AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL

Bekanntmachung der 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und des § 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 Beschluss der Gemeindevertretung vom 30. Juni 2015 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes in Roxin die 1. Änderung der Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

§ 1
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die in dem beiliegenden Plan mit einer gerissenen Linie umrandetem Gebiet mit Ausnahme der darin enthaltenen eingetragenen Baudenkmale. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen berühren.

§ 2
Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 dieser Satzung hergestellt werden.
Dies gilt insbesondere hinsichtlich:

- Größe und Proportionen der Baukörper,
- Höhenlage der baulichen Anlagen,
- Dachformen, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten,
- Ausbildung der Außenwandflächen einschließlich der Gliederungen und Wandöffnungen und der Farben.

§ 3
Gestalt der Baukörper

(1) Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten rechteckigen Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper soll 1,3 : 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

(2) Als Vorgabe für die Firstrichtung gelten die Festsetzungen im Plan. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude.

(3) Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandter Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu

den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehenden Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude sowie Windfänge und Erker, die unter Abs. 5 gesondert geregelt sind.

(4) Die Breite der Anbauten darf ⅔ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens ½ Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

(5) Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt. Voraussetzung ist, dass diese Bauteile bis zur Brüstungshöhe mit dem Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz hergestellt werden und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.

(6) Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt § 4 Abs. 2 dieser Satzung.

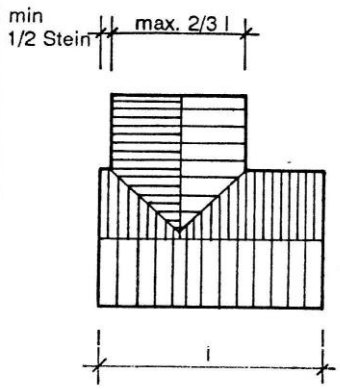
(7) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe von Anbauten ist entsprechend der Sockelhöhe des Hauptgebäudes vorzusehen.

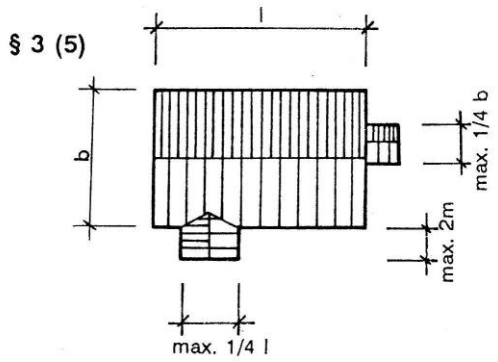
(8) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 3,50 m betragen. Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,0 m nicht überschreiten.

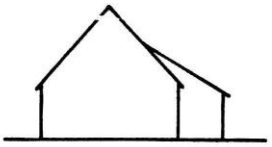
(9) Abweichend von der Festsetzung in Absatz 8 sind für landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder sonstige Betriebsgebäude mit Dachneigungen unter 20° Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.

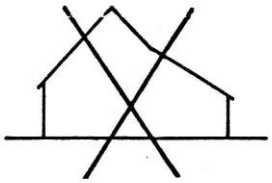
Erläuterungen zu § 3

- Anbauten Windfänge Erker

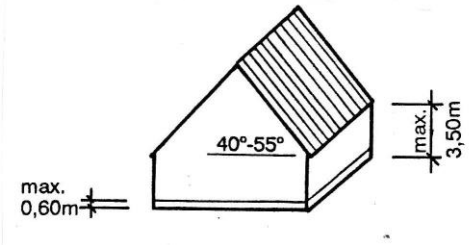


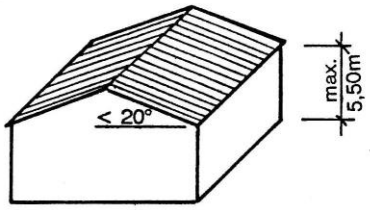






- Sockelhöhe, Traufhöhe





§ 4
Dächer

(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigungen oder mit Pultdächern von 10° bis 20° zulässig oder mit einem Flachdach zulässig. Bei giebelseitig angebauten Garagen ist
- ein symmetrisches Satteldach vorzusehen, wobei die Dachneigung von der des Hauptdaches abweichen darf,
- oder ein Flachdach mit umlaufender Attika, bestehend aus maximal 3 Reihen Dachsteinen oder Holz.
Diese Festsetzungen gelten nicht für an die straßenabgewandte Gebäudeseite (an der Rückseite des Gebäudes) angebaute Garagen.

