

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Selmsdorf	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0784/2019 - Fachbereich IV</b>
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>
	<b>Datum:</b>	<b>25.04.2019</b>
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-1410</b>
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de</b>
<b>1. Änderung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Selmsdorf für den Ortsteil Teschow</b>		
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmung:</b>
07.05.2019	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf	Ja
16.05.2019	Gemeindevertretung Selmsdorf	Nein
		Enth.

## Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 07.04.2016 die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Teschow beschlossen. Im Juli 2017 bildete sich im Ortsteil Teschow eine Interessensgemeinschaft mit dem Ziel, die Gestaltungssatzung zu ändern und die Regelungstiefe der Ursprungssatzung zu reduzieren.

Dem nun vorliegenden, beschlussfähigen Satzungstext gingen mehrere Sitzungen der Ortsteilvertretung, eine Umfrage unter den Anwohnern der Ortslage Teschow über mögliche Inhalte der Gestaltungssatzung, die Auswertung dieser Umfrage, eine Beratung im Bauausschuss sowie 2 Vorschläge des beauftragten Stadtplaners voraus. Vorschläge des Stadtplaners wurden von der Ortsteilvertretung mit dem Hinweis verworfen, sie seien mit dem Umfrageergebnis nicht vereinbar. Die Ortsteilvertretung erstellte daraufhin einen eigenen Satzungstext, der abschließend in der Ortsteilvertretung am 11.04.2019 beraten wurde. Der Stadtplaner äußerte Bedenken hinsichtlich des Regelungsinhaltes der jetzt zum Beschluss stehenden 1. Änderung der Satzung.

Diese Bedenken beziehen sich u.a. auf folgende Inhalte der 1. Änderung:

1. Unzureichender Geltungsbereich. Der zum Beschluss stehende Geltungsbereich reicht nur jeweils bis zur Gebäudehinterkante eines Baugrundstücks. Damit werden alle Bauvorhaben und Nutzungen einer Regelung entzogen, die hinter dieser Linie liegen.
2. Eine Regelung der Nutzung im Bereich der Vorgärten unterbleibt. Gemeinsam mit Nr. 1 enthält die Gestaltungssatzung somit wesentliche Lücken im Bereich der Ortsbildgestaltung.
3. Ein Verwendungsverbot von Materialimitaten ist nicht Inhalt der Satzung.
4. Ein Bauverbot von sog. Blockbohlen- und Schwedenhäusern ist nicht Inhalt der Satzung.
5. Die Regelung, dass bei gemauerten Stichbögen die Fensterprofile Form und Radius dieser Bögen aufnehmen müssen, ist nicht Inhalt der Satzung.
6. Ein Verwendungsverbot von sichtbaren Rolladenkästen ist nicht Inhalt der Satzung.
7. Die Satzung enthält die Zulässigkeit, Holzfassaden farbig zu lackieren.

Der Stadtplaner äußerte Bedenken, dass der nun zum Beschluss vorliegende Satzungsinhalt die gewünschte Lenkungswirkung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes nicht mehr erzeugen kann.

Unabhängig davon möchte die Gemeindevertretung Selmsdorf nun über die vorliegende Gestaltungssatzung Teschow beschließen.

Nach dem Satzungsbeschluss erlangt die Gestaltungssatzung Teschow über die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

## Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung Selmsdorf beschließt die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Ortsteil Teschow - Gestaltungssatzung - gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) und § 5 der Kommunalverfassung für das Land

Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) als Satzung. Die Anlage einschließlich der Darstellung des Satzungsgebietes ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow ortsüblich bekannt zu machen und dem Landkreis Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Mittel sind im Haushalt eingestellt. Ausgaben erfolgen im Produkt 51103.

**Anlage:**

1. Änderung Gestaltungssatzung Teschow - Endfassung



**SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF**  
**über die 1. Änderung der**  
**Örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow**

**- Gestaltungssatzung -**

**Satzungsbeschluss**

**Stand: 23.04.2019**



## **Präambel**

*Aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) 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                      folgende 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung) erlassen:*

## **Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow**

### **§ 1**

#### **Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in dem beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereich in Teschow und beschreibt im Wesentlichen den bebauten und unbebauten Bereich der unmittelbaren Ortslage. 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).

### **§ 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 Bauerndorfes erhalten und weiterentwickelt werden.
- (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.

### **§ 3**

#### **Gestaltung und Stellung der Baukörper**

- (1) Im Bereich des Dorfangers (Flurstücke 17/1, 17/7, 18/1, 21/1, 21/7, 22/1, 22/4, 25/3, 25/4, 26 und 27, Flur 1, Gemarkung Teschow), sind Gebäude giebelständig zum Anger hin zu orientieren. Die vorhandenen Baufluchten sind dabei zu berücksichtigen.
- (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).

### **§ 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.
- (3) Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung und einem durchgehenden First ausgebildet werden.
- (4) Dachgauben dürfen nur als Schlepp-, Fledermaus- oder Sattelgauben 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.

## **§ 5 Fassadengestaltung und Wandöffnungen**

- (1) Bei Ziegelverwendung sind nur rote Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker zulässig. Zulässig sind außerdem lackierte und unbehandelte sowie farblos behandelte Holzoberflächen. Lackierte Holzoberflächen sind in den Farben weiß, grau oder grün auszuführen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Ausnahme von unbehandelten sowie farblos behandelten Holzoberflächen hinsichtlich der Fassadenfarbe dem Hauptgebäude anzugleichen.
- (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 m<sup>2</sup> 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, grauer oder grüner Farbgebung zu gestalten.

## **§ 6**

Einfriedungen sind zur Straßenseite nur aus Naturmaterialien (z. B. Holz, Feldstein) sowie als Sträucher oder Hecken zulässig. Drahtzäune an der Straßenseite sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke oder Begrünung zulässig.

**§ 7**  
**Grundstücksfreiflächen**

Oberirdische Öl- oder Gastanks sind einzugrünen.

**§ 8**  
**Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (2) Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

**§ 9**  
**Bußgeldvorschriften**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 bis 8 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 geahndet werden.

**§ 10**  
**Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt am.....

Selmsdorf, .....

Der Bürgermeister



Lageplan:

Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung)

