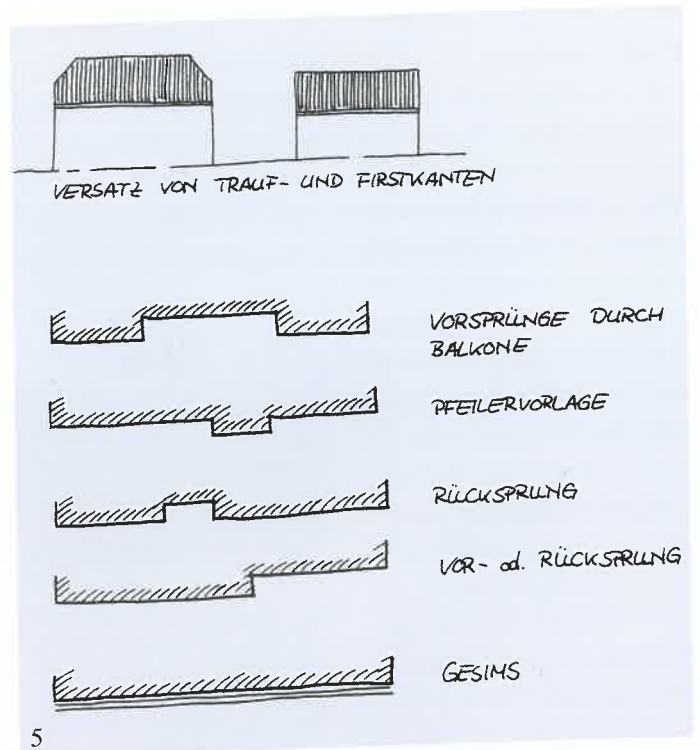
2



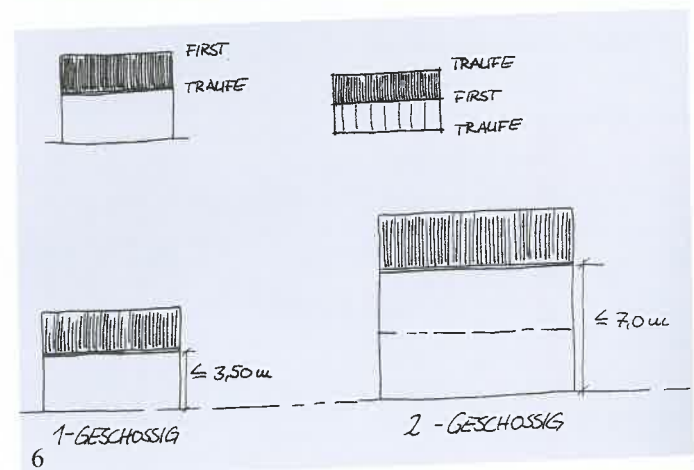
“das Gesicht” des Hauses. Ihre Gestaltungs- und Gliederungselemente begründen sich an Möglichkeiten und Ansprüchen der jeweiligen Entstehungsphase. Sie prägen das Gebäude und haben Einfluss auf die umgebende Bebauung ausgeübt. Im Laufe der Entwicklung des Graaler Bereiches entstanden so typische Gestaltungs- und Gliederungselemente, die es zu erhalten gilt.

Dies trifft besonders auf plastische Gestaltungselemente zu, die die Fassade insbesondere horizontal gliedern und in ebensolchem Maße schmückendes Beiwerk sind. Diese sind auch bei Neubauten zu berücksichtigen.

Die kleinteiligen Fassadenelemente (Vor- und Rücksprünge, Vorsätze in Trauf- und Firstkanten etc.) sind zu erhalten und auch bei Neubauten zu berücksichtigen.



5



6

§ 13 Öffnungen der Fassade

(1) Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Im Obergeschoss muss der Wandanteil mindestens 60 % der Obergeschossfassadenfläche betragen. Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 40 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen.

(2) Für Öffnungen, ausgenommen Schaufenster, sind stehende Formate zu verwenden.

(3) Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür- und Schaufenster-

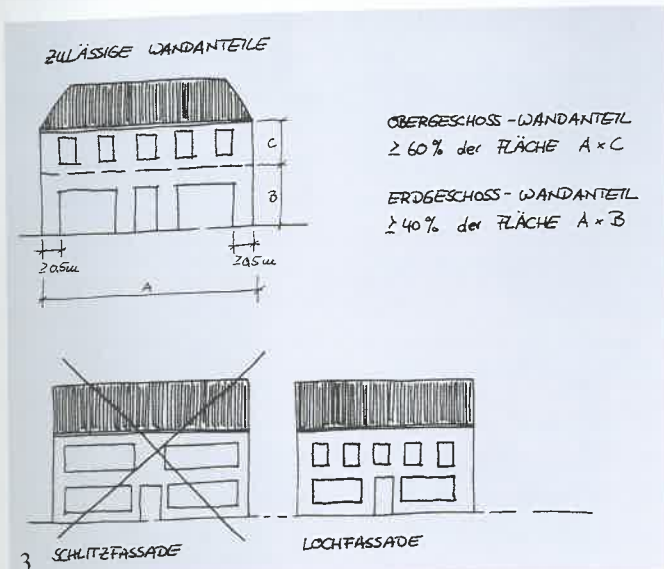
teröffnungen an mindestens drei Seiten von Wandflächen umgeben sein. Die Breite der Wandflächen soll mindestens 0,50 m betragen. Fensteröffnungen dürfen im Bereich A des Gestaltungsbereiches nicht über mehrere Geschosse reichen.

Erläuterungen

Von einer sogenannten Lochfassade spricht man, wenn alle Öffnungen der Fassade allseitig von Wandflächen umgeben sind. Die Öffnungen sind regelmäßig angeordnet, ihre

Proportionen sind aufeinander abgestimmt und das Format ist stehend, d.h. rechteckig.

