

Satzung der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen

- GESTALTUNGSSATZUNG -

Präambel

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Polchow, das von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf Grund des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GS M-V GL Nr. 2130-9), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Glowe vom 17.3.2010 folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

Allgemeine Vorschriften

§ 1

ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Satzung gilt *grundsätzlich* für das im anliegenden Plan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung. *Ausnahmen werden gesondert aufgeführt und gelten im Teilbereich II dieser Satzung (Anlage 2).*
- (2) Für die innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereiche gelten jene Anforderungen in den Paragraphen, in denen auf diese Bereiche Bezug genommen wird.
- (3) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen am und um das Gebäude, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden, Bauteilen und baulichen Anlagen berühren. Sie gilt ebenso für genehmigungsfreie Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes.
- (4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Teile von ihnen, soweit sie den jeweils konkreten denkmalpflegerischen Forderungen nicht widersprechen.
- (5) Diese Satzung gilt für die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten. Sie gilt auch für Werbeanlagen entsprechend § 86 (2) Satz 1 LBauO M-V.
- (6) Die Satzung gilt auch für die Gestaltung von öffentlichen Freiflächen und Flächen für den öffentlichen Verkehr.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

- (1) Bauliche Maßnahmen, auch Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen, an Gebäuden, Gebäudeteilen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 20 so ausgebildet werden, dass die spezifische historische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 LBauO handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwider handelt.

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

§ 3

DER TRAUFTYP

- (1) Der Trauftyp hat ein Satteldach, mit oder ohne Krüppelwalm mit der Firstrichtung parallel zur anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der Trauftyp erscheint als Doppelhaus und als Einzelgebäude.
- (2) Die Proportion der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend.
- (3) Der Trauftyp kann mit einem traufseitigen Zwerchgiebel versehen sein der mittig angeordnet ist. Seine Firstrichtung steht im rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.

§ 4

DER GIEBELTYP

- (1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach mit der Firstrichtung senkrecht zur anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Die Proportion der Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend oder liegend.
- (3) Der Giebel bildet ein Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind.

§ 5

DER MISCHTYP

- (1) Der Mischtyp ist eine Kombination von Giebeltyp und Trauftyp.
- (2) Der Mischtyp hat einen Giebel mittig oder asymmetrisch angeordnet. Der Giebel tritt vor die Fassade des traufständigen Gebäudeteils.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 6

ZULÄSSIGKEIT VON GEBÄUDETYPEN

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Gebäudetypen nach den §§ 3, 4 und 5 zulässig.
- (2) Die Gebäudetypen müssen so gestaltet sein, dass sie dem benachbarten, vorhandenen Gebäudetyp nach den §§ 3,4,5 entsprechen bzw. ihn aufnehmen, wenn keine anderslautenden historischen Befunde vorliegen. Vorhandene ortsuntypische Gebäudetypen, die nicht den in den §§ 3 – 5 beschriebenen entsprechen, sind dabei kein Maßstab.

§ 7

BAUFLUCHTEN

- (1) Die Bauflucht ist eine gedachte Linie zwischen zwei Gebäuden, parallel oder schräg zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Freiräume.
- (2) Bei Neubebauung ist die Bauflucht entsprechend der Fluchtlinie einzuhalten. Vorhandene ortsuntypische Baufluchten sind dabei kein Maßstab.

§ 8

ABSTÄNDE ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN

- (1) Die offene Bauweise, ist bei Um- und Ausbauten sowie bei Neubauten zu erhalten.

§ 9

DIMENSIONEN DER BAUKÖRPER

- (1) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude bzw. Fassadenabschnitte dürfen maximal 0,50 m voneinander abweichen.
- (2) Eingeschossige Gebäude dürfen eine Traufhöhe von maximal 3,00 m haben, zweigeschossige Gebäude maximal 5,70 m.
- (3) Die Sätze (1) und (2) gelten nicht, wenn anderslautende historische Befunde vorliegen.
- (4) Die Breite der Gebäude straßenseitig gemessen, darf bei Einzelhäusern max. 11 m, bei Doppelhäusern max. 22 m betragen.

