

R 01.01.2023

Gestaltungssatzung Thandorf

Inhalt

Präambel

Satzungstext mit Erläuterungen

Teil I Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Teil II Gestaltungsvorschriften

§ 4 Dächer

§ 5 Außenwände

§ 6 Fenster

§ 7 Türen

§ 8 Werbeanlagen und Warenautomaten

§ 9 Markisen

§ 10 Einfriedungen

§ 11 Neben- und Produktionsgebäude

Teil III Rechtsvorschriften

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 13 Inkrafttreten

Teil V Denkmalliste

Teil VI Plan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung

Präambel

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2022 die Gestaltungssatzung der Gemeinde Thandorf geändert:

Teil I Allgemeine Vorschriften

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet des Ortsteils Thandorf, welcher im anliegenden Plan durch eine dicke schwarze, unterbrochene Linie umrandet dargestellt ist.

Der Plan ist als Anlage 1 Bestandteil der Satzung und liegt zu jedermanns Einsicht im Amt Rehna, während der Dienststunden, aus.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1)

Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Anlagenteile aller Art, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Öffentliche Flächen im Sinne dieser Satzung sind Straßen, Wege, Plätze und öffentlich zugängliche Grünflächen.

(2)

Diese Satzung gilt für alle baulichen genehmigungspflichtigen Maßnahmen und für Maßnahmen die nach § 65 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern baugenehmigungsfrei sind.

(3)

Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

(1)

Zur Regelung der Gestaltung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind bei der Durchführung baulicher Maßnahmen hinsichtlich

- der Ausbildung, Form und Eindeckung des Daches
- Gliederung der Fassaden
- der Oberfläche der Fassaden
- der Gestaltung von Gebäudeöffnungen
- der Art und Farbe der zu verwendenden Bauteile
- der Gestaltung zusätzlicher Bauteile

entsprechend den Festsetzungen der folgenden Bestimmung in einer Weise auszuführen, dass sich die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügt und damit die geschichtliche, architektonische und dorfgestalterische Eigenart des Ortsbildes von Thandorf gesichert und weiterentwickelt wird.

Teil II Gestaltungsvorschriften

§ 4 Dächer

(1)

Die Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von größer als 40° auszubilden. Die Dachflächen eines Daches sind symmetrisch auszubilden.

(2)

Traufen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,35 m bis maximal 0,60 m auszubilden. Dies gilt nicht für Reetdächer.

(3)

Als Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Fledermausgauben zulässig. Bei Reetdächern sind nur Fledermausgauben zulässig.

An Schleppdachgauben sind abgewalmte Seitenflächen unzulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Anwendung kommen.

(4)

Eine Schlepp- oder Giebelgaube darf eine Breite von einem Drittel der Trauflänge des Gebäudes und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Gaube gilt der Abstand zwischen dem Durchdringungspunkt der Dachhaut bis zur Oberkante der Dachrinne.

Der Abstand zwischen Dachgauben und der Abstand der Dachgauben vom Ortgang oder dem Grat muss mindestens ein Drittel der Trauflänge betragen.

Fledermausgauben müssen im Verhältnis von Länge zu Höhe von drei zu eins ausgebildet werden.

Vor Dachgauben muss die Dachfläche mit mindestens 0,80 m durchlaufen.

Abweichend von § 4 (1) müssen Giebelgauben eine Dachneigung von mindestens 25° haben.

(5)

Alle von der öffentlichen Verkehrsfläche her einsehbaren Dachflächen eines Gebäudes müssen mit Reet oder Dachpfannen in einheitlicher Form gedeckt werden.

Neben Reet sind nur ziegelrote bis rotbraune Pfannen oder Biber als Dacheindeckung zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht bei bestandserneuernden Maßnahmen. Hier sind auch Bitumendeckungen oder großformatige Plattenelemente zulässig.

Die Anwendung von glasierten Dachsteinen ist nicht zulässig.

(6)

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sowie ~~Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen~~, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

(7)

Schornsteine sind über Dach im gleichen Farbton wie die Dachfläche auszuführen.

Bei Reetdächern sind Schornsteine gemauert oder geschindelt im roten Farbton zu halten.

§ 5 Außenwände

(1)

Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. der Wandanteil der Fassaden muss größer als der Öffnungsanteil der Fassaden sein.