Das Verhältnis der Öffnungsanteile zu dem Wandanteil ist bestimmend für das gesamte Fassadenbild. Die Abstufung der Anteile je Geschoss (steigender Wandanteil mit zunehmender Geschossigkeit) führen zu einer Wertigkeit der Geschosse.



1 - Die Lange Straße 2 verdeutlicht sehr gut die unterschiedlichen Wandanteile im Ober- und Erdgeschoss. Die großen stehenden Fensterformate im Erdgeschoss sind weiterhin ein positives Beispiel für eine harmonische Lochfassade, in diesem Beispiel mit mittiger Eingangstür.

2 - Der Lindenweg 11 präsentiert sich nach der Sanierung als repräsentativer Vertreter der „Pensionsgebäude“ mit erhaltener, harmonischer Lochfassade.

3 - Verschiedene Öffnungen der Fassade

§ 14 Fenster und Türen

(1) Im Bereich A des Geltungsbereiches der Satzung müssen Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m sind (Rohbaumaß), mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten symmetrisch gegliedert werden. Die Pfostenstärke soll

mindestens 60 mm betragen.

Glasflächen in Fenstern, die höher als 1,4 m sind (Rohbaumaß), müssen mindestens einmal durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel geteilt werden. Die Kämpferstärke soll mindestens 60 mm betragen.

in Türen, ausgenommen Geschäftstüren, darf nicht mehr als 30 % betragen.

Erläuterungen

Zur Wahrung des historischen Erscheinungsbildes des Graaler Bereiches sollte für Fenster und Türen vorzugsweise Holz verwendet werden, denn dieses Material ist historisch überliefert.

Anhand der überlieferten historischen Fensterformate, der Proportionen und Relationen lassen sich Rückschlüsse auf die Entstehungszeit der Gebäude ziehen. Gleiches gilt auch für die horizontale und vertikale Gliederung der Fenster. Diese Merkmale gilt es zu erhalten.

- 1 - Lange Straße 26 (mehrflügliges Fenster mit Laden)
- 2 - Fritz-Reuter-Straße 4 (mehrflügliges Fenster)
- 3 - Lange Straße 26 (Historische zweiflüglige Eingangstür)
- 4 - Kurstraße 16/18 (Historische Eingangstür mit Oberlicht)
- 5 - Gliederungsbeispiele für Fenster

Die Gestaltung der Fenster und Türen ist im Rahmen der Sanierung eines Gebäudes von großer Bedeutung. So entsprechen zum Beispiel nach außen zu öffnende Fenster den historischen Vorbildern und werten insbesondere so historische Bauten wie die alten Büdnereien auf.

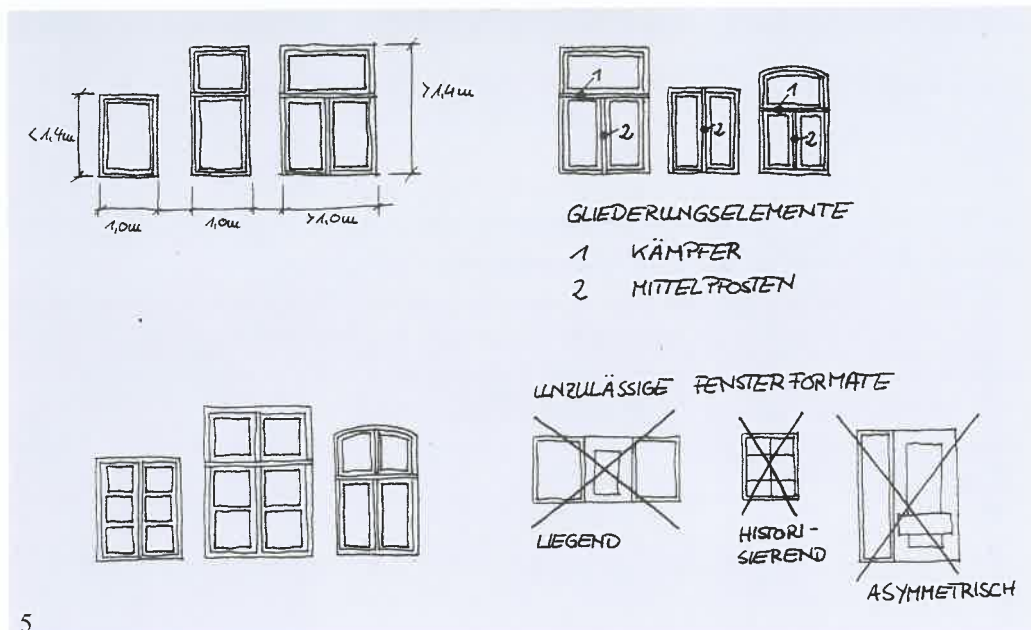
Mehrflüglige Fenster und Türen bzw. mit Oberlicht und zwei Flügeln gliedern die Fassadenöffnungen und sind auch im Gebrauch äußerst praktisch.

(2) Es ist Flachglas für Fenster und Türen zu verwenden.

(3) Soweit Glasflächen durch Sprossen gegliedert werden, dürfen nur Sprossen vorgesehen werden, die in ihrem Querschnitt mindestens 24 mm und höchstens 27 mm breit sind und über Glas mindestens 16 mm und höchstens 20 mm hoch sind. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind nicht erlaubt.

(4) Metalle an Außenflächen von Fenstern und Türen sind farblich zu behandeln.

(5) Der Anteil der Glasflächen



Beim Einbau neuer Fenster ist die Entstehungszeit des Gebäudes zu beachten, die Fensteröffnung und -teilung sowie der Gebäudestil stehen in direktem Zusammenhang. Die Teilung der Glasflächen durch Sprossen sollte nicht aufgeklebt bzw. zwischen den Scheiben liegend sein, denn auf diese Art und Weise kann das ursprüngliche Erscheinungsbild einer vollständig unterbrochenen Glasfläche nicht mehr erreicht werden.

