

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/025

öffentlich

Gestaltungssatzung der Stadt Klütz 3. Änderung hier: Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 14.02.2024 <i>Verfasser:</i> Julia Tesche
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Entscheidung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	13.05.2024	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	27.05.2024	Ö

Sachverhalt:

Durch den beauftragten Planer wird ein erster Entwurf der 3. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz in der Sitzung vorgestellt. Bauausschuss und Planer sollen sich im Rahmen der Sitzung zu den Festsetzungen in der Satzung verständigen. Dies bildet dann die Basis zur Erstellung eines beschlussreifen Entwurfes der 3. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz.

Ergänzung vom 30.04.2024:

Der mit den Behörden abgestimmte Entwurf wurde im Bauausschuss am 25.04.24 durch den Planer vorgestellt.

Daraufhin wurde beschlossen, dass der am 25.04.24 vorliegende Entwurf der 3. Änderung der Gestaltungssatzung zur Beschlussfassung in den Hauptausschuss und in die Sitzung der Stadtvertretung geht.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt die als Anlage beigefügte 3. Änderung der Gestaltungssatzung Klütz.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. ja
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 51101-56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	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	2024-04-21 Gestaltungssatzung Klütz Entwurf 3.Änderung öffentlich
---	---

GESTALTUNGSSATZUNG

INNENSTADT KLÜTZ

ENTWURF 21.04.2024



© Andreas Manthey

3. Änderung 2024

Hinweis

Der bisherige § 21 – Werbeanlagen entfällt wegen der bestehenden Werbesatzung der Stadt Klütz vom 01.03.2019.

Der neue §13a ist dem Satzungsentwurf zugefügt, aus Zeitgründen wird er nach Beschluss der Stadtverordneten einschließlich der erläuternden Skizzen der Satzung redaktionell eingefügt.

Die mit roter Schrift unterlegten Texte sind gegenüber der 2. Änderung geändert oder neu hinzugekommen.

Die erläuternden Skizzen zum neuen § 13a werden bis zur Bauausschuss-Sitzung nachgereicht.

21.04.2024

Werner Peters

Herausgeber:

Stadt Klütz / Amt Klützer Winkel
Schlossstrasse 1
23948 Klütz

Hergestellt:

GPK Architekten GmbH
Groth Kasbohm
Bearbeiter: Dipl.-Ing Architekt BDA **und Stadtplaner** Werner Peters
Sophienstraße 19-21
23560 Lübeck

GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT KLÜTZ
FÜR DEN INNENSTADTBEREICH

3. Änderung 2024

DER BÜRGERMEISTER DER STADT KLÜTZ

Wird vom neuen Bürgermeister neu verfasst

Liebe Klützer Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit der Aufnahme des förmlichen Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes im Jahr 1991 haben wir eine besondere Verpflichtung zum Erhalt unseres Stadtbildes übernommen.

Die dafür notwendige Gestaltungssatzung der Stadt Klütz zum Schutze und zur Weiterentwicklung des gewachsenen, charakteristischen Ortsbildes des Stadtkerns in seiner Ausdehnung zur Zeit der Jahrhundertwende um 1900 regelt die baugestalterischen Absichten.

In den zurückliegenden Jahren hat die Stadt alle Baumaßnahmen an Gebäuden, Straßen, Wegen und Plätzen im Sinne der Gestaltungssatzung umgesetzt. Damit wurde die Attraktivität des kleinstädtischen Charakters gesichert.

Mit der zum zweiten Mal überarbeiteten Gestaltungssatzung der Stadt Klütz sollen insbesondere die privaten Baumaßnahmen gestalterisch geregelt werden, um die Unverwechselbarkeit des Stadtbildes zu erhalten.

Zur Umsetzung der Gestaltungssatzung bitte ich alle Bürgerinnen und Bürger um Verständnis und guten Willen.


Güntram Jung
Ihr Bürgermeister



HINWEISE ZUR ANWENDUNG

Wer wendet die Gestaltungssatzung an?

Diese Gestaltungssatzung wird vom Bauordnungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Stadt Klütz, in deren Zuständigkeit und Verantwortung, auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) angewendet.

Wann gilt diese Gestaltungssatzung?

Die Vorschriften und Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung haben Gültigkeit für alle baulichen Veränderungen - d.h. Neubauten, Umbauten, Anbauten - die an Gebäuden und baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorgenommen werden (Plan auf Seite 7 dieser Satzung). Die Anforderungen gelten somit sowohl für bauliche Maßnahmen, die generell genehmigungspflichtig sind (z.B. die Sanierung eines Gebäudes, den Abbruch von Gebäudeteilen oder die Errichtung von Werbeanlagen), als auch für üblicherweise nicht genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen (z.B. kleinere Anbauten, den Einbau neuer Fenster oder die Erneuerung der Dachdeckung, **den Bau von Solaranlagen und Wärmepumpen**, die Neugestaltung der Fassaden, die Einfriedungen etc.

Bei Denkmälern und Bauten innerhalb des Umgebungsbereichs um das Denkmal St. Marien Kirche ist nach § 7 DSchG M-V ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwest-Mecklenburg zu stellen.

Bei Werbeanlagen an Gebäuden und/oder auf Grundstücken gilt die Werbesatzung der Stadt Klütz vom 01.03.2019.

Was passiert bei Verstößen?

Generell gilt: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne die Genehmigung oder die Teilbaugenehmigung bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt o. abbricht (§84 LBO M-V). Derartige Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 250.000,- EURO geahndet werden.

HINWEISE ZUR ANWENDUNG

Was ist zu tun, wenn gebaut oder eine sonstige Veränderung vorgenommen werden soll?

Wenn Sie die Absicht haben, auf Ihrem Grundstück eine bauliche Veränderung - gleich welcher Art - vorzunehmen, sollten Sie diese Maßnahme zuerst mit einem Architekten, einer Fachfirma oder dem zuständigen Bauamt besprechen, um bereits im Vorfeld eine Lösung zu finden, die den Vorgaben dieser Gestaltungssatzung entspricht. Haben Sie diese Lösung gefunden, so reichen Sie diese beim Bauordnungsamt des Kreises Nordwestmecklenburg ein. Erst wenn Sie von dort eine Genehmigung erhalten haben, sollten Sie Ihre Baumaßnahme beginnen. Generell gilt: Wer sich frühzeitig sachkundig beraten lässt, erspart sich und den zuständigen Behörden am Ende viel Ärger.

Wie ist der Inhalt der Gestaltungssatzung zu verstehen?

Die Seiten 1 - 9 enthalten die allgemeinen Regelungen. Auf den Seiten 10 - 19 sind die Begriffsbestimmungen für die verschiedenen Gebäudetypen festgehalten. Die Seiten 20 - 49 enthalten schließlich die Gestaltungsvorschriften, d.h. die einzelnen Anforderungen, die bei jeder baulichen Veränderung beachtet werden müssen.

GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT KLÜTZ FÜR
DEN INNENSTADTBEREICH

Inhaltsübersicht

	Seite
Präambel	3
§ 1 Örtlicher Geltungsbereich/ Begründung	5
Bereichsplan Gestaltungssatzung	6
§ 2 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	7
§ 3 Gebäudetypen/ Begründung	9
§ 4 Traufotyp	11
§ 5 Zwerchgiebel-Typ	13
§ 6 Giebeltyp	15
§ 7 Villentyp	17
§ 8 Gebäudeabfolge und Mischung von Gebäudetypen/ Begründung	19
§ 9 Lage des Baukörpers zur Straße / Begründung	19
§ 10 Brandgassen/ Begründung	21
§ 11 Breite von Fassaden/ Begründung	21
§ 12 Dachform und Dachdeckung/ Begründung	23
§ 13 Dachaufbauten/ Begründung	25

§ 13a Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen	26
§ 14 Fassaden und Öffnungen/ Begründung	29
§ 15 Fenster, Türen und Schaufenster/ Begründung	31
§ 16 Außenwandflächen/ Begründung	33
§ 17 Sockel/ Begründung	35
§ 18 Außentreppen/ Begründung	37
§ 19 Garagen, Hofzufahrten und Hofzugänge/ Begründung	39
§ 20 Zusätzliche Bauteile/ Begründung	41
§ 21 Einfriedungen/ Begründung	43
§ 22 Ausnahmen	45
§ 23 Verstöße gegen die Gestaltungssatzung	45
§ 24 Inkrafttreten	45

Zum Schutze und zur Weiterentwicklung des gewachsenen, charakteristischen Ortsbildes des Stadtkernes der Stadt Klütz in seiner Ausdehnung zur Zeit der Jahrhundertwende sowie zur Durchführung baugestalterischer Absichten wird auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung und des § 86 Abs.1, Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Klütz und ortsüblicher Bekanntmachung folgende Gestaltungssatzung erlassen.

ERLÄUTERUNGEN

Zur Präambel:

§ 86 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über
1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
 2. das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
 3. die Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen (§ 8 Abs. 2),
 4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen sowie Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern (§ 49 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,

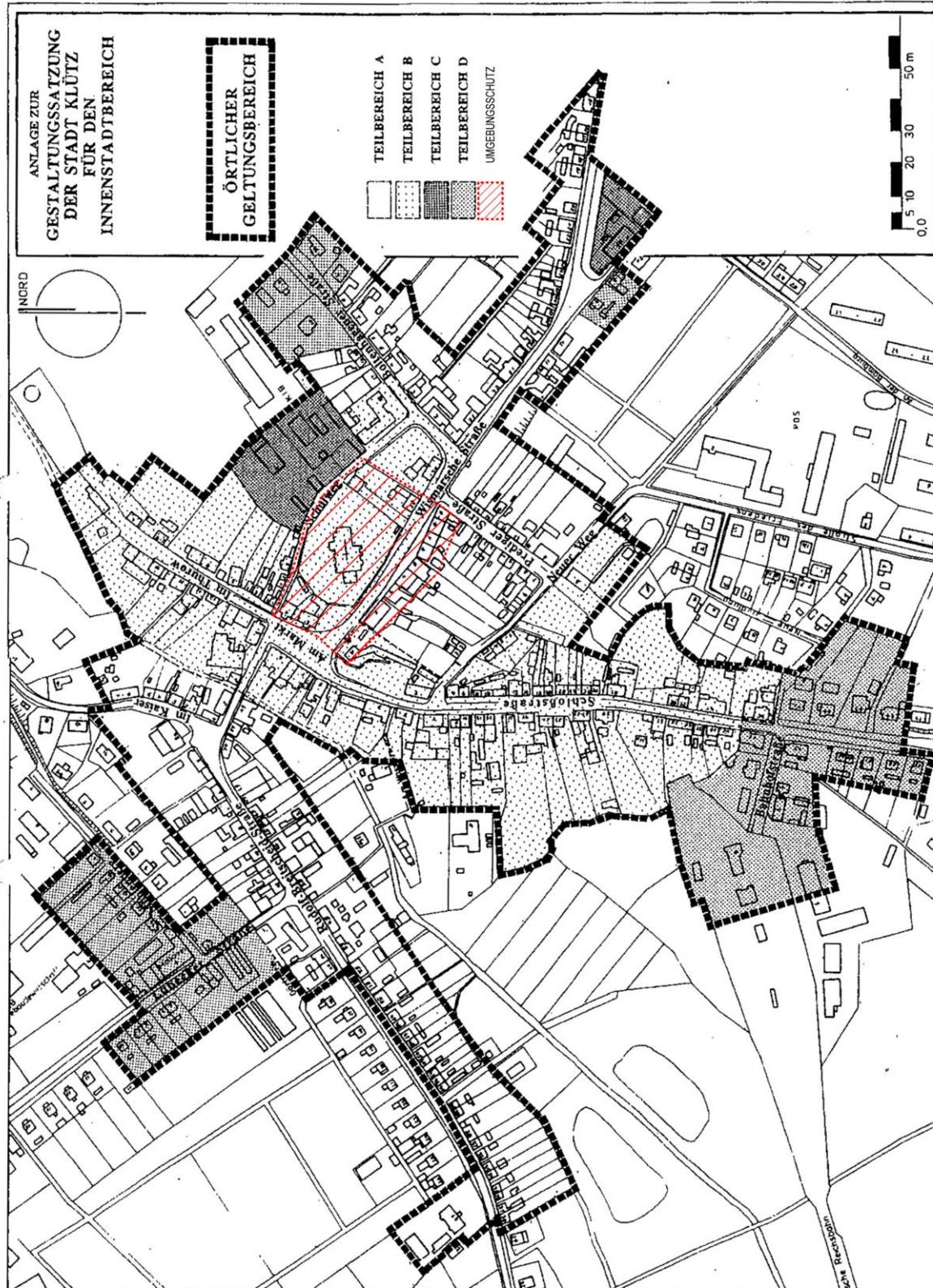
-
5. die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
 6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,
 7. die Begrünung baulicher Anlagen.
 - (2) Die Gemeinde erlässt die örtliche Bauvorschrift als Satzung im übertragenen Wirkungskreis.
 - (3) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 13, 13a, 30, 31, 33, 36 und 214 und 215 des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden.
 - (4) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellung gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

§ 1 ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese Gestaltungssatzung gilt für das im anliegenden Plan mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet der Stadt Klütz (am 06.01.2005 durch Bauausschuss geänderte, reduzierte Gebietsgrenze).
- (2) Der Plan ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.
- (3) Der örtliche Geltungsbereich ist in die aus dem anliegenden Plan ersichtlichen Teilbereiche unterteilt.
- (4) Ein Teilbereich zeigt den Bereich des Umgebungsschutzes gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

BEGRÜNDUNG:

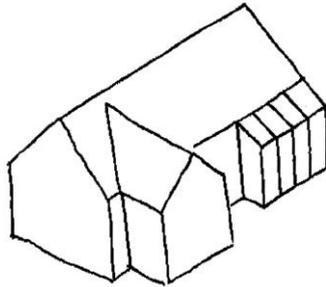
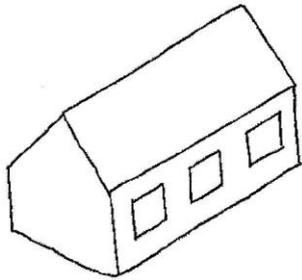
Gemäß vorbereitenden Untersuchungen zur Festsetzung des Sanierungsgebiets Innenstadt Klütz erstreckt sich die Gestaltungssatzung auf den historischen Kernbereich der Innenstadt Klütz mit überkommenem historischem Stadtgrundriss und Bauten bis Anfang des 20. Jahrhunderts.