(2)

Gebäudeöffnungen sind überwiegend als stehend rechteckige Formate mit oder ohne Stichbogen auszubilden. In Fachwerkfassaden dürfen Öffnungen nur innerhalb der Gefache eingeordnet werden.

(3)

Die Ober- und Unterkanten der Fenster sollten in den Geschossen auf gleicher Höhe befindlich sein.

(4)

Gebäude mit einer Geschossigkeit größer als eins sind durch horizontale und vertikale Gliederungselemente zu gliedern. Gliederungselemente sind Trauf- und Gurtgesimse sowie die Sockellinie und vertikale und horizontale Vor- und Rücksprünge in der Fassade. Diese Vor- und Rücksprünge sollten das Maß von 0,25 m nicht überschreiten. Eine Sockelhöhe im Mittel von größer als 0,50 m ist nicht zulässig.

(5)

Die Oberflächen von Außenwänden sind als Ziegelsichtmauerwerk oder Fachwerk mit Ausfachungen aus Ziegelsichtmauerwerk oder Lehm zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist das Schlämmen der Sichtmauerwerksteile zulässig. Schlämmen ist das Auftragen eines Farb- oder Kalkanstriches auf das Sichtmauerwerk. Bei der Farbgebung ist ein Remmissionswert von 30% bis 80% einzuhalten.

Zur Akzentuierung in Teilbereichen und in Giebeldreiecken von Hauptgebäuden und an Wandflächen von Nebengebäuden sind Holzschalungen zulässig.

(6)

Vorgeblendetes Brettfachwerk und das Vortäuschen eines Fachwerkverbandes durch mit Fassadenfarbe aufgemalte "Holzbauteile" sind ebenso wie glasierte, polierte und geschliffene Oberflächen, wie Glas oder Glasbausteine, Verkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Dekorplatten, die ein anderes Material vortäuschen, für eine Anwendung nicht zulässig.

(7)

Bei Fachwerkaußenwänden müssen Ständer die Fenster voneinander trennen. Fenster über 1,20 m² Fläche sind durch Brüstungs- und Sturzriegel einzufassen. Gebäudeöffnungen sind in der Vertikalen aufeinander abgestimmt anzuordnen.

(8)

Das Holzfachwerk kann mit einem deckenden Anstrich oder einer Lasur in den Farbfamilien Rot-Braun, Türkis-Blau-Grün oder Grau versehen werden.

Holzschalungen entsprechend Abs. 1 sind in der Farbgebung auf die übrigen Fassadenflächen abzustimmen.

Die Verwendung glänzender Anstriche ist unzulässig.

(9)

An einem Gebäude oder einem Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Es darf nicht breiter als ein Drittel der Breite des Gebäudes oder des Fassadenabschnittes sein. Die Traufe des Hauptdaches muss durch das Zwerchhaus unterbrochen sein.

Die Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern sind in der Gestaltung den angrenzenden Fassadenflächen anzugleichen.

(10)

Leuchtende und reflektierende Farben in den Farbtönen Schwefelgelb, Leuchtgelb, Leuchtorange, Leucht-Hellorange, Leuchtrot, Leuchthellrot dürfen nicht verwendet werden.

§ 6 Fenster

(1)

Es sind nur Fenster zulässig, deren Flügelrahmenbreite 68 mm und deren Sprossenbreite 30 mm nicht überschreiten.

(2)

Die Fensterrahmen müssen bei Fachwerkgebäuden bündig mit der Gebäudekante eingebaut werden. Bei Fachwerkgebäuden müssen die Fenster die Gefache in der Breite voll ausfüllen. Bei allen Gebäuden sind nur stehende bis quadratische Fensterformate zulässig. Dies gilt nicht für Fenster in Giebeldreiecken, an Dachschrägen und in Fledermausgauben. Außerdem dürfen auch in Fachwerkhäusern komplette liegende Fächer durch ein Fenster ausgefüllt sein. Die Fenster in Fledermausgauben müssen der runden Form der Gaube folgen. Einzelne, akzentuierende Fenster sind auch in anderen Formaten zulässig.

(3)

Fenster ab einer Höhe von 1,50 m sind horizontal durch einen Kämpfer zu gliedern. Fenster, die breiter sind als 1,20 m sind im Ober- und Unterlicht, zumindest optisch, zweiflügelig auszubilden.