(3) Abweichend von den Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind bei Windfängen, Erkern und Veranden auch Pultdächer, flach geneigte Satteldächer und Walmdächer zulässig.

(4) Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

(5) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten Farbtönen, in Anthrazit oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Für Garagen und Carports mit Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht.

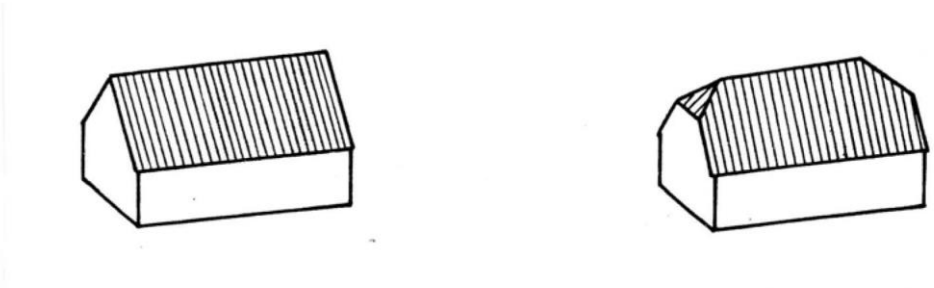
(6) Auf ehemals reetgedeckten Wirtschaftsgebäuden sind ersatzweise Welltafeln/ Wellplatten und Bleche in mittel- bis dunkelgrauen sowie in dunkelgrünen, rotbraunen oder hellgrauen Farbtönen zulässig. Bei landwirtschaftlichen oder sonstigen Betriebsgebäuden und Nebengebäuden sind mittel- bis dunkelgraue, dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Welltafeln/ Wellplatten bzw. Bleche zulässig. Es sind auch Dachsteine gemäß Farbvorgabe unter § 4 Abs. 5, rote Farbtöne oder anthrazitfarbene Farbtöne, zulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten.

(7) Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 50 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen.

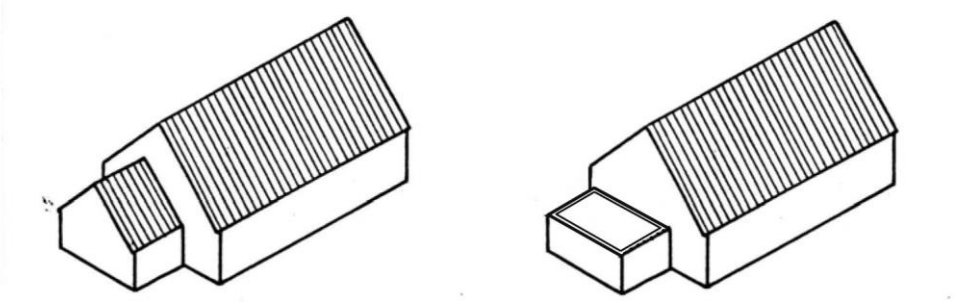
(8) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur an der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes zulässig; straßenseitig und an den Seitenfronten eines Gebäudes sind diese unzulässig.

Erläuterungen zu § 4

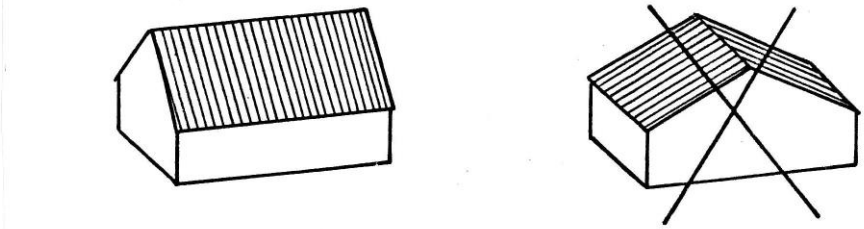
- Dachformen (Abs. 1)



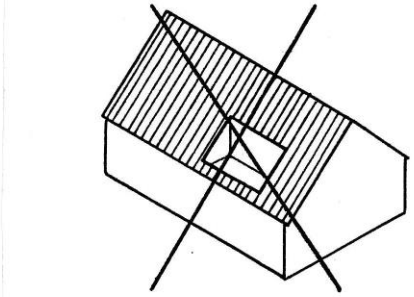
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 4)



- Dacheinschnitte (Abs. 8)



§ 5
Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben bzw. Fledermausgauben auszuführen. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

(2) Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen in den Achsen der Fassade des jeweiligen Gebäudes angeordnet sein und als Einzelgaube müssen sie mittig angeordnet werden.