Für die Unterschiedlichkeit der einzelnen Hausfassaden sind neben der Fenstergröße und ihren Teilungen auch die Umgrenzungen der Öffnungen verantwortlich.

Gebäudebezogene Eigenheiten wie fensterbezogene Gesimse, Sichtbögen, farbliche Abstufungen der Umrandung etc. sollen deshalb erhalten werden.

§ 15 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss erlaubt.
- (2) Schaufenster sind höchstens bis zu einer Breite von zwei darüberliegenden Fenstern plus einem Mauerwerkspfeiler oder bis zu 3,0 m Breite erlaubt.
- (3) Schaufenster sind als rechteckige Formate auszubilden.
- (4) Metalle an Außenflächen von Schaufenstern sind farblich zu behandeln.

Erläuterungen

Die Gestalt des historischen Graaler Bereichs ist Ausdruck seiner Nutzungen. So spiegeln sich in den Geschäftshäusern die Funktionen von Arbeiten im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss wieder. In den ehemaligen Pensionen kommt der Kurort- und Erholungscharakter der Gemeinde zum Ausdruck. Die ehemaligen Büdnereien in der Langen Straße weisen auf eine ehemals dörfliche Nutzung hin. Die ursprüngliche Nutzung ist teilweise verloren gegangen, ihr gestalterischer Ausdruck jedoch geblieben. Aus dem Kontrast dieser unterschiedlichen Gestaltung bezieht der Ortsteil sein spannungsreiches Bild.

Schaufenster geben durch ihre andere Gestaltung und Abmessung dem Haus und vor allem dem Erdgeschoss eine ganz besondere Wertigkeit und Bedeutung. In den meisten Fällen sind die Fensterformate größer und liegt die Brüstung tiefer, um die bestmögliche Ausnutzung der Fensterfläche zum Warenangebot zu ermöglichen. Dabei darf die Wirkung des Schaufensters die der gesamten Fassade jedoch nicht überlagern, sie sollen immer als ein Bestandteil der Hauptfassade gestaltet und aus Achsen, Proportionen etc. der anderen Fassadenöffnungen entwickelt werden. Dabei sollen auch gestalterische Elemente wie z.B. die Gestaltung der Sockel-elemente Berücksichtigung finden.

Schaufenster sollen Rechteckformate erhalten. Dabei soll die Schaufensterbreite nicht größer als zwei Fensterbreiten plus Zwischenpfeiler des Obergeschosses betragen.

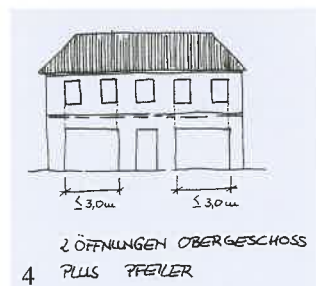


Gliederung und Gestaltung von Schaufenstern stellen große Anforderung an die Planung.

Zum einen sollen sie die (Loch-)fassade nicht zerstören und zum anderen sollen sie dem Kunden genügend Raum zum Betrachten des jeweiligen Angebotes lassen.

So dürfen Schaufenster im Erdgeschoss ausnahmsweise über zwei Fensteröffnungen plus Pfeiler im Erdgeschoss reichen, wichtig dabei sollte jedoch auch oder erst recht die Teilung des Fensters durch Kämpfer und Mittelpfosten sein.

- 1 - Kurstraße 25 (Schaufenster im Anbau)
- 2 - Kurstraße 26 (wohlgestalteter Schaufenster- und Türbereich)
- 3 - Kurstraße 16/18 (1 Schaufenster je Öffnung im Erdgeschoss)
- 4 - Gliederung der Fassade durch Schaufenster



§ 16 Dächer

(1) Die Dächer sind symmetrisch auszubilden.

(2) Die geneigten Dachflächen sind mit Pfannen oder Biberschwänzen in den Farben rot bis braun einzudecken. Beim Sondertyp "Pensionsgebäude" ist auch dunkle oder schwarze Bahndeckung zulässig.

(3) Im Bereich A des Geltungsbereiches östlich der Onkel-Bräsig-Straße entlang der Langen Straße sind abweichend von Absatz 2 auch Reetdächer erlaubt; diese sind abzuwalmen.

(4) Gauben und Dachflächenfenster sind allseitig von der Dachfläche zu umschließen.

(5) Seitliche Flächen der Dachgauben müssen farblich der

Gauben dienen unterschiedlichen Zwecken.

Dienten sie früher nur Belüftungszwecken, so ermöglichten sie nach und nach auch eine bessere Belichtung des Dachraumes und so eine bessere Ausnutzung dieser Fläche.

1 - Kurstraße 1 (abgewalmte Giebelgaube)

2 - Lindenweg 14 (Schleppgaube)

3 - Lange Straße 20 (Schleppgaube)

4 - Verschiedene Dachformen, die in Graal-Müritz zu finden sind.



Dachdeckung angeglichen werden.

(6) Je Dachseite sind höchstens 3 Dachgauben oder Dachflächenfenster erlaubt. Die Dachgauben sind als Giebelgauben, Schleppgauben oder Fledermausgauben auszuführen. Auf der jeweiligen Dachfläche ist nur eine Gaubenform erlaubt.

(7) Die Summe aller Gaubebreiten an einer Traufseite darf insgesamt nicht mehr als 40 % der jeweiligen Dachlänge ergeben.