Für Fenster im Oberlicht ist eine einflügelige Ausführung zulässig, wenn der Fensterflügel senkrecht entsprechend der Teilung des Unterlichtes durch eine Sprosse mit aufgesetzter Schlagleiste ausgebildet wird.

(4)

Rahmen und Flügel von Fenstern müssen sich der Form der Mauerwerksöffnung oder des Gefaches anpassen.

(5)

Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben (Butzenscheiben) und farbigen Gläsern ist unzulässig.

§ 7 Türen, Tore

(1)

Die Durchgangsbreite von einflügeligen Türen darf das lichte Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

(2)

Türen mit metallisch glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von gewölbten Scheiben (Butzenscheiben), die größer sind als 30 cm x 30 cm, ist in Haustürelementen unzulässig.

(3)

Tore dürfen die Breite von 5,00 m nicht überschreiten und sind mindestens zweiflügelig auszubilden. Verglaste Teile von Torflügeln müssen konstruktiv gegliedert sein. Für Verglasungen in Toren gelten ebenfalls die Festlegungen aus § 7 Abs. 2.

§ 8 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

(2)
Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- 1.) Sie dürfen bei Fachwerkgebäuden nur innerhalb der Gefachfelder angebracht werden.
- 2.) Ihre Länge darf in ihrer Gesamtheit höchstens ein Drittel der Länge der Fassade betragen, die Höhe höchstens 0,50 m.
- 3.) Zwischen mehreren Werbeanlagen ist ein Abstand zwischen den Werbeanlagen von wenigstens der Breite eines Gefaches (bei Fachwerkhäusern), mindestens jedoch von 1,00 m einzuhalten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

(3)
Bei rechtwinklig zur Fassade angeordneten Werbeanlagen (Ausleger) darf die Ansichtsfläche des Werbeträgers pro Seite nicht größer als 1,00 m² sein. Ausleger sind bis zu einer maximalen Auskrägung von 1 m vor der aufgehenden Wand zulässig.

§ 9 Markisen, sonstige Bauteile

(1)
Markisen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, dürfen nur als bewegliche Markisen ausgeführt werden. Korb- und Bogenmarkisen sind unzulässig. Die Bespannung der Markisen muss eine nicht glänzende Oberfläche haben.

(2)
Rollläden- und Jalousiekästen dürfen nicht über die Fassade der aufgehenden Wand hinausragen.

§ 10 Einfriedungen

(1)
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind nur als

- 1.) lebende Hecken einheimischer Laubgehölze
- 2.) Zäune aus Wildzaun, Metallstäben und -gittern
- 3.) Lattenzäune aus senkrecht stehenden Latten
- 4.) Weidezäune mit waagerechter Beplankung aus Holz
- 5.) Erdwälle, Natursteinmauern und ziegelsichtige Mauern
- 6.) oder als Zäune nach Ziffer 2.) bis 4.) mit einem Sockel aus Natur- und Ziegelstein mit einer Sockelhöhe von höchstens 0,50 m

zulässig.

§ 11
Neben- und Produktionsgebäude

(1)
Neben- und Produktionsgebäude sollten in der Gestaltung der Dächer und Außenwände dem Hauptgebäude angeglichen sein.

(2)
Abweichend von § 4 Abs. 5 ist die Dacheindeckung von Scheunen, Neben- und Produktionsgebäuden auch mit ziegelroten, nicht glänzenden, oder anthrazitfarbenen Plattenelementen oder Teerpappe zulässig.

(3)
Abweichend von § 7 (3) sind auch andere Ausführungen möglich.

Teil III Ordnungswidrigkeiten

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

(1)
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 4 bis 13 dieser Satzung zuwiderhandelt, kann gemäß § 84 der Landesbauordnung M-V mit einer Geldbuße bis zu 25.000 EUR belegt werden.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 13
Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt am 01.01.2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung in der Fassung vom 21.10.2015 außer Kraft.

Thandorf, den 12.12.2022

Siegel


Reetz
Bürgermeister

The image shows a circular official seal of the Gemeinde Thandorf, D.M., with a central emblem. Overlaid on the seal is a handwritten signature in blue ink. Below the signature, the name 'Reetz' and the title 'Bürgermeister' are printed in a sans-serif font.