§ 10

DACHFORMEN, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG

- (1) Das Dach muss symmetrisch ausgebildet sein. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein.
- (2) Zulässige Dacharten im Geltungsbereich der Satzung sind:
- das flache Satteldach mit maximal 23 ° Neigung für zweigeschossige Bebauung,
 - das Satteldach mit 45 - 50 ° Neigung für eingeschossige Bebauung
 - das Krüppelwalmdach.
- (3) Flachdächer und Pultdächer sind nur für vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbare Nebengebäude und Garagen zulässig. Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Nebengebäude und Garagen müssen sich der Dachform und Deckungsart des Haupthauses anpassen. Carports können mit Flachdach versehen sein.
- (4) Als Dachdeckung sind folgende Materialien zulässig:
- für das Satteldach bis 23° Neigung: Weichdeckung – Bituminöse Dachbeläge oder ähnliches Material, Farbe: Schwarz, grau, rot
 - für das Satteldach ab 45 ° Neigung: Keramische oder Betondachsteine, Farbe: Rottöne oder Anthrazit, nicht glasiert oder Schilfdeckung
- (5) Dachüberstände: Maximal 50 cm

§ 11

DACHAUFBAUTEN

- (1) Grundsätzlich zulässig sind Schleppgauben, Satteldachgauben und Fledermausgauben.
- (2) Eine Gaube darf max. 1,50 m breit sein, dieses Maß trifft nicht für Fledermausgauben zu.
- (3) Die Summe aller Gaubenbreiten darf maximal 1/3 der gesamten Trauflänge betragen. Der Abstand vom giebelseitigen Dachabschluss muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,90 m betragen. Der Abstand von der Traufe muss, waagrecht gemessen, mindestens 0,70 m vom Schnittpunkt Mauerwerk/Dachhaut betragen. Auf einer Dachfläche dürfen nur gleiche Gaubentypen verwendet werden. Das Dachdeckungsmaterial des Hauptdaches ist auch für die Gauben zu verwenden. An den Seitenflächen sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Schindeln aller Art unzulässig.

(4) Die Bestimmungen der Sätze (1) und (2) sind nicht anzuwenden, wenn anderslautende historische Befunde vorliegen.

(5) Dacheinschnitte und Dachterrassen dürfen nur aus der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite eingebaut werden.

§ 12

FASSADENÖFFNUNGEN, FASSADENGLIEDERUNG

(1) Es sind nur Lochfassaden mit einem Anteil von max. 45 % Öffnungsfläche in den Obergeschossen und im Erdgeschoss maximal 50 % Öffnungsfläche zulässig..

(2) Die Öffnungsabstände dürfen untereinander 0,35 m nicht unterschreiten und müssen von der Gebäudekante einen Abstand von mindestens 0,75 cm haben.

(3) Fassadenöffnungen in Erd- und Obergeschossen müssen innerhalb einer gemeinsamen Vertikalachse übereinander liegen.

(4) Die Öffnungen müssen straßenseitig bzw. sichtbar vom öffentlichen Raum, stehende Formate haben, sofern keine anderslautenden historischen Befunde vorliegen.

(5) Die Fassadenöffnungen der Obergeschosse müssen mit ihrer oberen und unteren Begrenzung eine Linie bilden, d.h. Stürze und Brüstungshöhen müssen in einer Horizontalen liegen. Im Erdgeschoss müssen die Stürze und Sohlbänke aller Fenster oder Schaufenster ebenfalls eine Linie bilden. Bei starkem Gefälle sind Ausnahmen zugelassen.

(6) Die Gliederungselemente der Fassade, wie Gesimsbänder, Gurtgesimse, Pilaster, Lisenen, Faschen und sonstige Stuck- und Putzelemente, sollen erhalten bzw. bei Fassadenerneuerungen neu aufgebracht werden.

(8) Die Sockeloberkante soll nicht höher als 0,50 m, gemessen von der Oberkante des anliegenden Freiraumes, betragen. Bei fallendem Gelände ist der höchstliegende Gebäudefußpunkt maßgebend.