Der Abstand der Dachgauben oder Dachflächenfenster zum Ortsgang muß mindestens 1/6 der Dachlänge betragen. Die Länge der Dachfläche vor den Gauben muss mindestens 3 Pfannen vom Schnittpunkt der Mauerwerksflucht und der Dachfläche betragen (Traufpunkt).

(8) Im Bereich A des Geltungsbereiches sind Dach-

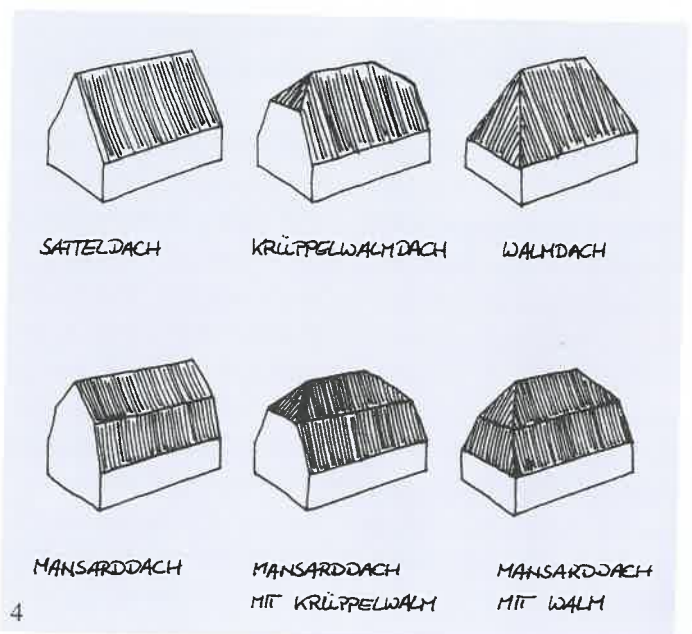
flächenfenster zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht erlaubt. Dachlukern bis zu einer Größe von 0,25 m² als Ausstieg für Wartungsarbeiten gelten nicht als Dachflächenfenster.

(9) Dacheinschnitte und Dachbalkone zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erlaubt.

Erläuterungen

Die Dachlandschaft als Summe aller Dächer ist ein wesentliches Gestaltungselement der Stadt. Der Wechsel und die Mischung der für den Graaler Bereich typischen Dachformen (Satteldach in abgewandelten Formen / Mansarddach) sowie die offene Bauweise, d.h. "Lücken" in der Dachlandschaft machen die Lebendigkeit der Graaler Dachlandschaft aus. Diese Wirkung gilt es zu erhalten.

Weiteren entscheidenden Einfluss auf die Wirkung der Dach-



landschaft nehmen sogenannte Dachaufbauten wie bspw. Gauben, Dachflächenfenster etc.

Der Ausbau von Dachgeschossen führt zu gestalterisch bedenklichen Veränderungen der gewachsenen Dachlandschaft. Überdimensionierte Dachaufbauten und großflächige Dachfenster treten oft negativ in Erscheinung.

Zur Verhinderung dieser Erscheinung ist eine Regelung über die Gestaltung der Dachzonen unumgänglich. Die Regelungen sollen die architektonische Eigenart des Gebietes sichern, ohne die Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse über Gebühr einzuschränken.

Dachaufbauten dienen vor allem der Belichtung der Dachgeschosse und gewinnen mit steigender Ausnutzung der Dachgeschosse an Bedeutung. Damit sie die von sich aus eher sehr ruhig wirkenden Dachflächen nicht zerstören, müssen

sie sich in ihrer Form, Farbigkeit und Abmessung der gesamten Dachfläche anpassen und unterordnen. Dachgauben sind in verschiedenen Formen vertreten. Dabei handelt es sich zum einen um die stehende Dachgaube mit Satteldach, das in einigen Fällen auch abgewalmt sein kann. Weitere Formen sind die SchlepPGAube und die Fledermausgaube, in ihrer Wirkung "unscheinbarer" als die stehende Dachgaube, da sich die Dachflächen aus der gesamten Dachfläche entwickeln.

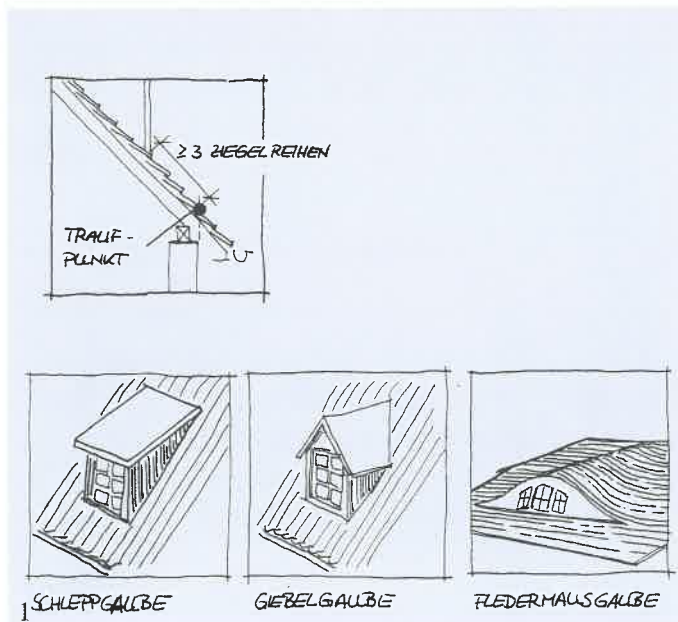
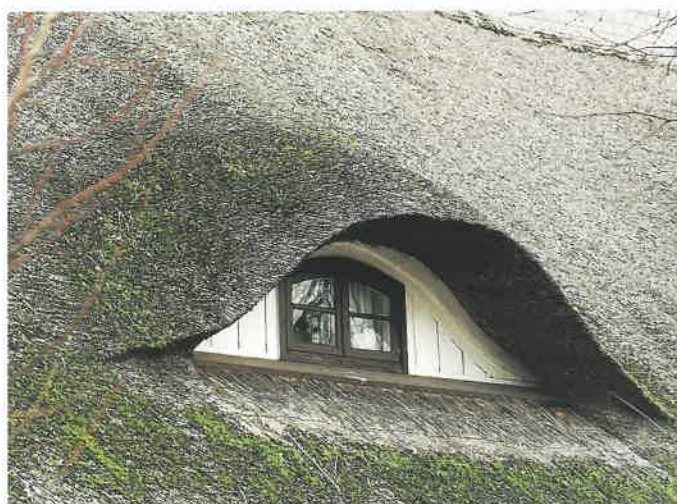
Liegende Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in historischen Dachlandschaften Fremdkörper und zerstören die Dachlandschaft. Sie sollten in dem gekennzeichneten Bereich von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht einsehbar sein und nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Nicht jedes Dach soll dem anderen gleichen. Leichte Ab-