(3) Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Übrige Festsetzungen gelten analog zu § 5 Abs. 2.

(4) Dachgauben und liegende Dachfenster müssen mindestens einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

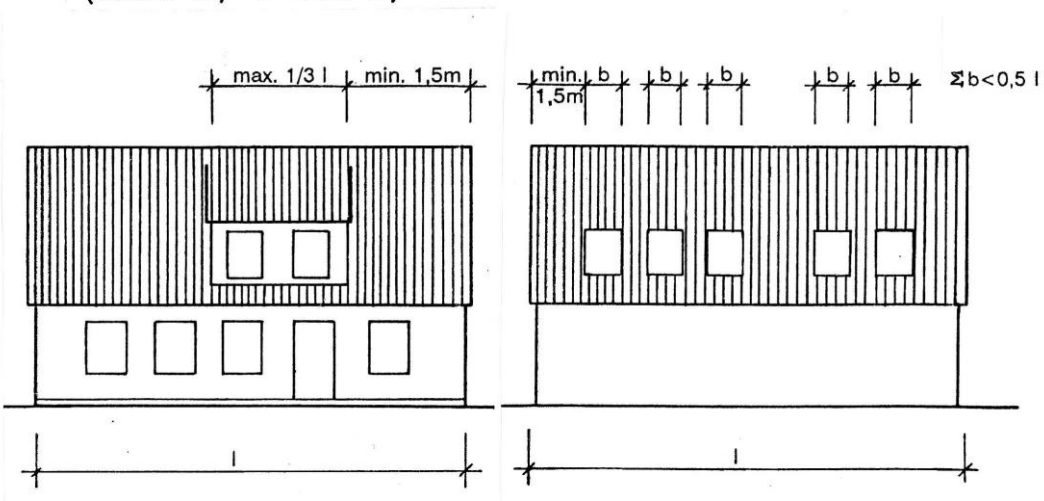
(5) Die Dacheindeckung von Gauben muss dem Hauptdach angeglichen werden.

(6) Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachpfannenreihen durchlaufen.

(7) Der Ansatz der Bedachungen von Schleppgauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen.

Erläuterungen zu § 5

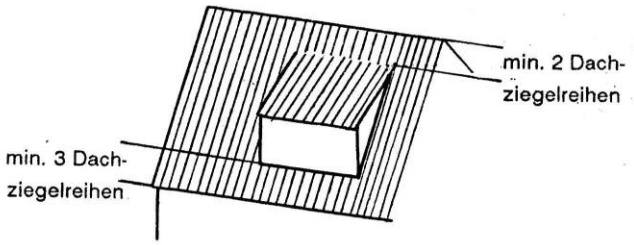
- Breite der Dachgauben und Dachfenster
  (Abs. 2, 5 und 6)



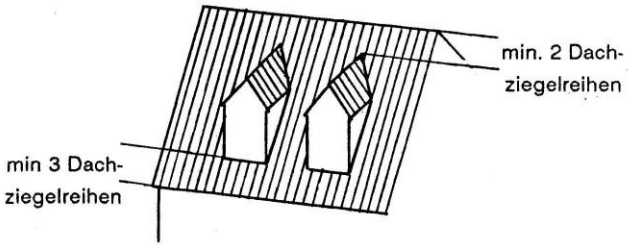
- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben



Satteldachgauben



§ 6
Außenwände

(1) Die Außenwände sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung auszuführen. Gelber Ziegel darf nur in Kombination mit rotem bis rotbraunem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen. Holz kann verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nimmt. Sockel sind nur aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder geputzt auszuführen. Abweichend von der Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände ist bei Wirtschaftsgebäuden auch eine Verkleidung mit senkrecht laufenden Welltafeln und aus nicht glänzenden Tafeln mit metallischer Oberfläche zulässig.