§ 13

FASSADENMATERIAL, OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER FASSADEN

(1) Für die Gestaltung von Fassaden in Geltungsbereich dieser Satzung sind grundsätzlich Oberflächen zulässig, die an historischen, im Original erhaltenen Fassaden zu finden sind.

Das sind:

- glatter Putz, auch als Quaderputz anzutreffen,
- Sichtmauerwerk aus gebrannten Ziegeln ,
- Sichtmauerwerk in Kombination mit glattem Putz ,
- Fachwerk,
- Alle genannten Materialien können mit Holz mit ebener glatter Oberfläche kombiniert werden.

(2) *Im Teilbereich II können ausnahmsweise Häuser mit Holzfassaden errichtet werden.*

(3) Eine Verkleidung der Fassaden mit Fliesen, Materialimitaten, metallischen und glänzenden Materialien, polierten oder blanken Materialien, ist zulässig.

(3) Glasbausteine sind an Fassadenteilen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, unzulässig.

(4) Der Sockel ist wie die Fassade mit dem gleichen Putz oder mit Klinkern zu gestalten. Feldsteine sind zulässig.

§ 14

FASSADENFARBE

- (1) Die Fassadenfarbe des Baukörpers kann weiß sein, Remissionswert von mindestens 80%, dunkle Rot-, Ocker- oder Blautöne sind möglich.
- (2) Fassaden aus rotem Sichtmauerwerk ohne Bossierung sind möglich.

§ 15

FENSTER, TÜREN

- (1) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 0,90 m und schmaler als 1,50 m sind, müssen durch einen Mittelpfosten gegliedert werden. Glasflächen in Fenstern, die 1,50 m und breiter sind, müssen in Abständen von mindestens 0,50 m durch einen senkrechten Pfosten gegliedert werden. Glasflächen, die 1,50 m und höher sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element - einen Kämpfer - im oberen Drittel geteilt werden. Mittelpfosten und Kämpfer müssen konstruktive Gliederungselemente sein. Innen, außen oder zwischen die Scheiben geklebte Mittelpfosten oder Kämpfer sind unzulässig. Eine zusätzliche Gliederung durch waagerechte Sprossen entsprechend dem Typ des Gebäudes ist möglich, die Sprossen müssen jedoch plastisch vor die Glasfläche treten. Sprossen zwischen den Scheiben sind unzulässig.
- (2) Asymmetrische Fenstergliederungen sind unzulässig.
- (4) Fenster in Fachwerkgebäuden dürfen nicht in das konstruktive Gefüge eingreifen. Sie sind außen bündig zwischen die Fachwerkständer zu setzen.

§ 16

SONSTIGE BAUTEILE

- (1) **FENSTERLÄDEN / ROLLLÄDEN**
Die Rollladenkästen dürfen an der Fassade nicht sichtbar sein und die Fensterformate nicht verkleinern.
- (2) **SONNENSCHUTZANLAGEN**
Feststehende Sonnenschutzanlagen sind unzulässig. Markisen sind an öffentlichen Verkehrsräumen nur für Schaufenster zulässig und sind im Rhythmus der Fenster zu unterteilen. Sie dürfen eine maximale Ausladung von 1,0 m und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m haben.
- (6) **ANTENNEN / PARABOLSPIEGEL**
Antennen und Parabolspiegel sollen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sein.
- (7) **BRENNSTOFFBEHÄLTER**
Brennstoffbehälter dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein. Einfüllstutzen für Heizölanlagen müssen so eingefügt werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.
- (8) **ABZUGS- UND BELÜFTUNGSROHRE**
Abzugs- und Belüftungsrohre aller Art dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein und das Fassadenbild nicht stören.
- (9) **ABFALLBEHÄLTER**
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass Müllboxen und Behältnisse aller Art von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Überdachte Standplätze sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen.