weichungen in Dachneigung, Versätze bei Trauf- und Firsthöhen bringen kleine Unregelmäßigkeiten, die die Lebendigkeit der Dachlandschaft unterstützen.

Gauben gibt es in den vielfältigsten Formen und Varianten. Die gegebene Materialvielfalt ermöglicht auch heute eine abwechslungsreiche Dachlandschaft. Dabei zählt die Fledermausgaube wohl zu den traditionellsten und harmonischsten Gaubenformen

- 1 - typische Gaubenformen
- 2 - Lindenweg 2 (Fledermausgaube)
- 3 - Kurstraße 6-8 (Fledermausgaube auf Reetdach)



§ 17 Zusätzliche Bauteile

(1) Feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen sind nicht erlaubt.

(2) Markisen und Sonnenschutzanlagen sind im Bereich A des Geltungsbereiches so anzuordnen, dass sie nur über jeweils ein Fenster reichen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind außen liegende Jalousien und Rolläden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind, nicht erlaubt.

(3) Vordächer und Wetter-schutzelemente, die in die öffentliche Verkehrsfläche hineinreichen, sind nicht erlaubt.

(4) Rundfunk- und Fernsehantennen sollen unter Dach oder auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite angebracht werden.

(5) Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

(6) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Laubgehölz-Hecken, als Zaun aus vertikalen Latten oder aus filigranem Stab- oder Gitterwerk erlaubt.

(7) Die maximale Höhe von Einfriedungen an öffentlichen

Verkehrsflächen soll im Bereich A des Geltungsbereiches 1,20m nicht überschreiten.

Erläuterungen

Zusätzliche Bauteile sind in historischen Straßenbereichen immer problematisch, denn zur Entstehungszeit der Gebäude waren sie zumeist nicht üblich. Markisen- und Sonnenschutzanlagen, besonders über den Schaufenstern, müssen sich in ihren Abmessungen, den Materialien und Farben in die Fassade und auch in die umgebende Bebauung eingliedern, um das historische Erscheinungsbild nicht zu beeinflussen.

Bei der Gestaltung und dem Erscheinungsbild eines jeden Hauses spielen auch die sogenannten zusätzlichen Bauteile eine Rolle. Mit ihnen ist besonders behutsam zu verfahren, denn sie dürfen in ihrer Wirkung keinesfalls das Gebäude selbst überstrahlen.

- 1 - Friedensstraße 5 (Filigraner Stabzaun)
- 2 - Alexandrastraße 5 (Holzzaun)
- 3 - Kurstraße 27 (Markise)
- 4 - Lindenweg (Sommergrüne Hecke)
- 5 - Zusätzliche Bauteile
- 6 - Einfriedungen



MARKISEN UND VORDÄCHER

MAXIMAL ÜBER 1 FENSTER

5

ROLLADEN-KASTEN
AUS-KRAGUNG NICHT IM ÖFFENTL. RAUM
INNEN-LIEGEND

HECKE HOLZZÄULNE GITTERZAUN

6

§ 18 Anbauten

(1) Anbauten müssen sich in Gestaltung und Farbgebung dem Hauptgebäude angleichen.

Anbauten dürfen auch verglast oder mit Holzverschalung versehen sein, wenn ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der Hauptgebäudebreite beträgt.

(2) Anbauten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, dürfen abweichend zum § 9 Absatz 2 Satz 1 bis höchstens 1,50 m aus der Bauflucht hervortreten.

(3) Flüssiggas- und andere Tankbehälter dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sein. Sie sind mit einem Sichtschutz durch Bepflanzung zu umgeben.

Erläuterungen

Anbauten sollen sich in der Größe sowie in Farbe und Gestaltung dem Hauptgebäude nicht nur anpassen, sondern vor allem auch unterordnen. Dies ist auch bei der offenen Bauweise im Graaler Bereich zu beachten, denn die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Hauptgebäuden stellen eine Typik dieses Bereiches dar und sollten nicht zugebaut werden.

Des weiteren dürfen sich Anbauten nicht über die Hauptgebäude heraus erheben, um die "Rangfolge" nicht zu verschieben und zu zerstören.

Anbauten, insbesondere in Form von eingeschossigen Läden oder gastronomischen Einrichtungen in leichter Bauweise finden sich vor allem in

der Kurstraße wieder.

