

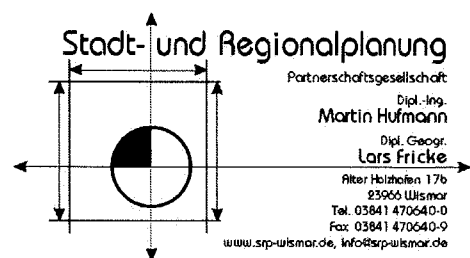
ÜBERREBEN UND ERLÄUTERT IM BA 24.05.18
DURCH OTV



SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF
über die
Örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow
- Gestaltungssatzung -
Satzungsbeschluss

07.04.2016

Textverfasser:



Präambel

Aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) und § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Selmsdorf vom 07.04.2016 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung) erlassen:

Satzung

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in dem beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereich in der Teschow. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige Maßnahmen in der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Vorschlag: Definition Hinterkante

§ 2

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Im Rahmen von Neubaumaßnahmen sowie von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch überlieferten Bauformen des ehemals landwirtschaftlich geprägten Angerdorfes erhalten, wiederhergestellt und weiterentwickelt werden. **Ausgeschlossen sind Baustile und Bauelemente, die keinen regionalen Bezug haben (z.B. Schwedenhaus, Friesenhaus, Toskana-Stil).**

Vorschlag: Wegfall

Alternative: Wegfall

- (2) Die allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich insbesondere auf die Stellung und Proportionen von Gebäuden einschließlich Anbauten und Nebengebäude, die Dachformen und Dacheindeckungsmaterialien, die Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten, auf die Gestaltung von Fassaden einschließlich der Öffnungen für Fenster und

Türen und deren Gestaltung sowie auf die Auswahl von Baumaterialien und deren Farbigkeit.

- (3) Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Vorschlag: Wegfall

Alternative: Wegfall

§ 3

Gestaltung und Stellung der Baukörper

- (1) Im Bereich des Dorfgangers (Flurstücke 21/2, 22/1, 22/2, 25/3, 26, 27, 17/1 und 17/6, Flur 1, Gemarkung Teschow, sind Gebäude giebelständig zum Anger hin zu orientieren. Die vorhandenen Baufluchten sind dabei zu berücksichtigen. Zusätzliche Carports und sonstige Nebenanlagen sind zwischen den jeweiligen Wohngebäuden und dem Dorfganger nicht zulässig.

Vorschlag: Wegfall

Alternative: Wegfall

Flurstücke Vorschlag:

17/1, 17/7, 18/1, 21/1, 21/2, 22/1, 22/2, 25/3, 25/4, 26, 27

Flurstücke Alternative:

17/1, 17/7, 21/1, 22/1, 25/1, 25/3, 25/4, 26, 27

- (2) Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie mittig an der traufseitigen Gebäudefassade angeordnet und nicht breiter als ein Drittel der Gebäudebreite sind. Ein Hervortreten der Giebelfront aus der Gebäudeflucht ist unzulässig (sog. Friesengiebel).

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

(4) Anbauten sind, mit Ausnahme von Windfängen und Erkern, nur an den straßenabgewandten Seiten der Hauptgebäude zulässig. Die Breite von Anbauten darf 50 v.H. der jeweiligen Länge der Außenwand nicht überschreiten. Zu Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

(5) Windfänge und Erker dürfen maximal 25 v.H. der jeweiligen Gebäudefassade breit und maximal 2,00 m tief sein. Der Anbau von Garagen ist an den Straßenseiten von Hauptgebäuden unzulässig.

(6) Die Sockelhöhe (Höhenlage des Erdgeschossfußbodens) darf maximal 0,40 m über der mittleren Höhenlage des Baugrundstücks betragen. Anbauten müssen an die vorhandene Sockelhöhe angeglichen werden.

Vorschlag: Wegfall
Alternative: Wegfall

§ 4

Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszuprägen. Walmdächer sind unzulässig. Die Dachneigungen dürfen 45° bis 60° betragen. Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden der historisch überlieferten Bausubstanz sind die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen zu erhalten.
- (2) Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen sowie Reetdächer zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blecheindeckungen zulässig. Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden der historisch überlieferten Bausubstanz, die heute keinen Wohnzwecken dienen, sind in Absprache mit der Gemeinde auch abweichende Dacheindeckungen zulässig.

Eventuell ergänzen: nicht glänzende

- (3) Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung und einem durchgehenden First ausgebildet werden.
- (4) Dachgauben dürfen nur als Schlep-, Fledermaus- oder Satteldgauben ausgebildet werden. Die Gesamtbreite der straßenseitigen Dachaufbauten je Dachfläche darf maximal 50 v.H. der darunter liegenden Gebäudewand betragen.
- (5) Die Firstlinien von Gauben müssen mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 1,00 m betragen. Dachgauben müssen vom Giebel bzw. Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m haben.
- (6) Dachgauben sollen sich auf die Achsen der darunter liegenden Fassadenöffnungen beziehen. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen.
- (7) Straßenseitige Dacheinschnitte sind unzulässig.