§ 17

EINFRIEDUNGEN, RAUMTRENNUNGEN, STÜTZMAUERN

- (1) Als Einfriedungen und Raumtrennungen sind erlaubt:
 - Mauern aus Zyklopenmauerwerk oder Klinkern
 - Lebende Hecken
 - Holzzäune mit vertikaler Lattung
 - Filigranes Stab- und Gitterwerk
 - Kombinationen zwischen Mauerwerk und Zaun oder Mauerwerk und Hecke
 - Maschendraht in Kombination mit Bepflanzungen (Rankgehölzen) und Hecken
- (2) Zyklopenmauerwerk ist mit einer Fugenbreite von maximal 20 mm auszuführen. Die Fugen dürfen nicht als "Krampfadern" ausgebildet werden.
- (3) Einfriedungen dürfen maximal 1,20 hoch sein.

§ 18

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Gliederungsabfolge von Fassaden negativ beeinträchtigt werden. Architektonische Gestaltungselemente dürfen nicht durch Werbung verdeckt werden. Alle Werbeanlagen eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.
- (3) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschossfassadenfläche bis mindestens 0,20 m unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses oder des Traufgesimses bei eingeschossigen Gebäuden zu begrenzen. Die Fassadenabschnitte von der Gebäudekante bis zur jeweils äußeren Fensterleibung sind von Werbeanlagen freizuhalten. Eine Ausnahme bilden die direkt auf die Fassade aufgemalten Gebäudenamen. Diese können auch an anderen Stellen, in das gesamte Fassadenbild eingefügt, aufgebracht werden.
- (4) Großflächenwerbung auf Wänden und Plakattafeln ist unzulässig.
- (5) Beleuchtete Kastentransparente, grelles, sich bewegendes und wechselndes Licht sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen und Beschriftungen, die die Nutzung und den Besitzer nennen, sind an der Fassade als nicht hinterleuchtete Einzelbuchstaben anzubringen oder direkt auf die Fassade aufzumalen.
- (7) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf maximal 5 % der Erdgeschossfläche der straßenseitigen Fassade in Anspruch nehmen. Als Fläche der Werbeanlage gilt dabei das sie umschreibende Rechteck.
- (8) Wandausleger sind handwerklich zu gestalten und müssen transparent sein. Ihre Auskrägung darf maximal 0,60 m betragen. Geschlossene, beleuchtete Kästen sind unzulässig.
- (9) Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken und Veranstaltungen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.
- (10) Werbeanlagen, die auf einzelne, in der Einrichtung gehandelte Waren hinweisen, sind unzulässig.
- (11) Das Übermalen und Zukleben von Glasflächen ist nicht zulässig.
- (12) Warenautomaten sind in Vorgärten und im öffentlichen Raum unzulässig.

§ 19

NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; VORGÄRTEN

- (1) Vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Freiflächen um die Gebäude dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellflächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszubilden.
- (3) Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind nicht sichtbar vom öffentlichen Raum einzuordnen.

§ 20 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

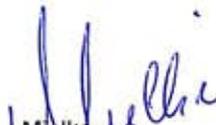
Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3 bis 20 dieser Satzung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Unbeschadet der verhängten Geldbuße ist die der Satzung zuwiderlaufende Maßnahme rückgängig zu machen. Bei erfolgloser Abmahnung kann so lange ein Bußgeld verhängt werden, bis die Abänderung durchgesetzt ist. Die Höhe sollte in einfachen Fällen 250,00 € nicht überschreiten; bei schwerwiegenden Fällen können Bußgelder bis zu 50.000,00 € erhoben werden.

§ 23

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. *Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt automatisch die Satzung vom 3.4.2003 außer Kraft.*

Glowe, den 5.5.2010


Mielke
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Ausgehängt am: 17.5.2010
Abzunehmen am: 3.6.2010

abgenommen am:

8.6.2010


Unterschrift/Siegel


Unterschrift/Siegel

Die Satzung ist am 1.6.2010 rechtswirksam geworden.

Gemarkung Polchow

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard
Tel.: 038302/ 800136 Fax: 038302/ 800145

Maßstab: 1:1000
Datum: 05.11.2009

Flur 1

Bearbeiter:
View2

Teilbereich II der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow



Kopie aus dem Liegenschaftskataster - Kein amtlicher Auszug - Nur für den Dienstgebrauch