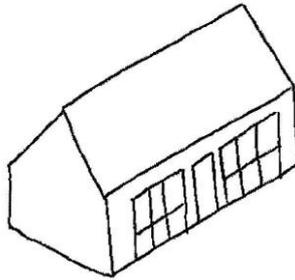
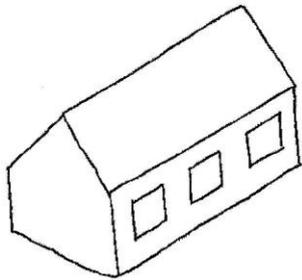
§ 2 ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle Neubauten, Umbauten, Anbauten und alle sonstigen genehmigungspflichtigen Veränderungen der äußeren Gestaltung bestehender Gebäude (Fenster- und Türerneuerung, Fassadenanstrich, Fassadenverkleidung, Vordachanbau, Markisenanbau, Dachausbau, Einbau Dachfenster, Werbeschilder etc.).
- (2) Bauliche Maßnahmen sind so durchzuführen, dass sich die äußere Gestalt der Baukörper bezüglich Ausbildung der Wandflächen, Oberflächenstruktur und Dacheindeckung in das bauliche Bild der Umgebung (Ensemblecharakter) einfügt und dem Charakter des jeweiligen Gebäudetyps nach den §§ 4 bis 7 entspricht, ohne dass gestalterische Individualität dabei verloren geht.

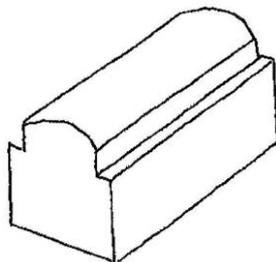
Die Gestaltungssatzung gilt für:



Anbauten,



Umbauten,



Neubauten

und sonstige Veränderungen an bestehenden Gebäuden.

§ 3 GEBÄUDETYPEN

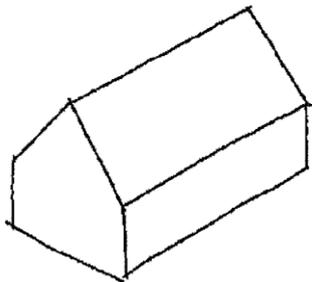
- (1) In den vier Teilbereichen dürfen bei Neubebauung von Hauptgebäuden jeweils nur die folgenden Gebäudetypen ausgeführt werden:
1. Im Teilbereich A der Trauftyp und der Zwerchgiebel-Typ,
 2. im Teilbereich B der Trauf-, der Giebel- und der Zwerchgiebel-Typ,
 3. im Teilbereich C der Giebeltyp,
 4. im Teilbereich D der Villentyp.
- (2) Die Gestaltmerkmale der einzelnen Gebäudetypen sind aus den §§ 4 bis 7 zu entnehmen. Für den Villentyp finden darüber hinaus nur die Festsetzungen der §§ 12 Abs. 1, 13, 15 Abs. 2, 16 Abs. 2 bis 4, 20 Abs. 2 und 3, 21 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 10 sowie 22 Anwendung.

BEGRÜNDUNG:

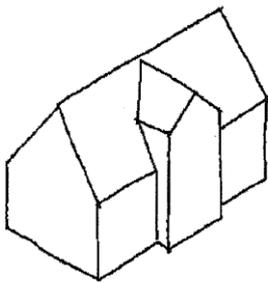
Die Gebäudetypen der Innenstadt Klütz sind analysiert worden. Vier unterschiedliche Teilbereiche sind durch den vorhandenen Baubestand der Klützer Innenstadt unterschiedlich historisch und baulich geprägt. Neubebauungen sollen sich diesen Gegebenheiten anpassen.

Auf dem anliegenden Plan sind vier Teilbereiche der Innenstadt zu erkennen. Diese sind heute teilweise durch verschiedene Gebäudetypen geprägt. Neubebauung soll sich diesen Gegebenheiten anpassen.

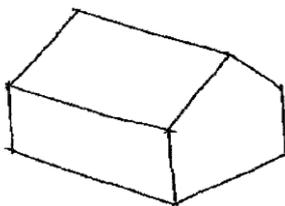
Diese verschiedenen Typen sind:



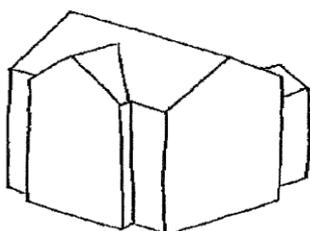
Traufhaus
(für ihn gelten die Festsetzungen der §§4 sowie 8 bis 23)



Zwerchgiebel-Typ
(für ihn gelten die Festsetzungen der §§5 sowie 8 bis 23)



Giebelhaus
(für ihn gelten die Festsetzungen der §§6 sowie 8 bis 23)

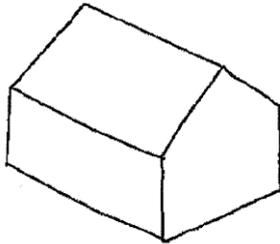


Villentyp
(für ihn gelten die Festsetzungen der §§7 bis 23)

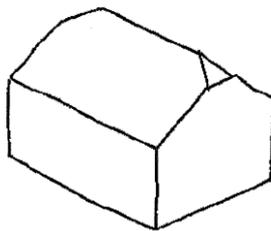
§ 4 TRAUFTYP

- (1) Der Trauftyp hat ein Satteldach, Krüppelwalmdach, Tonnendach oder Mansardendach, dessen First parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verläuft.
- (2) Die Proportion der Fassade ist bei 1-Geschossigkeit ausschließlich liegend, bei 2-Geschossigkeit auch stehend oder quadratisch.
- (3) Die Straßenfassade mehrgeschossiger Gebäude ist horizontal gegliedert; die einzelnen Geschosse sind als horizontale Elemente erkennbar.
- (4) Die Wandfläche des Giebels ist symmetrisch.
- (5) Die Dachneigung von Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 40° bis 50°, bei mehrgeschossigen Gebäuden 20° bis 45°. Die Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis zur Oberkante des Firstes, beträgt höchstens 5,50 m.
- (6) Die Drempel-Höhe beträgt weniger als 0,60 m.

