

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/22/382

öffentlich

## Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet hier: Grundsatzbeschluss zur Anpassung der Gestaltungssatzungen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 13.12.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	24.01.2023	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	23.02.2023	Ö

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten werden vermehrt Anträge für eine alternative Energiegewinnung mittels Photovoltaik- und Solaranlagen im Gemeindegebiet gestellt.

Teile der Gemeinde wurden entweder mit Bebauungsplänen überplant oder es kommen die Gestaltungssatzungen der Gemeinde zur Anwendung. In den Bebauungsplänen wurden Solaranlagen größtenteils weder geregelt noch ausgeschlossen und können somit als verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 LBauO MV errichtet oder als Ausnahme zugelassen werden.

Im Bereich der Gestaltungssatzung Friedrich-Engels-Straße wurden Festsetzungen zu Solaranlagen auf Dachflächen getroffen. Befreiungen von der festgesetzten Anordnung der Solaranlagen auf den Dachflächen wurden bereits durch die Gemeinde genehmigt. Insofern hat die Gemeinde bereits auf eine einheitliche Regulierung in diesem Bereich verzichtet.

Im Bereich der Gestaltungssatzung „Strandpromenade Nord“ sind aufgesetzte Photovoltaik- und Solaranlagen am und auf dem Gebäude unzulässig. Zulässig sind jedoch Anlagen, die niveaugleich in die Dachflächen integriert werden. Insofern ist die Errichtung von Solaranlagen auch in diesem Bereich grundsätzlich möglich.

Aufgrund der aktuellen Situation können darüber hinaus Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden.

Eine Anpassung der Satzungen ist somit nicht zwingend erforderlich.

Um einheitlich im Gemeindegebiet zu verfahren, könnten ggf. einige Parameter wie z.B. die Anordnung, Breite, Höhe und max. m<sup>2</sup> in den Gestaltungssatzungen neu festgelegt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den

Beschluss,  
 von einer Überarbeitung der Gestaltungssatzungen hinsichtlich alternativer  
 Energien abzusehen. Photovoltaik- bzw Solaranlagen auf Dachflächen sind  
 grundsätzlich geregelt und zulässig. Darüber hinaus erforderliche Ausnahmen  
 und Befreiungen können weiterhin in der Einzelfallbetrachtung durch die  
 Gemeinde entschieden werden.

oder

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den  
 Beschluss,  
 die Gestaltungssatzungen „Friedrich-Engels-Straße“ und „Strandpromenade  
 Nord“ hinsichtlich alternativer Energien, wie Photovoltaik-und Solaranlagen etc.  
 zu überarbeiten.

Folgende Parameter sind neu festzulegen:

- 
- 
- 

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	Auszug Gestaltungssatzung Strandpromenade öffentlich
2	Abschnitt 1 - Gestaltungssatzung Friedrich-Engels Str. öffentlich
3	Abschnitt 2 - Gestaltungssatzung Friedrich-Engels Str. öffentlich
4	Abschnitt 3- Gestaltungssatzung Friedrich-Engels Str. öffentlich
5	Abschnitt 4 - Gestaltungssatzung Friedrich-Engels Str. öffentlich

- (3) Für Fensterläden sind folgende Farbtöne zulässig:

weiß	etwa RAL	9010
hellgrau	etwa RAL	7040
moosgrün	etwa RAL	6005
dunkelbraun	etwa RAL	8019

- (4) Der Anbau von Markisen an der Fassadenseite zur Strandpromenade ist unzulässig.

## § 12 Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

- (1) Vordächer

Vordächer dürfen in ihrer Breite die darunterliegende Öffnung nur um die anschließende Wandpfeilerbreite oder höchstens um je 25 cm überschreiten, ihre Auskragung darf 1,00 m nicht überschreiten. Seitenteile an Vordächern sind nicht zulässig.

- (2) Rundfunk- und Antennenanlagen

Je Wohngebäude ist Parabolantenne bzw. Satellitenempfangsanlage zulässig. Die Anlage darf nur auf dem Dach, jedoch nicht auf der zur Strandpromenade hin geneigten Dachfläche, errichtet werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 1,5 m über die angrenzende Dachfläche hinausragen.

- (3) Solaranlagen

Aufgesetzte Photovoltaik – und Solaranlagen sind am und auf dem Gebäude unzulässig. Zulässig sind Anlagen, die niveaugleich in die Dachflächen integriert sind.

- (4) Außentreppen

Außentreppen sind nur als Zugang ins Erdgeschoss bzw. ins Kellergeschoss zulässig. Treppenanlagen aus Metall sind unzulässig.

Generell unzulässig sind Außenaufzüge, die in ein Obergeschoss führen.

## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.1. Abschnitt 1

### § 6 Dachform

- (1) Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten:
- Achsensymmetrisches Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 45°
  - Umlaufender Dachüberstand an der Traufe von ca. 0,25m.
  - Weiß beschichtetes Traufgesims im gleichen Farbton wie die Fassade

### § 7 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

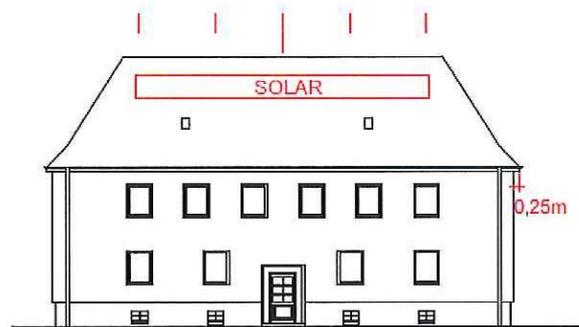
Solaranlagen auf Dächern sind unter Beachtung folgender Gestaltungs-kriterien zulässig:

- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden .
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrat, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

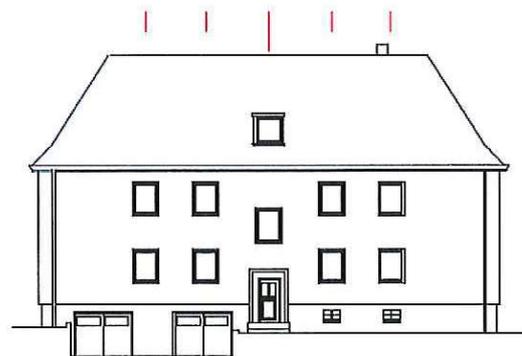
### § 8 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel sind unzulässig.
- (2) Eingeschnittene Dachbalkone ohne Kombination mit Dachgauben sind unzulässig.

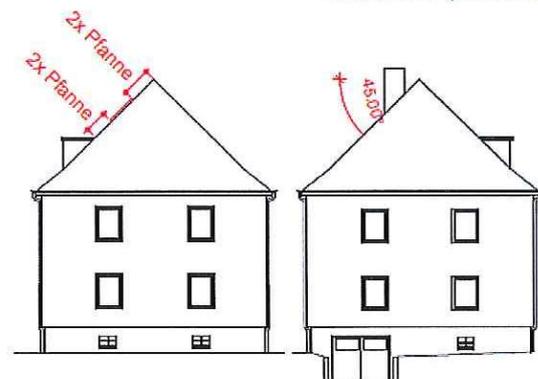
## Erläuterung



Ansicht Süd (Straßenansicht)



Ansicht Nord (Rückansicht)



Giebelseite West

Giebelseite Ost

Breitscheidstr. 1, 3, 5, 7



keine Zwerchgiebel

## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.2. Abschnitt 2

## Erläuterung

### § 6 Dachform

Die Dachform ist passend zum historischen Ensemble zu gestalten:

- Achsensymmetrisches Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 45°
- Umlaufender Dachüberstand an der Traufe von ca. 0,25m.
- Weiß beschichtetes Traufgesims

### § 7 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, mit einer max. Aufbauhöhe von 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden.
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrat, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

### § 8 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel sind unzulässig.
- (2) Eingeschnittene Dachbalkone ohne Kombination mit Dachgauben sind unzulässig.



Straßenansicht (West)



keine Zwerchgiebel

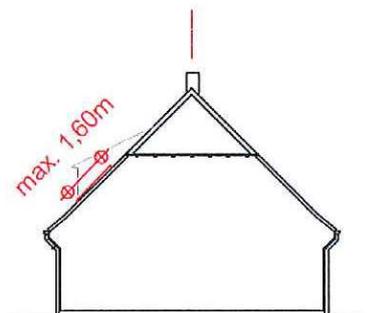
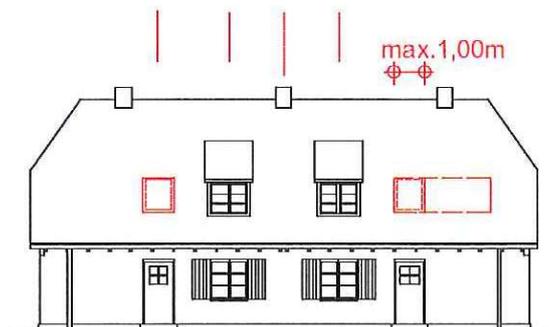
## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“  
2.3. Abschnitt 3

## Erläuterung

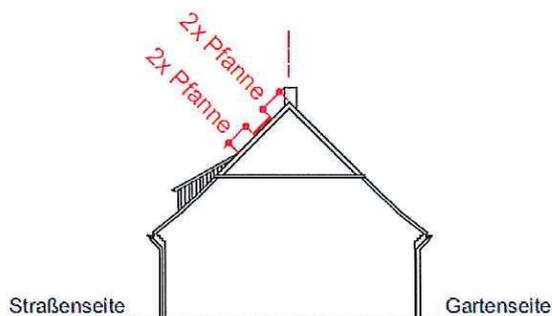
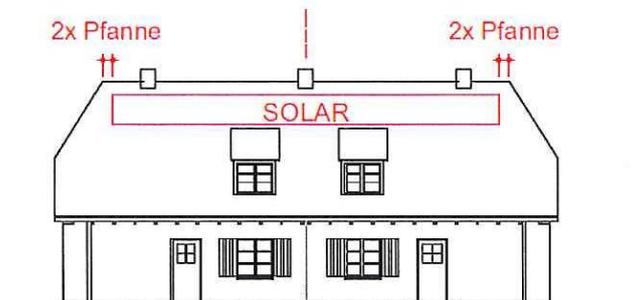
### § 8 Dachflächenfenster