(2) Für geputzte Fassaden sind die Farbtöne cremeweiß, beige, hellgrau oder rot zu verwenden.

(3) Die Außenwände von Anbauten sind bis auf die unter § 6 (4) genannten zulässigen Ausnahmen in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

(4) Anbauten sind nur an straßenabgewandeten Gebäudeseiten zulässig (an der Rückseite des Gebäudes). Windfänge und Erker sind an allen Gebäudeseiten zulässig. Voraussetzung ist, dass diese Bauteile bis zur Brüstungshöhe mit dem Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz hergestellt werden und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.

(5) Balkone, Kragplatten und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur an der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes zulässig. Auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite und an den Seitenfronten eines Gebäudes sind diese unzulässig.

(6) Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder in ihrer natürlichen Eigenart zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. schwarz zu streichen.

§ 7
Außenwandöffnungen

(1) Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45% der Wandfläche betragen.

(2) Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen und Tore dreiseitig von Wandflächen umschlossen sein.

(3) Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich sichtbare senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

(4) Glasflächen in Fenstern mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen. Es sind echte konstruktive Sprossen und innenliegende Sprossen oder aufgesetzte Sprossen in Fensterfarbe zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Fenster und Türen in der straßenabgewandten Gebäudeseite (Rückseite des Gebäudes).

(5) *-entfallen-*

(6) Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist nicht zulässig.

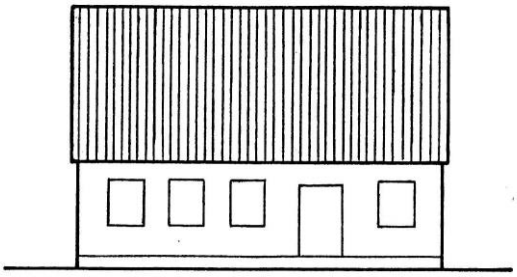
(7) Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

(8) Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Fenster und Toren mit glänzender metallischer Oberfläche sind nicht zulässig.

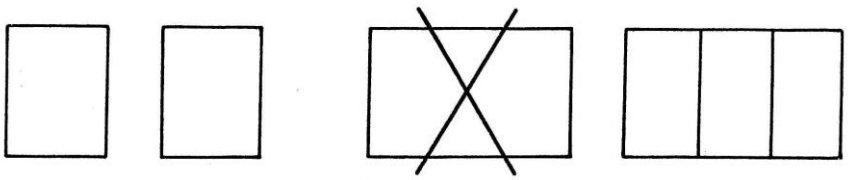
(9) Fenster sind in den Farben Weiß, Grün, Blau, Grau oder Dunkelbraun zu streichen. Türen und Tore sind in den Farben Grün, Blau, Grau, Rotbraun oder Dunkelbraun zu halten. Bei Toren ist auch Schwarz erlaubt. Bei Türen ist auch weiß zulässig. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

Erläuterungen zu § 7

- Lochfassade (Abs. 1)



- Fensteröffnungen (Abs. 3)



§ 8
Werbeanlagen

(1) Werbeträger dürfen die gliedernden Fassadenelemente, wie Fenster, Gesimse, Fensterfaschen oder Fachwerksbalken nicht überschneiden. Fenster dürfen nicht verdeckt werden.

(2) Werbeanlagen sind nur an Hauswänden und an Zäunen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm zulässig. Lichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt.

(3) Auskragende Werbeträger sind nur in Form von schmiedeeisernen Gildeschildern zulässig. Das Anbringen von Fahnen und Spannbändern zu Werbezwecken ist unzulässig.

§ 9
Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Maschendrahtzäune sind zur öffentlichen Straße hin nur mit dahinter gepflanzter Hecke gestattet. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

(2) Holzlatten sind in den Farben Weiß, Dunkelgrün, Rotbraun, Dunkelbraun oder Grau zu streichen bzw. in Naturton zu belassen.

(3) Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln – auch in Kombination mit gelben Ziegeln – oder aus Feldsteinen herzustellen.

§ 10
Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(2) In Vorgärten und in von öffentlichen Flächen einsehbaren Teilen der Grundstücke sollen einheimische Laubgehölze und Obstbäume bevorzugt werden.