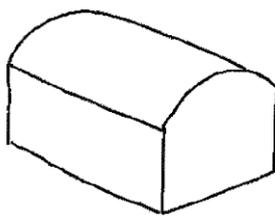
Dachformen:



Satteldach

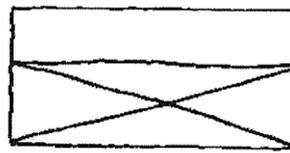


Krüppelwalmdach

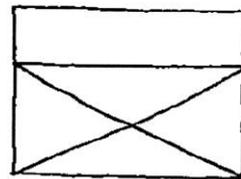


Tonnendach

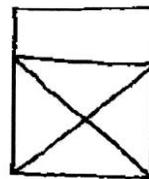
Proportionen der Fassade:



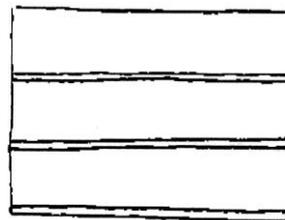
Eingeschossig: liegend,



Zweigeschossig: liegend oder stehend,



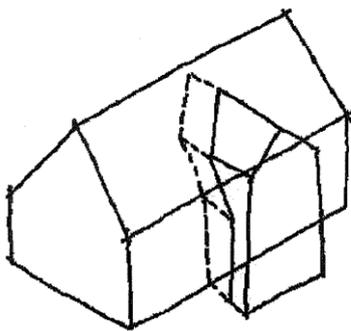
Quadratisch bis stehend



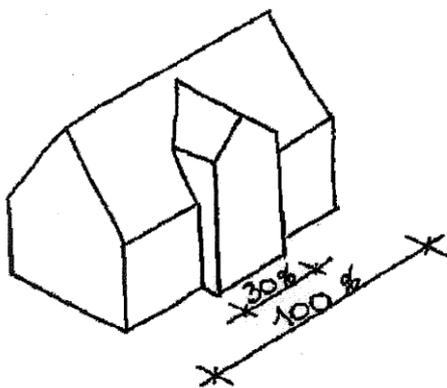
Gliederung von zweigeschossigen Fassaden: horizontal

§ 5 ZWERCHGIEBEL-TYP

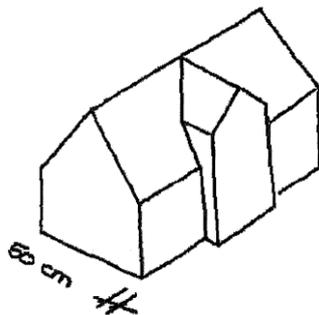
- (1) Der Zwerchgiebel-Typ besteht aus einem Trauftyp als Hauptbaukörper mit straßenseitig angefügtem Zwerchgiebel oder Risalit.
- (2) Die Fassadenbreite des Zwerchgiebels oder Risalits ist nicht größer als 30 v. H. der Gesamtfassadenbreite, bei Doppelhäusern nicht größer als 40 v. H. Die Fassade des Risalits ist von stehender Proportion.
- (3) Risalite können bis zu 50 cm vor die Fassade des Hauptgebäudes treten.
- (4) Zwerchgiebel oder Risalite haben ein symmetrisches Sattel- oder Tonnendach, jedoch kein Krüppelwalmdach. Satteldächer haben eine Neigung von 20° bis 55°.
- (5) Die Dachdeckung von Zwerchgiebel oder Risalit entspricht, sofern diese die gleiche Dachform wie der Hauptbaukörper haben, der Dachdeckung des Hauptbaukörpers.
- (6) Der First des Hauptbaukörpers überragt den First von Zwerchgiebel oder Risalit. Die Traufe von Zwerchgiebel oder Risalit liegt oberhalb derjenigen des Hauptbaukörpers.
- (7) Die Wandflächen von Zwerchgiebel oder Risalit sind in den gleichen Materialien und Farben wie die Wandflächen der Hauptfassade gestaltet.
- (8) Die Fassade des Zwerchgiebels oder Risalits ist symmetrisch durch Öffnungen gegliedert.
- (9) Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt.



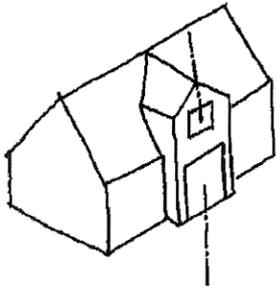
Der Zwerchgiebel-Typ besteht aus einem Traufotyp mit Zwerchgiebel oder Risalit.



Der Zwerchgiebel-Typ darf nicht größer sein als 30 %, bei Doppelhäusern als 40 % der Gesamtfassade.



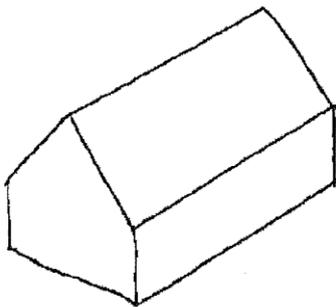
Risalite dürfen bis zu 50 cm hervortreten.



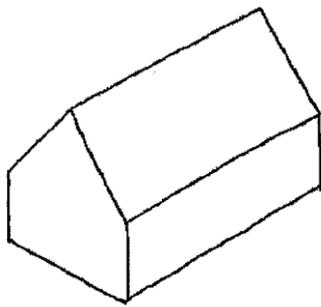
Die Fassade des Risalits ist symmetrisch zu gliedern.

§ 6 GIEBELTYP

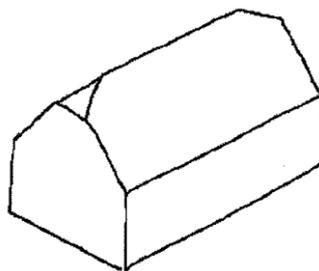
- (1) Der Giebeltyp ist ein Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdach, dessen First senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche steht.
- (2) Das Gebäude bildet im Grundriss ein lang gestrecktes Rechteck. Der First verläuft parallel zur längeren Seite.
- (3) Der Giebel bildet ein gleichschenkeliges Dreieck.
- (4) Die Dachneigung beträgt 30° bis 50°.



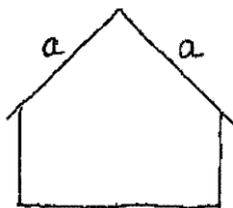
Der Giebeltyp steht mit dem First zur Straße und hat ein...



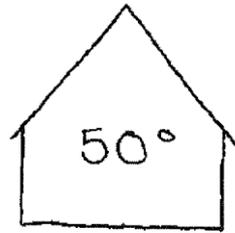
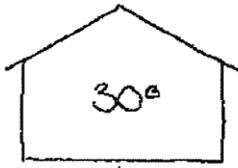
... Sattel- oder...



Krüppelwalmdach.



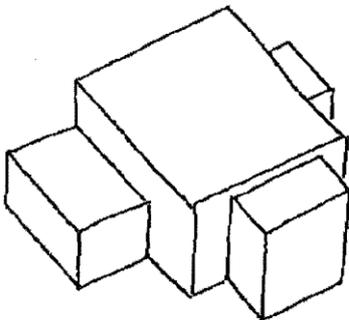
Der Giebel bildet ein symmetrisch gleichschenkliges Dreieck.



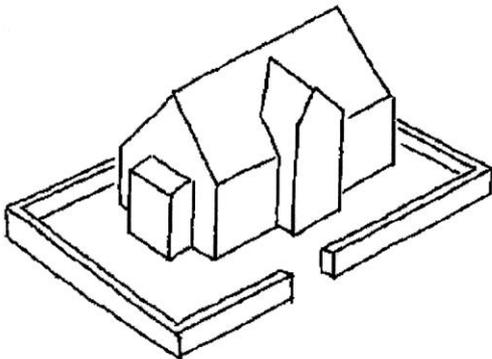
Die Dachneigungen betragen 30° bis 50°.