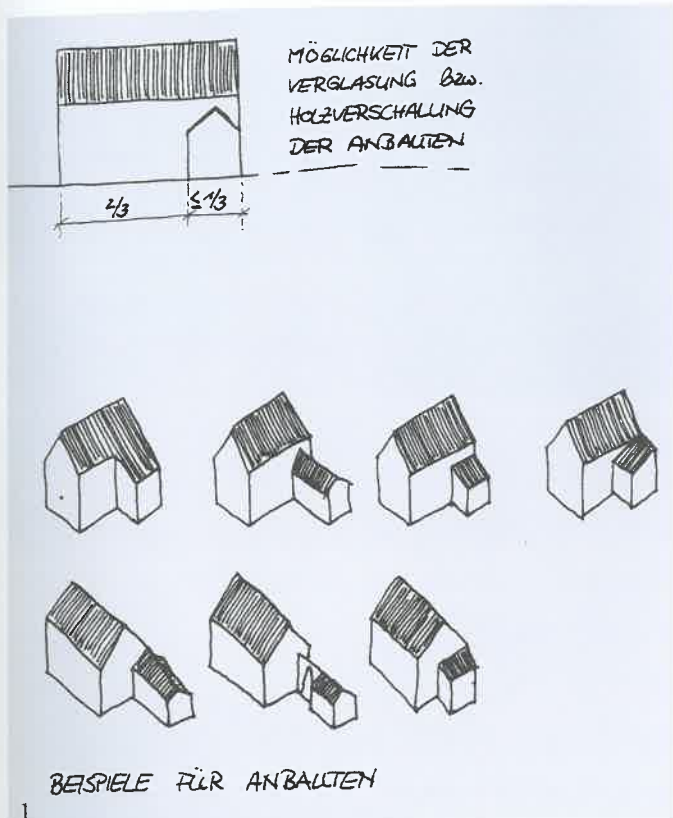
Sie dürfen sich in keinem Fall über das Haupthaus erheben und müssen sich in ihrer Gestaltung am Haupthaus orientieren.

1 - Beispiele für Anbauten

2 - Kurstraße 25 (Anbau mit Ladennutzung)

3 - Kurstraße 17 (Anbau an einem Wohnhaus)

4 - Pavillon am Gebäude Parkstraße 9



2

3

4

1

§ 19 Garagen und Stellplätze

(1) Freistehende Garagen mit Flachdach bzw. Pultdach müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen waagerechten Dachabschluss haben.

(2) Die Dachflächen von Garagen sind mit Pfannen in roten bis braunen Farbtönen, schwarzem oder dunkelgrauem Bahnenbelag oder nichtglänzendem Dachbelag einzudecken.

(3) Für die Befestigung von Stellflächen im Vorgartenbereich sind nur kleinformatische Beläge (höchstens 30 cm x 30 cm) erlaubt.

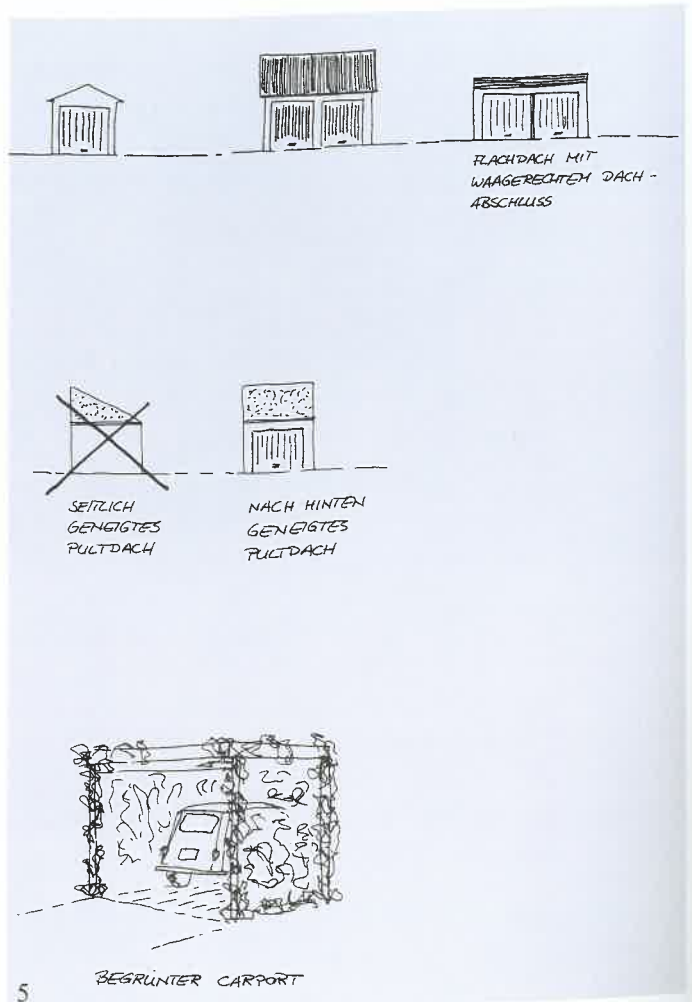
(4) Entgegen § 9 Abs. 1 dürfen überdachte Stellplätze, sogenannte Carports, aus der Bauflucht max. 3 m herausragen, wenn eine Dachbegrünung ausgeführt und die Stützen berankt werden. Senkrechte Dachflächen an Carports müssen mindestens 30 cm hoch sein und farblich dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein.

Erläuterungen

Die gestalterische Wirkung des Hauptgebäudes soll durch Garagen nicht beeinträchtigt werden. Dieser Grundsatz soll die Wahl des Fassadenmaterials und der Farbe vor allem bei kompakt wirkenden und massi-

ven Garagen bestimmen. Sogenannte Carports sind filigraner und wirken weniger kompakt. Um diese Wirkung noch zu unterstützen und als Bestandteil des Vorgartens sind sie zu begrünen.

Für die Befestigung von Fahrspuren und Stellplätzen im Vorgartenbereich sind fugenloser Beton und Asphalt aus gestalterischer Sicht nicht geeignet, um den grünen Vorgartencharakter des Grundstücks nicht zu zerstören.