- (1) Zur Position von Dachfenstern
  - Nur in der 1. Dachgeschossesebene
  - Anordnung achsensymmetrisch zur Gebäudemitte.
  - Zulässig in dem Dachbereich, der seitlich durch die Position der Eingangstür und dem Ende des Hauptfirstes begrenzt ist.
  - Im abgewalmten Dachteil sind Dachflächenfenster unzulässig.
- (2) Anzahl  
Die zulässige Anzahl von Dachfenstern beträgt auf der Straßenseite maximal 1 pro Doppelhaushälfte.
- (3) Zur Dachfensterausbildung
  - das Außenmaß des Blendrahmens darf passend zur Größe der Dachgaube maximal 1,60m x 1,00m betragen (H x B).
  - Die Dachflächenfenster müssen parallel zur Dachfläche liegen und dürfen dieses um maximal 0,10m überragen.
  - Die Farbe der Eindeckrahmen muss rot sein passend zur Dachdeckung.



### § 9 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.
- Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden.
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrat, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.



## Gestaltungssatzung

der Gemeinde Boltenhagen für das Gebiet „Friedrich-Engels-Straße“

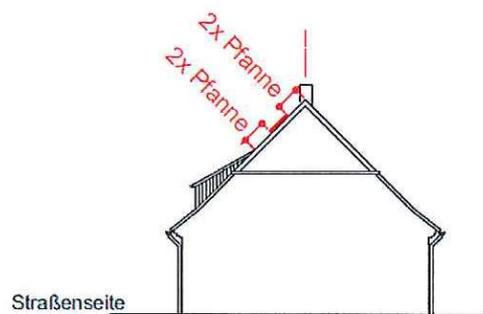
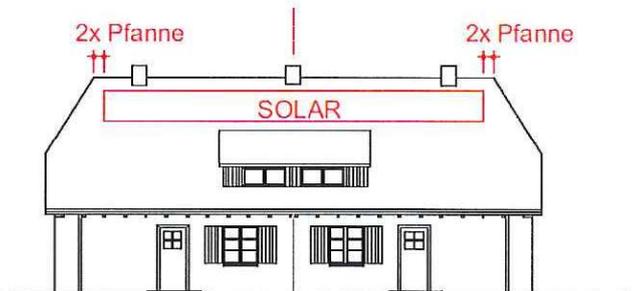
### 2.4. Abschnitt 4

## Erläuterung

- Die Farbe der Eindeckrahmen muss passend zur Dachdeckung rot sein.

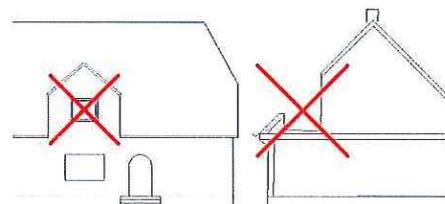
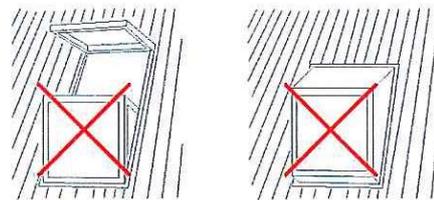
#### § 9 Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung auflegen.
- Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche, max. Aufbauhöhe 20cm (In-Dach- oder Auf-Dach-Montage) zulässig.
- Auf den straßenzugewandten Dachflächen dürfen sie nur als durchlaufendes Band unterhalb der Firstlinie angelegt werden.
- Sie müssen achsensymmetrisch zur Gebäudemitte angelegt werden .
- Ihr Abstand zum Dachfirst, zum Dachgrad, zu Gaubendächern und zu Dachflächenfenstern muss mind. 2 Reihen Dachpfannen betragen.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.



#### §10 Unzulässige Dachaufbauten

- (1) Zwerchgiebel (straßenseitig)
- (2) Dachbalkone
- (3) Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen
- (4) Dachflächenfenster mit ausklappbarem Unterteil.



#### §11 Dacheindeckungen

- (1) Dacheindeckungen sind nur passend zu den restlichen Dächern im Abschnitt 4 zulässig und müssen für das jeweilige Doppelhaus einheitlich sein.
  - Zulässige Dachdeckungen sind ausschließlich
    - Tondachziegel und Betondachsteine
    - Rot naturfarben oder matt engobiert, nicht edelengobiert, nicht glänzend, nicht glasiert
    - Dachrinnen und Fallrohre sind am gesamten Gebäude einheitlich und passend zu den restlichen Dächern des Ensembles in Zink oder verzinktem, nicht beschichtetem Stahlblech auszuführen.
    - Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk analog zum Fassadensockel auszuführen oder grau/dunkelgrau in Zink oder verzinktem