§ 7 VILLENTYP

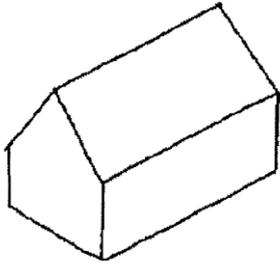
- (1) Der Villentyp ist ein repräsentatives, annähernd quadratisches Einzelgebäude, das auf einem allseitig eingefriedeten, gärtnerisch gestalteten Grundstück mit mehr als 3,00 m Abstand zur Straße steht.
- (2) Der Villentyp besteht aus einer Addition von einem Haupt- und einem oder mehreren eindeutig untergeordneten Nebenkörpern.
- (3) Der Hauptbaukörper kann folgende Dachformen haben: Sattel-, Mansarden-, Tonnen-, Pult- und Flachdach. Sattel- und Mansardendächer sind symmetrisch.
- (4) Die Traufe des Hauptbaukörpers überragt die Traufen der Nebenkörper.
- (5) Der Giebel des Hauptbaukörpers ist von stehender Proportion und kann durch Erker, Loggien oder Gesimse plastisch gegliedert sein.
- (6) Die Dachneigung der einzelnen Gebäudeteile beträgt höchstens 50°.



Der Villentyp besteht aus einem Hauptkörper und verschiedenen angefügten Nebenbaukörpern.

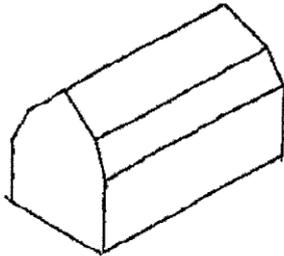


Er steht frei auf dem Grundstück.



Die Dachformen des Hauptkörpers kann sehr unterschiedlich sein, z.B.:

Satteldach,



Mansardendach oder ähnliche.

Für Gebäude des Villentyps (Teilbereich D der Karte auf Seite 7) gelten neben diesem Paragraphen nur noch die §§ 12 Abs. 1, 13, 15 Abs. 2, 16 Abs. 2, 20 Abs. 2 und 3, 21 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 10 sowie 22.

§ 8 GEBÄUDEABFOLGE UND MISCHUNG VON GEBÄUDETYPEN

- (1) Jedes Gebäude sollte sich in seiner Gestaltung von den benachbarten Gebäuden in mindestens zwei der nachstehend aufgelisteten Merkmale unterscheiden:
1. Gestaltung der Fenster und Türen,
 2. Traufhöhe,
 3. Material oder Farbe der Außenwandfläche.
- (2) Vorhandene Doppelhäuser müssen gleich gestaltet werden.

BEGRÜNDUNG:

Die gewachsene Innenstadt Klütz ist durch Vielfalt geprägt. Deshalb sollen sich Nachbargebäude durch einzelne Merkmale unterscheiden.

§ 9 LAGE DES BAUKÖRPERS ZUR STRASSE

- (1) Die Straßenfassade der Baukörper muss in der Bauflucht der Nachbargebäude liegen.
- (2) Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei in der Reihe aufeinander folgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe Oberkante Verkehrsfläche verbunden werden oder die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird. Bei Straßenecken gilt die verlängerte Flucht der jeweils letzten Gebäude vor der Straßenecke.
- (3) Vor- oder Rücksprünge gegenüber der Bauflucht dürfen nicht breiter als 2,00 m und höchstens 0,25 m tief sein. Für Zwerchgiebeltypen gilt abweichend § 5 Abs. 3.

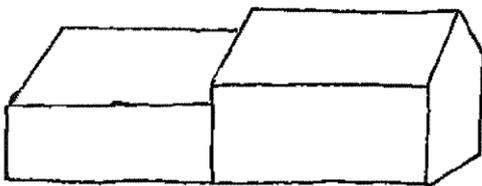
BEGRÜNDUNG:

Die Klützer Innenstadt ist geprägt durch meist straßenbegleitende, fluchtende Bebauung. Diese soll auch bei Neubauten erhalten bleiben.

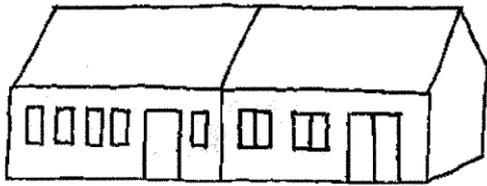
ERLÄUTERUNG

20

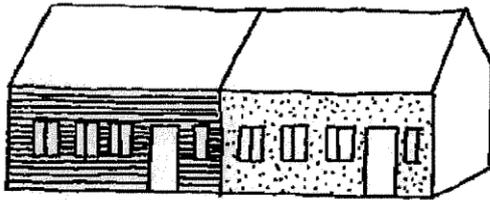
Gewachsene Orte sind durch Vielfalt geprägt. Deshalb sollen sich Nachbargebäude in mindestens zwei der folgenden Merkmale unterscheiden:



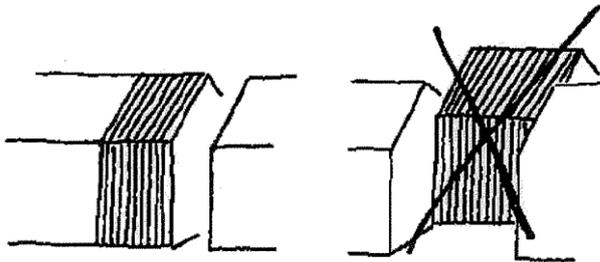
Traufhöhe,



Gestaltung von Fenstern und Türen



Material oder Farbe der Außenwandflächen



Bebauung in Baulücken muss in der Bauflucht der Nachbargebäude liegen.

§ 10 BRANDGASSEN

Werden vorhandene Brandgassen überbaut oder durch geschosshohe Mauern geschlossen, so ist die optische Wirkung der Brandgasse zu erhalten. Hierfür muss die Überbauung oder die geschosshohe Mauer im Bereich der Brandgasse um mindestens 50 cm gegenüber den angrenzenden Gebäuden zurückspringen. Der Rücksprung muss sich bei Überbauung in der Dachfläche fortsetzen.

BEGRÜNDUNG:

Zwischen den Gebäuden in Klütz finden sich häufig Brandgassen (Tischen). Sie rhythmisieren den Straßenraum, verleihen den Gebäuden Plastizität und lassen sie

als Individuen erscheinen. Überbauungen sind nur dann zulässig, wenn die neuen Gebäudeteile um mindestens 50 cm gegenüber den angrenzenden Fassaden zurückspringen.

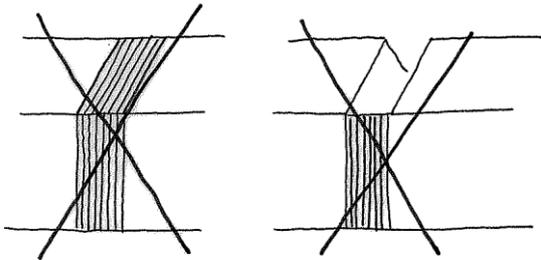
§ 11 BREITE VON FASSADEN

Die Breite einzelner Straßenfassaden darf die bestehende Parzellenbreite nicht überschreiten und höchstens 22,00 m betragen.