Garagen sind deutlich untergeordnete Nebengebäude, die in jüngerer Vergangenheit immer häufiger durch filigrane Carports abgelöst werden.

- 1 - Kurstraße 1 (Garage mit Flachdach)
- 2 - Kurstraße 12 (Carports sollen begrünt sein)
- 3 - Alexandrastraße 5 (Garage mit giebelständigem Satteldach)
- 4 - Kurstraße 16/18 (Kleinformatische Stellplatzbefestigung im Hausvorbereich)
- 5 - Beispiele für die Gestaltung von Garagen

§ 20 Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten, vorderen Gebäudedeckung gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen.

(2) Zur Oberflächenbefestigung ist nur ein kleinformatiger Belag (höchstens 30 cm x 30 cm) erlaubt.

Erläuterungen

Das Gesicht des Graaler Bereiches wird aufgrund seiner offenen, lockeren Bauweise nicht nur durch die Baukörper, sondern auch durch die verbleibenden Freiflächen geprägt. Sie sind im Bereich Graal ortsbildprägend und beziehen sich vor allem auf die Vorgärten und auf

die Zwischenräume zwischen den Hauptkörpern.

Neben ihrer stadtoökologischen Funktion haben diese Flächen für die Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes eine große Bedeutung. Ihre Erhaltung und Pflege ist daher von großer Wichtigkeit.

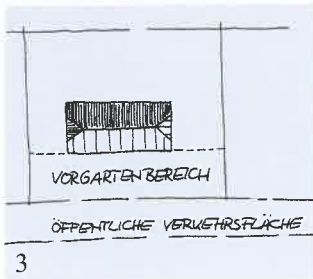
Bei zwingend notwendigen Befestigungen wie für Zufahrten, Stellplätze, Schaufensteröffnungen etc. sollte der Grad der Versiegelung so gering wie

möglich gehalten werden. Vollversiegelungen aus Asphalt oder Beton sollten vermieden werden, sie zerstören die Harmonie der Gestaltung von Freifläche und Fassade.



Graal-Müritz und speziell der Graaler Bereich werden geprägt durch eine offene Bauweise mit großzügigen Grünflächen.

Vor allem die typischen Vorgärten sowie die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind zu erhalten und eine Versiegelung ist möglichst zu vermeiden.



1 - Vorgarten in der Langen Straße

2 - Kurstraße 5 (Gärtnerisch angelegter Vorgartenbereich)

3 - Beispiel für Anlage des Vorgartenbereiches

4 - gut gestalteter Vorgarten

5 - Kurstraße 22 (Oberflächenbefestigung mit kleinformatigem Belag im Hausvorbereich)

6 - Beispiele für Pflasterungen

BEISPIELE FÜR PFLASTERUNGEN

6 MOSAIKPFLASTER REIHENPFLASTER FELDSTEINPFLASTER

26

§ 21 Werbeanlagen

(1) Architektonische Gliederungselemente wie Gesimse und Pfeiler dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden.



(2) Lichtkästen aller Art über 0,5 m² Ansichtsfläche sind nicht erlaubt.



(3) Werbeanlagen dürfen nur 5 % der jeweiligen Erdgeschossfassade, jedoch höchstens 1,5 m² überdecken.

(4) Werbeanlagen an reetgedeckten Häusern sind nur als handwerksgerechte filigrane Berufs- und Innungsschilder erlaubt.



(5) Werbeanlagen dürfen nicht seitlich über die Außenkanten der darunterliegenden Schaufrenster hinausreichen.

(6) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,70 m über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf pro Seite 0,5 m² nicht überschreiten. Das betrifft nicht handwerklich hergestellte Berufs- und Innungsschilder.

(7) Senkrecht lesbare Werbeanlagen und Schriftzeichen über 0,4 m Höhe sind nicht erlaubt.

(8) Bewegliche (laufende) Werbeanlagen und Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind nicht erlaubt.

Kunsthandwerklich gestaltete Werbeschilder sind nicht nur überaus ansehnlich, sie wirken sich auch positiv auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. seines Umfeldes aus.

*1-3 - Werbeanlagen in der Kurstraße
4 - Beispiele für Werbung*

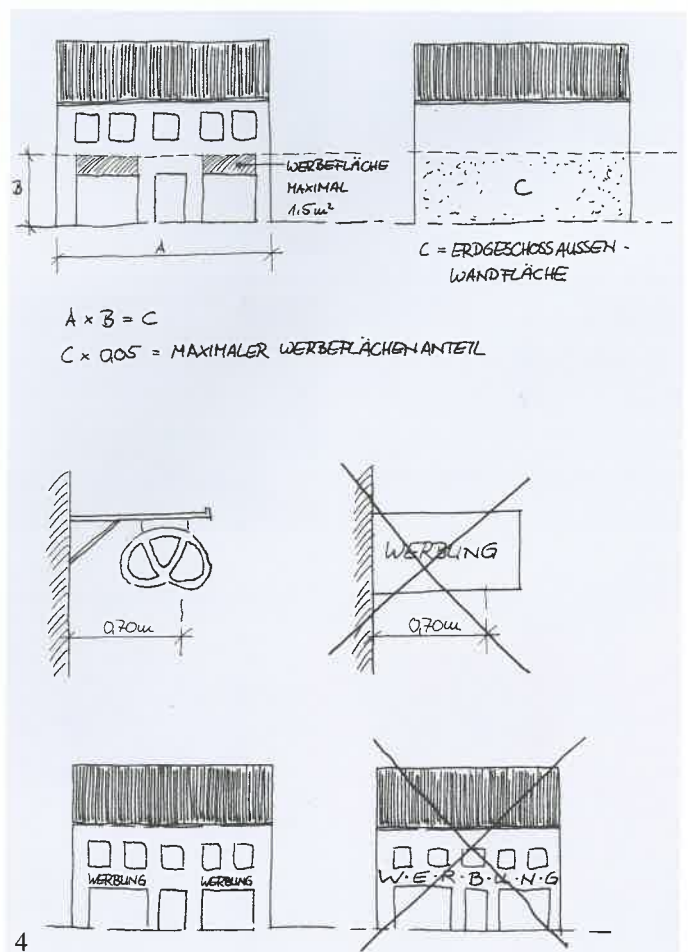
Erläuterungen

Werbeanlagen sollen Aufmerksamkeit erregen, Achtungszeichen setzen. Alte und historisch überlieferte Werbeanlagen waren weniger Schriften bzw. Schriftzeichen als vielmehr reale und eindeutig erkennbare Objekte (Bsp. Brezel beim Bäcker).

