

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe  
Tel / Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
mail: [uhlig-partner@t-online.de](mailto:uhlig-partner@t-online.de)

# Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „An der Museumsscheune“

Gemeinde Wiek / Rügen



## Örtliche Bauvorschriften

### Präambel

Die Gemeinde Wiek erlässt auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S. 531), für den Bereich der

*Grundstücke 20/5A, 20/7, 20/6 der Gemarkung Wiek, Flur 1*

die folgende Satzung über Örtlichen Bauvorschriften:

### § 1) Dächer (§ 86(1) Nr. 1 LBauO M-V)

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen) sind mit einer Dachneigung im Bereich von 45 bis 50 Grad als Sattel oder Krüppelwalmdächer auszuführen: Die Ausführung hat in Ziegel (einschließlich Betonpfannen) oder Reet zu erfolgen. Eine Deckung in Kunstree sowie in grün-, blau- oder lila-glasierten Ziegeln ist unzulässig.

Dachgauben müssen einen Abstand zum First von mind. 1,0 m, zur Traufe von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Gauben, die in der Ansicht breiter als 1,7 m sind, müssen gegenüber der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand mind. 0,5 m zurückbleiben.

### §2) Wände (§ 86(1) Nr. 1 LBauO M-V)

Wände sind in Putz mit hellem, aber nicht weißem Anstrich oder rotem bis rot-braunem Ziegelsichtmauerwerk oder mit Holzverschalung auszuführen. Faschen, Gesimse, Traufkästen und Windbretter müssen farblich abgesetzt sein. Fassaden müssen horizontal durch die Ausbildung eines Sockels von mind. 0,5 m bis max. 0,75 m Höhe gegliedert werden.

### § 3) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (§ 86(1) Nr. 4 LBauO M-V)

Die Grundstücke sind zur Gerhard-Hauptmann-Straße sowie zur Teichstraße einzufrieden, zulässig sind nur Hecken mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgepflanzter, max. 1,2 m hoher Stabgitterzaun), Holzlattenzäune mit einer Höhe zwischen mind. 0,9 und max. 1,4 m bei nur senkrechter Lattung (keine „Jägerzäune“) sowie Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe. Je Gebäude ist eine Unterbrechung der Einfriedung (Einfahrt) bis max. 4,0 m Breite zulässig.

### § 4) Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie sich am Ort der Leistung befinden. Freistehende sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Wiek, den

*8.6.2005*





## **Begründung**

### **1) Geltungsbereich / Ziele der Planung**

Die Örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf das Gebiet „An der Museumsscheune“, bestehend aus den Flst. 20/5A, 20/7, 20/6.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden erlassen, um bei der beabsichtigten Neubebauung im unmittelbaren Umfeld der Museumsscheune eine dem prominenten Charakters des Ortes angemessene, mit dem ortsbildprägenden Gebäude der Museumsscheune harmonisierende Bebauung zu sichern. Die Örtlichen Bauvorschriften werden dazu beitragen, dass auch bei einer sukzessiven Bebauung durch Einzelbauherren ein abgestimmtes Erscheinungsbild erzeugt wird und damit die Lagequalität („An der Museumsscheune“) auch im Sinne des privaten Vorhabenträgers optimal umgesetzt und vermarktet werden kann.

Die Museumsscheune soll neben Hafen und Kirche als dritter prominenter Ort in der Gemeinde entwickelt werden und wird deshalb besondere Bedeutung für das Ortsbild und damit für die Attraktivität der Gemeinde erhalten. Die Museumsscheune war früher Bestandteil eines heute nicht mehr bzw. nur noch ruinös erhaltenen Gebäudeensembles. Ziel der Gemeinde ist die Neubebauung des Bereichs und damit die erneute Einbindung der Scheune in ein größeres bauliches Ensemble. Hierzu wird / wurde bereits eine freiwillige Bodenordnung mit dem Ziel einer städtebaulich sinnvollen, den Gestaltungszielen entsprechenden Erschließung vorgenommen (Grundstückstausch zwischen Gemeinde und Vorhabenträger).

Angesichts der geringen Vorgaben des § 34 BauGB hinsichtlich der Gestaltung (das Einfügegebot bezieht sich vor allem auf die Aspekte der Bauleitplanung, vgl. § 9 BauGB), erlässt die Gemeinde zur Sicherung eines abgestimmten Erscheinungsbilds der zukünftigen Gebäude Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.

### **2) Begründung der Festsetzungen**

Die Vorschriften zur Gestaltung beziehen sich auf

- die Gestaltung der Dächer: Das Prinzip des geneigten Daches in der ortstypischen Form des Sattel- oder Krüppelwalmdaches wird verbindlich festgesetzt. Dachgauben werden in ihrer Größe reglementiert, damit Dachaufbauten hinsichtlich Größe nicht überhand nehmen und so das Volumen des Daches an sich in Frage stellen. Breite Dachgauben müssen gegenüber der darunterliegenden Wand zurückweichen, damit sich nicht der Eindruck einer über mehrere Geschosse durchgehenden, erdrückend hohen Außenwand einstellt. Die historisch typischen Dachdeckungen (Reet, Ziegel) sind zulässig, grelle bzw. leuchtende Farben, die mit heutigen Techniken auch bei Ziegel möglich sind, werden ausgeschlossen, um eine Dominanz der Neubauten gegenüber der historischen Scheune zu verhindern.
- die Gestaltung der Wand. Die in Wiek gebräuchlichen Wandmaterialien (Putz, Ziegelsichtmauerwerk, Holz) in der jeweils typischen Färbung werden zugelassen. Abweichungen werden angesichts des Anspruchs der Museumsscheune, Quelle einer historischen Lebensweise im Ort zu bleiben, nicht zugelassen. Damit werden sowohl „hässliche“ Materialien wie Eternit- oder Plasteverkleidungen, die der „Würde“ des Museumsscheune nicht entsprechen, wie auch „avantgardistische“ (Matt- oder Spiegelglas-, Blech- oder Steinverkleidungen), die die Museumsscheune hinsichtlich visueller Präsenz übertrumpfen, ausgeschlossen.
- die Einfriedungen. Um den Anspruch zu der öffentlichen Flächen im Umfeld der (hoffentlich) zukünftig stärker frequentierten Museumsscheune hervorzuheben, sind die privaten Grundstücke einzufrieden. Die Auswahl der Arten orientiert sich an positiven historischen Beispielen.

- die Werbeanlagen. Werbeanlagen werden auf die notwendigen, weil sich auf im Gebiet bezogene (Dienst-)Leistungen beziehende, eingeschränkt, um einen „Missbrauch“ der durch die Museumsscheune erreichte Publikumsfrequenz auszuschließen. Die zulässigen Werbeanlagen müssen sich in die Bebauung integrieren, sind also in die Gestaltung von Gebäuden und Nebengebäuden zu integrieren. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind überflüssig und werden damit ausgeschlossen, da ihre Funktion (nächtliche Sichtbarkeit) unauffälliger und damit städtebaulich rücksichtsvoller auch durch ein Anleuchten eines Schriftzugs an der Fassade eines Gebäudes erreicht werden kann.

Wiek, Mai 2005