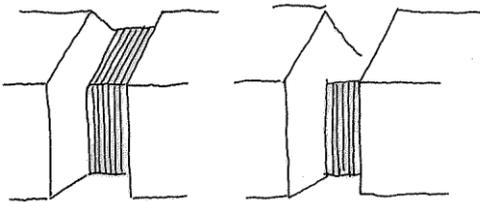
BEGRÜNDUNG:

Auf der Basis einer Stadtbildanalyse sind die bestehenden maximalen Parzellenbreiten festgestellt worden. Um unpassend überdimensionierte Neubebauungen zu verhindern, u. U. auch bei Parzellenzusammenschlüssen, darf die einzelne Fassade nicht breiter als die bestehende Parzelle sein bzw. die Straßen-Fassadenlänge in der Regel 22 m nicht überschreiten.

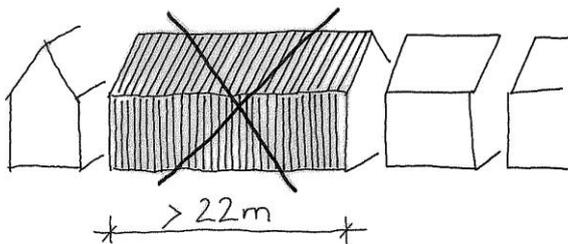
Zwischen den Gebäuden in Klütz finden wir häufig Brandgassen. Sie rhythmisieren den Straßenraum, verleihen den Gebäuden Plastizität und lassen sie als Individuen erscheinen.



Deshalb dürfen die Brandgassen nicht so überbaut werden, dass Nachbargebäude zu einer durchlaufenden Fassadenflucht verschmelzen.



Überbauungen von Brandgassen sind dann zulässig, wenn die neuen Gebäudeteile um mindestens 50 cm gegenüber den angrenzenden Fassaden zurückspringen.



Um unpassend überdimensionierte Neubebauung zu verhindern, darf die einzelne Fassade nicht breiter als die bestehende Parzelle oder 22 m sein.

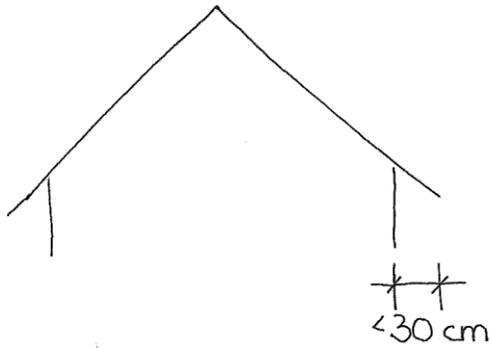
§ 12 DACHFORM UND DACHDECKUNG

- (1) Die Dachflächen von Gebäuden des Trauftyps sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen, Tonnendächer auch mit Blech zu decken. Die Dachflächen von Gebäuden des Giebeltyps sind mit Blech, Reet, Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Die Dachflächen von Gebäuden des Villentyps sind mit Blech, Dachziegeln, Schiefer oder Betondachsteinen zu decken. Dachziegel oder Betondachsteine sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Die roten bis rotbraunen Dachpfannen dürfen nicht engobiert, glasiert oder mit anderen Techniken glänzend behandelt werden. Ausgenommen von diesen Beschränkungen in Farbe oder Textur sind die Bauten im Bereich D.
- (2) Die Dachüberstände an der Traufe dürfen höchstens 30 cm, am Ortgang bei traufständigen Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 30°, höchstens 40 cm, an allen anderen Gebäuden höchstens 15 cm betragen.
- (3) Seitliche Anbauten am Hauptbaukörper, die breiter als 3,00 m sind, müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptbaukörper haben.
- (4) Freistehende Nebengebäude in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Bereichen müssen ein in der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetes Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 20° haben. Sie sind mit Dachziegeln, Betondachsteinen, Blech oder schwarzer Dachpappe zu decken, bei **1-Geschossigkeit** sind auch begrünte Flachdächer oder Dachterrassen gestattet.

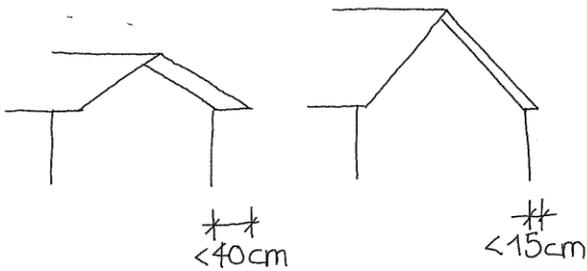
BEGRÜNDUNG:

Die Innenstadt-Bebauung von Klütz ist historisch geprägt durch Satteldächer, roter Pfanneneindeckung aus tönernen S-Pfannen oder Biberschwanzziegeln. Die Dächer weisen geringe Trauf- und Ortgangüberstände auf. Sehr selten sind die früher das Bild prägenden Reetdächer anzufinden. Die Materialien für Nebendächer und Dächer von Nebengebäuden werden offener gefasst.

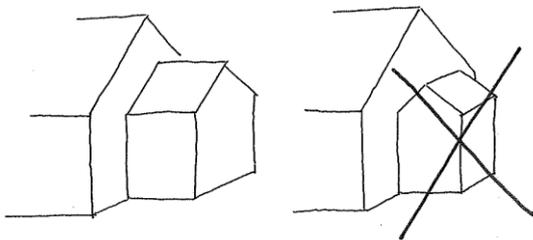
Dieses typische, durch Material- und Farbreduktion geprägte Stadtbild soll erhalten werden. Die einzelnen Regeln (1) – (4) verfolgen dieses Ziel.



Der Dachüberstand an der Traufe soll höchstens 30 cm betragen.



Der Dachüberstand am Ortgang soll bei flach geneigten Dächern höchstens 40 cm, bei anderen höchstens 15 cm betragen.



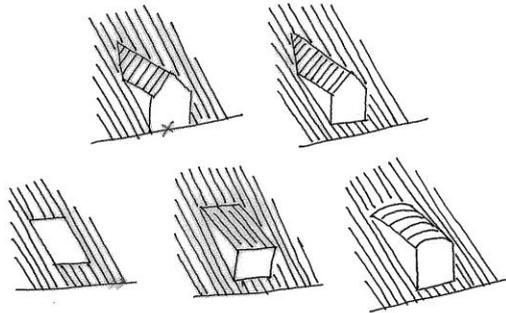
Die Dachform von seitlichen Anbauten soll der des Hauptgebäudes entsprechen.

Im rückwärtigen Bereich sind Flachdachanbauten (Terrassendächer) und angelehnte Pulldächer zulässig.