Heutzutage stellen Werbeanlagen in historischen Strukturen einen besonderen Problem-bereich architektonischer und städtebaulicher Gestaltung dar. Die heutige moderne Werbung ist gekennzeichnet durch grelle Schriftzüge, oftmals überdimensioniert und dem historischen Gebäude nicht gerecht

werdend. Bei den Anforderungen für Werbeanlagen im Graaler Bereich muß der städtebaulichen, geschichtlichen und gestalterischen Bedeutung des Ortes Rechnung getragen werden.

Werbeanlagen dürfen die Maßstäblichkeit der historischen Gebäude nicht verletzen, sie müssen sich in die gesamte Fassadengliederung einpassen. Gestalterische Besonderheiten in der Fassade müssen erhalten und sichtbar bleiben, die Werbeanlage darf nicht über die Hausfront hinausgreifen, da sonst das Gefühl für die eigentliche Gebäudekubatur verloren geht.



§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Wer

1. die nach § 16 Abs. 1 vorgeschriebene Dachform nicht ausführt,
2. die Breite und den Abstand von Dachgauben entgegen § 16 Abs. 7 ausführt,
3. entgegen § 16 Abs. 8 Dachflächenfenster errichtet,
4. entgegen § 16 Abs. 9 Dach-einschnitte und Dachbalkone errichtet,
5. Fenster und Türen anders als nach § 14 Abs. 1 bis 5 gestaltet,

6. für Oberflächen der Fassaden unzulässige Werkstoffe nach § 10 Abs. 3 verwendet oder

7. Werbeanlagen an anderen Orten, in anderen Größen oder in anderer Weise als nach § 21 Abs. 1 bis 8 vorgeschrieben anbringt,

handelt ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 23 Inkrafttreten

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Graal-Müritz, den 20.12.1997



Frank Giese
Bürgermeister der Gemeinde
Graal-Müritz



Siegel

Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privaten Eigentum nimmt im Zuge der Stadtsanierung neben öffentlichen Maßnahmen wie Gestaltung und Erschließung von Straßen und Plätzen eine wichtige Rolle ein. Unter der Voraussetzung, dass ein Objekt im Sanierungsgebiet der Stadt liegt, städtebauliche Mängel aufweist und der Eigentümer zur Mitwirkung an der Modernisierung bereit ist, kann es in das Maßnahmenprogramm der Gemeinde aufgenommen werden.

Zur Finanzierung von privaten Gebäudemodernisierungen können Fördermittel in Form von zinsgünstigen Darlehen oder als Zuschuss gewährt werden.

Neben der umfangreichen Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes auf Grundlage einer vorliegenden Planung besteht auch die Möglichkeit der Förderung kleinerer Maßnahmen in Form von Teilmodernisierungen wie z.B. die Instandsetzung von Fassaden und Dächern oder im Rahmen einer Kleinstmodernisierung, z.B. die Instandsetzung/Erneuerung von Fenster und Türen als ortsbildverbessernde Maßnahmen.



1 - Neubebauung in der Langen Straße



2 - Lindenweg 6, saniertes Gebäude

Gemeinde Graal-Müritz
Bauamt
Herr Smolinski
Frau Taraschewski
Ribnitzer Straße 21
18181 Graal-Müritz
Tel. 03 82 06 / 8 11 41, 8 11 43
Fax 03 82 06 / 8 11 10

GSOM mbH
Rainer Kamrath
Goethestraße 16
18209 Bad Doberan
Tel. 03 82 03 / 6 30 11
Fax 03 82 03 / 6 31 66

*1 - Luftbildaufnahme von 1999,
Hansa Luftbild, Ausschnitt vom
Graaler Bereich*



Im Auftrag der Gemeinde Graal-Müritz
und der GSOM -
Gesellschaft für Stadterneuerung
und Ortsentwicklung Mecklenburg mbH,
Treuhänderischer Sanierungsträger
der Gemeinde Graal-Müritz
Goethestraße 16
18209 Bad Doberan

Redaktion:

Annette Brandes
Christiane Haas

Konzept und Realisierung:

Designmühle, Grevesmühlen
Stadtplan Umschlagseite u. Seite 3: Designmühle

Fotos, Bildtexte:

AC Schmidt und Ehlers, Planergruppe Rostock GmbH
GSOM mbH
Falk Bartel, Designmühle Grevesmühlen
Stand Fotos: 12/1999, 5/2000, 11/2000, 6/2001

Historische Aufnahmen:

Gemeinde Graal-Müritz, Heimatstube

Texte, Pläne:

AC Schmidt und Ehlers, Planergruppe Rostock GmbH
GSOM mbH

Lithographie:

Digital Design, Schwerin

Druck:

Stadtdruckerei Weidner, Rostock

Stand: Juni 2001

Bilder Titelseite:

- 1 - Lange Straße 26 (Büdnerei)*
- 2 - Kurstraße 16/18 (Zum Posthof)*
- 3 - Parkstraße 1 (Villa Wenden)*
- 4 - Friedensstraße 3+5*