(3) Für Zugangswege zu Gebäuden sowie für Garagenzufahrten dürfen nur kleinformatige Beläge aus Pflastersteinen oder Platten mit einem Maß von maximal 50 cm x 50 cm verwendet werden. Asphaltierte und / oder betonierte Garagenzufahrten oder Zugangswege zu Gebäuden sind unzulässig.

(4) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

(5) Garagen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Gebäudeflucht unzulässig.

(6) Stellplätze sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeseite unzulässig. Zufahrten zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der

Verlängerung der straßenseitigen Gebäudeflucht (von Gebäude bis Grundstücksgrenze) dürfen für Stellplätze genutzt werden.

§ 11
Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

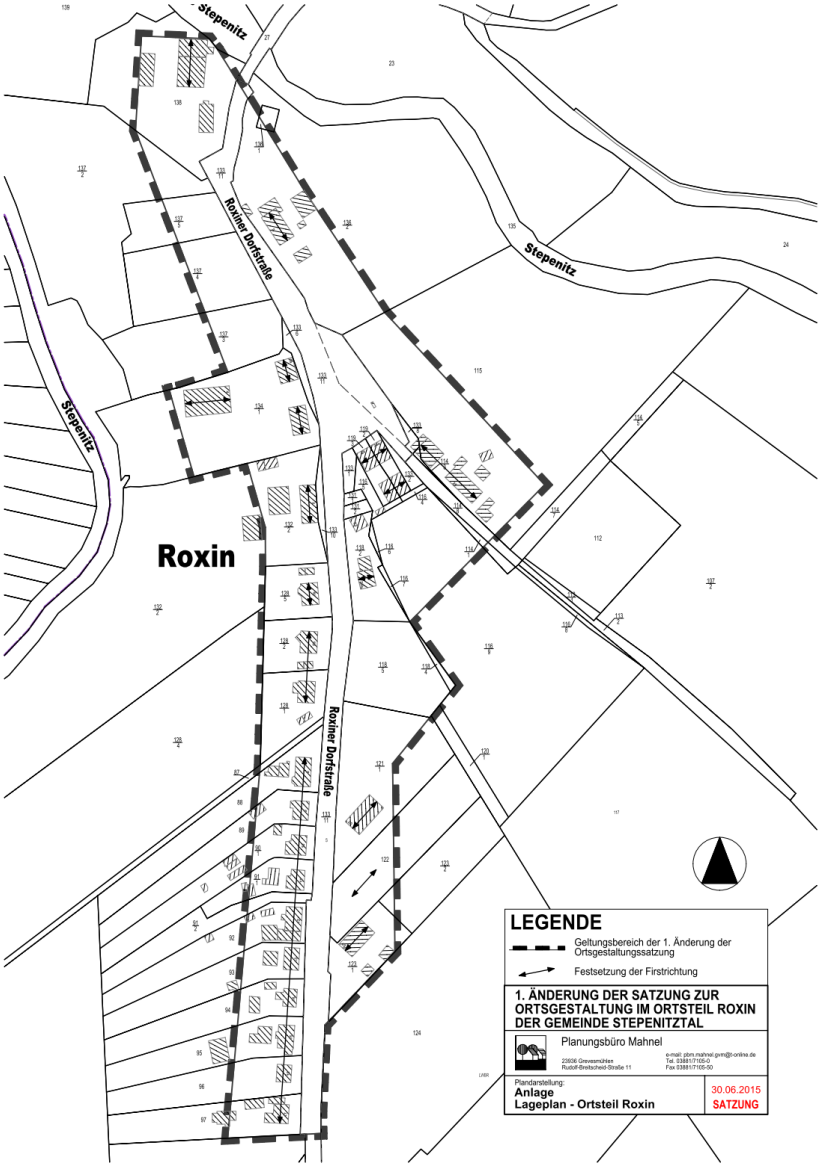
§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grevesmühlen, ausgefertigt am 10.11.2015 (Siegel)

Peter Koth
Bürgermeister der Gemeinde Stepenitztal

Anlage



Die Gemeinde Stepenitztal macht die Satzung über die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin hiermit durch Veröffentlichung bekannt.

Hinweis:
Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann hiervon abweichend stets geltend gemacht werden.

Grevesmühlen, den 11.11.2015 (Siegel)

Peter Koth
Bürgermeister der Gemeinde Stepenitztal