§ 13 DACHAUFBAUTEN

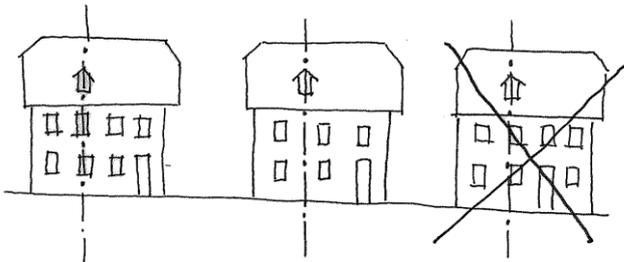
- (1) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Firstverglasungen, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Abluftanlagen sowie Antennen. **Zu den Anlagen zur Solarenergiegewinnung siehe § 13a.**
- (2) Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind grundsätzlich in den Achsen darunterliegender Fenster oder Wandpfeiler anzuordnen.
- (3) In den giebelseitigen Flächen von Krüppelwalmdächern sind Dachaufbauten unzulässig.
- (4) Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp-, Tonnendach- oder Fledermausgauben auszubilden. An Gebäuden des Villentyps sind auch Flachdachgauben zulässig.
- (5) Seitliche Außenflächen von Dachgauben müssen entweder verglast, mit Holzbrettern verschalt, verputzt oder geschlämmt sein, in Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt, mit Dachziegeln des umgebenden Daches oder mit Blech verkleidet sein. Verputzte oder geschlämmte Außenflächen von Dachgauben sind im gleichen Farbton wie die straßenseitige Außenwand zu halten.
- (6) Die Breite von Dachgauben-Fenstern oder Dachflächenfenstern darf die Breite von Fenstern im darunter liegenden Geschoss, die nach § 15 Abs. 1 zulässig sind, zuzüglich der für die Gauben-Seitenwände notwendigen Konstruktionsbreiten nicht überschreiten, die höchstens zulässige Gesamtbreite beträgt 2,00 m.
- (7) Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachfläche höchstens 40 v. H. der Dachlänge betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss zum Ortgang hin mindestens ein Sechstel der Dachlänge oder 1,50 m betragen.
- (8) Die Neigung von Firstverglasungen muss der Neigung des Daches entsprechen. Ihre Größe darf je Dachfläche höchstens 4 m² betragen.
- (9) **PV-Anlagen und Solarthermie-Anlagen sind ausdrücklich erlaubt auf Nebengebäuden und Fassaden in Bereichen, die nicht von öffentlichen Flächen wie Plätzen, Wegen und Straßen einsehbar sind.**
- (10) **Wärmepumpen sind ausdrücklich erlaubt in Außenanlagen, auf Nebengebäuden und an Fassaden in Bereichen, die nicht von öffentlichen Flächen wie Plätzen, Wegen und Straßen einsehbar sind.**

Für PV-Anlagen und Solarthermie-Anlagen die aus öffentlichen Straßen und Plätzen einsichtig sind, gelten Regeln gemäß §13a dieser Satzung.

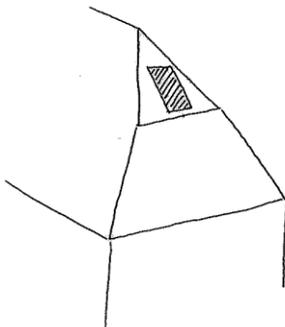


Zur Belichtung der Dachgeschosse sind folgende Dachaufbauten zulässig (von links nach rechts):

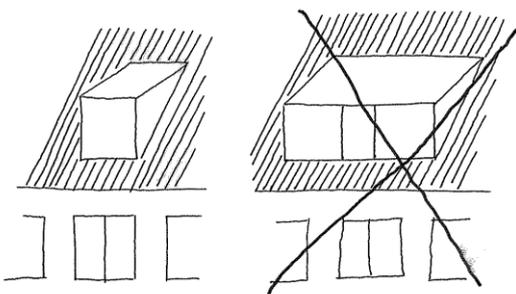
Zwerggiebel (nur in den Bereichen A, B und D), Dachhäuschen, Dachflächenfenster, Schleppgauben, Dachhäuschen mit Tonnendach, Fledermausgauben.



Dachaufbauten sind in der Fassadenachse anzuordnen.



Im Krüppelwalm sind Dachaufbauten, Dachflächenfenster oder Einschnitte unzulässig.



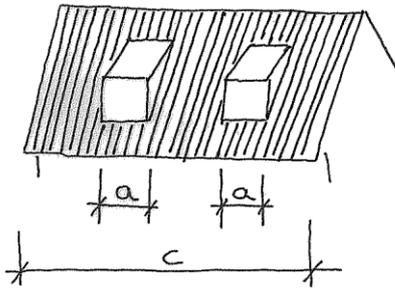
Dachgauben-Fenster dürfen nicht breiter sein als zulässige Fenster im Geschoss darunter. Die dazugehörigen Gauben dürfen max. 40-50cm breiter sein. Dies gilt nicht für Fledermausgauben.

-
- (10) Die Länge der Dachfläche unterhalb von Gauben oder Dachflächenfenstern muss, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Mauerwerksflucht und Dachfläche bis zur Fassade der Gaube oder der Unterkante des Dachflächenfensters, mindestens 2 Dachsteinreihen oder 60 cm betragen.
- (11) In straßenzugewandten Dachflächen darf die Fläche eines Dachflächenfensters höchstens 1,50 m² betragen. An eingeschossigen Gebäuden ist hier ein, an zweigeschossigen sind hier höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.
- (12) Dacheinschnitte in geneigten Dachflächen sind nur auf Straßen abgewandten Seiten zulässig.
- (13) Abluftanlagen mit einem Querschnitt über 400 cm² und Antennen dürfen nur auf der straßenabgewandten Seite installiert werden. Parabolantennen dürfen darüber hinaus die Firsthöhe nicht überschreiten.

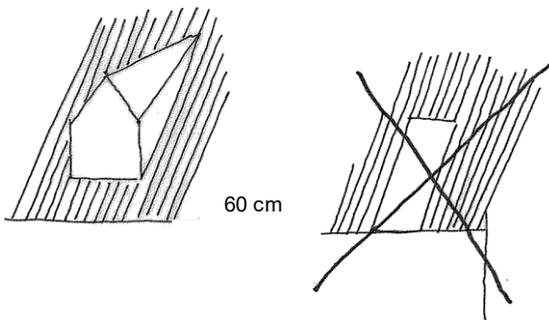
BEGRÜNDUNG:

Die Dachlandschaft ist historisch geprägt durch Dächer mit wenigen Gauben, vor allem Fledermaus-, Schlepp- und Giebelgauben sowie kleinen Dachfenstern zur Belichtung der meist ungenutzten Dachräume. Typisch für das Stadtbild sind ruhige Dachflächen mit nur wenigen Durchdringungen und Öffnungen. Die Gauben bezogen sich durchweg auf Fenster in den darunterliegenden Fassaden.

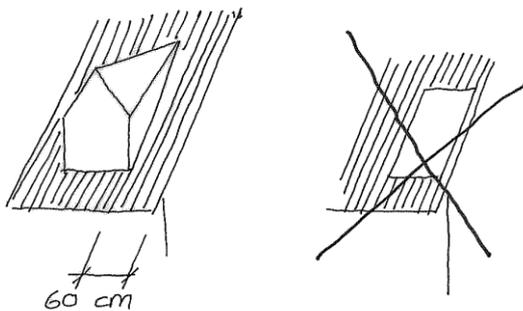
Um das Stadtbild annähernd zu erhalten sind diese Regeln aufgestellt worden. Aus der Nutzung notwendige, aber störende Bauteile sind in den Straßen abgewandten Dachseiten bewusst zugelassen.