Alternative:

- (8) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.

§ 5

Fassadengestaltung und Wandöffnungen

- (1) Es sind nur rote, rotbraune, rotbunte oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker zulässig. Für die Fassaden von Nebenge-

bäuden sind außerdem lackierte und unbehandelte sowie farblos behandelte Holzoberflächen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Ausnahme von unbehandelten sowie farblos behandelten Holzoberflächen hinsichtlich der Fassadenfarbe dem Hauptgebäude anzugleichen.

Vorschlag + Alternative:

- Sichtmauerwerksfassade nur rot
- Holzoberflächen generell zulässig
- lackierte Holzoberflächen in weiß, grau, grün

Alternative:

(7) Türen und Fenster sind in Holz auszuführen.

(2) Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein. Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein.

(3) Bei Hauptgebäuden sind die Straßenfassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil auszuführen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 50 v.H. betragen. Zwischen Fenstern, Türen und an den Gebäudeecken sind mindestens 0,50 m Wandfläche vorzusehen. Bei Fachwerkbauten ist zwischen einzelnen Fenstern und Türen eine Ständerbreite ausreichend.

(4) Türen und Fenster sind stehend rechteckig auszuführen. Die Höhe muss mindestens das 1,25-fache der Breite betragen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1,00 m² nicht überschreitet. Quadratische oder liegende Fensterformate im Bestand sind durch senkrechte Pfosten so zu unterteilen, dass stehende Formate gebildet werden.

(5) Die Fassaden von Gebäuden mit freiliegenden Fachwerken sind zu erhalten und durch sichtbare Hölzer und Ausfachungen aus Ziegelsichtmauerwerk in roten Farbtönen zu gliedern. Zulässig sind ausschließlich Fachwerkfassaden mit echtem Ständerwerk (kein Zierfachwerk).

(6) Fensterprofile sind mit weißer oder grauer Farbgebung zu gestalten. Bei Vorliegen von gemauerten Stichbögen müssen Fensterprofile Form und Radius der Stichbögen aufnehmen. Der Einbau von Blenden zur Abdeckung von Stichbogenprofilen ist unzulässig.

Vorschlag: Wegfall

Alternative: Wegfall

Vorschlag: und grüner Farbgebung

Alternative: und grüner Farbgebung

Alternative:

zusätzlich § 6 Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude zwischen Haus und Dorfstraße sind in Naturmaterialien anzufertigen.

zusätzlich § 7 Bestandschutz

Bei Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten bestehender Gebäude gilt der Bestandschutz, sofern die Maßnahmen nicht 20 % der Vorhabenmasse überschreiten.

Anmerkung: § 7 ist unzulässig. Die Kompetenz der Beurteilung, ob eine Maßnahme vom Bestandschutz gedeckt ist, obliegt aussch. der Bauordnungsbehörde des Landkreises. Eine Aufnahme dieser Regelung in die Satzung führt zur Unwirksamkeit der ganzen Satzung.

§ 6 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,25 m, als Sträucher oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als unverfugten Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei der Verwendung von Feldsteinmauern ist die Mauerkrone durchgehend mit Rosen- oder Steingartengewächsen zu bepflanzen.

Vorschlag: Wegfall
Alternative: Wegfall

Vorschlag + Alternative wird § 8:

Einfriedungen sind zur Straßenseite nur aus Naturmaterialien (z. B. Holz, Feldstein) sowie als Sträucher oder Hecken zulässig.

- (2) Drahtzäune an der Straßenseite sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhohen Hecke zulässig.

§ 7 Grundstücksfreiflächen

- (1) Oberirdische Öl- oder Gastanks sind unzulässig.

Vorschlag + Alternative wird § 8:
sind einzugrünen

- (2) Vorgärten sind, mit Ausnahme der Zufahrten und der sonst zugelassenen befestigten Flächen, als Pflanzfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Art und Gestaltung der Pflanzfläche sind nicht vorgeschrieben. Die insgesamt befestigte Fläche des Vorgartens - einschließlich der Zufahrten und Zugänge - darf 50 v.H. der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist im Vorgarten unzulässig.

- (2) Die Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen, bezogen auf das Gesamtgrundstück, als
- Arbeitsfläche und Lagerplatz (mit Ausnahme von Brennholz),
 - Ausstellungsplatz,
 - Standort für Werbeanlagen
- ist unzulässig.

(3) Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der jeweilige Gebäudefront und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

(4) Bei der Grundstücksnivellierung entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten.

Vorschlag: Wegfall

Alternative: Wegfall

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (2) Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig.

§ 9 Sonstige Bauteile

(1) Die Anbringung von Satellitenempfangseinrichtungen ist nur auf den straßenabgewandten, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseiten zulässig.

(2) Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein und dürfen Fensterflächen nicht verkleinern.

(3) Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie von Antennenanlagen für den Amateurfunk ist unzulässig.

Vorschlag: Wegfall

Alternative: Wegfall

§ 10 Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 bis 9 dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V. Dies kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am.....

Selmsdorf,

Der Bürgermeister

Lageplan: Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung)