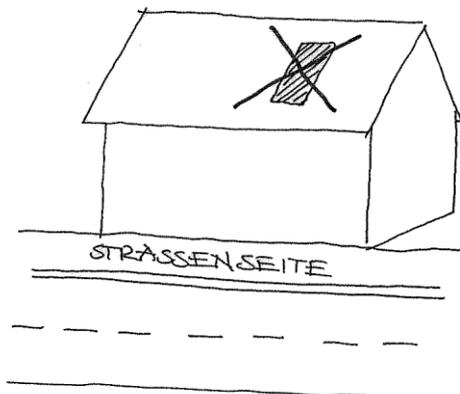
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als 40 % der Dachfläche sein ($a + b < 0,4c$)



Sie müssen mindestens 60 cm von der Traufe...



... und 60 cm von der Gebäudeecke entfernt sein.



Dacheinschnitte sind nur auf straßenabgewandten Seiten zulässig.

§ 14 STRASSENFASSADEN UND ÖFFNUNGEN

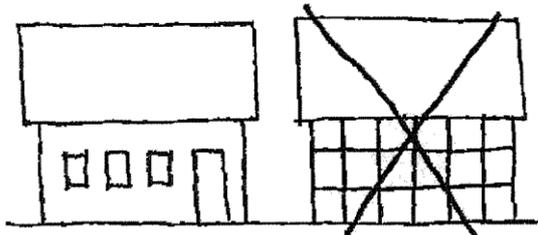
- (1) Straßenfassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche der Straßenfassade muss mindestens 50 v. H. betragen.
- (2) Straßenfassaden sind als Lochfassaden auszubilden, an mehrgeschossigen Traufentypen sind im obersten Vollgeschoss auch über die gesamte Fassade durchlaufende Öffnungsbänder zulässig.
- (3) Wandöffnungen im Erdgeschoss von Straßenfassaden müssen mindestens 60 cm von Gebäudeecken entfernt sein.
- (4) Das Regelformat für Öffnungen in Straßenfassaden ist das rechteckige. Einzelne nichtrechteckige Öffnungen sind als besonderes Fassadengestaltungselement zulässig.
- (5) In der Fassade müssen vertikale Achsen erkennbar sein, auf die sich alle Öffnungen beziehen.

BEGRÜNDUNG:

Die Straßenfassaden sind geprägt durch Lochfassaden in Fachwerks- oder Mauerwerkskonstruktion. Stehende Öffnungen für Fenster und Türen mit klaren Achsbezügen zwischen den Geschossen sind typisch. Diese typischen Gestaltungsmerkmale sollen erhalten werden.



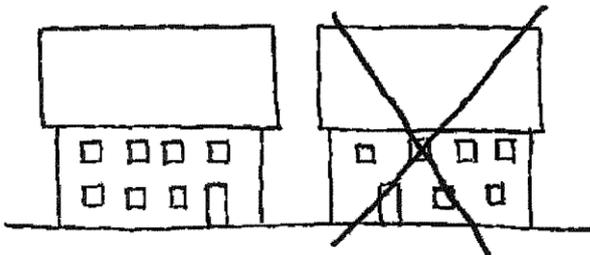
Straßenfassaden sollen nicht zu wenig, aber auch nicht zu viel Wandflächen haben. Deswegen sind Öffnungen in jedem Geschoss vorgeschrieben, der Wandanteil soll mindestens 50 % betragen.



Lochfassade

Rasterfassade

Straßenfassaden sollen in der Regel als Lochfassaden ausgebildet werden.



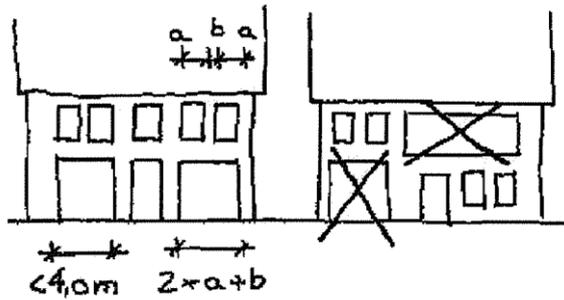
Öffnungen sollen in der Regel übereinander liegen.

§ 15 FENSTER, TÜREN UND SCHAUFENSTER

- (1) Fenster, Türen und Schaufenster müssen hochrechteckige bis quadratische Formate erhalten oder durch konstruktive, deutlich vor die Fensterrahmenebene tretende Pfeiler oder Lisenen in stehenden Formaten unterteilt sein. Die Breite von Schaufenstern darf 4,00 m oder - bei reinen Lochfassaden - die Breite von zwei nach Satz 1 zulässigen Fenstern zuzüglich eines Pfeilers im darüber liegenden Geschoss nicht überschreiten.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (3) Schaufenster dürfen nicht vor die Fassadenflucht treten.
- (4) Schaufenster müssen drei- oder vierseitig von mindestens 50 cm breiten Wandflächen umgeben sein.
- (5) Die höchstens zulässige Breite einzelner Glasflächen beträgt bei Schaufenstern 1,50 m, bei allen sonstigen Fenstern 1,00 m. Breitere Fenster oder Schaufenster sind zulässig, wenn die einzelnen Glasflächen durch ein konstruktives, senkrechtes Bauteil voneinander getrennt sind.
- (6) Es ist ausschließlich nicht spiegelndes Flachglas zu verwenden.
- (7) Die Oberflächen von Türen, Fenster- und Schaufensterrahmen sowie von Sprossen müssen farblich so gestaltet sein, dass diese als gliederndes Element in der Fassade deutlich hervortreten. Metallisch glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Die Farbe von Schaufensterrahmen darf nicht wesentlich von derjenigen der übrigen Fenster abweichen

BEGRÜNDUNG:

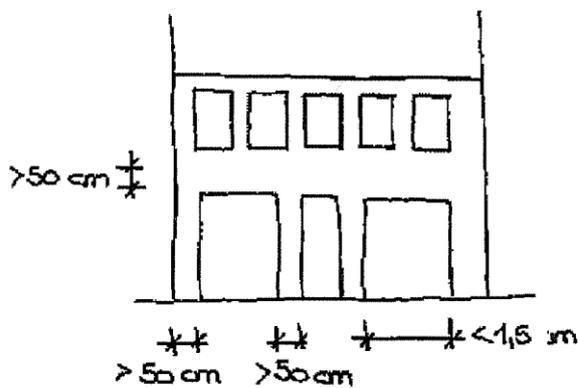
Die Fassaden sind geprägt durch meist gegliederte Fenster- und Türöffnungen. Die Verglasung ist mit nicht spiegelndem Glas typisch. Die im 19. Jahrhundert einsetzenden Schaufenster sind Teil der Stadtgestaltung und sollen sich harmonisch in die Lochfassaden durch Eingehen auf Größe und Achsen anderer Öffnungen einfügen.



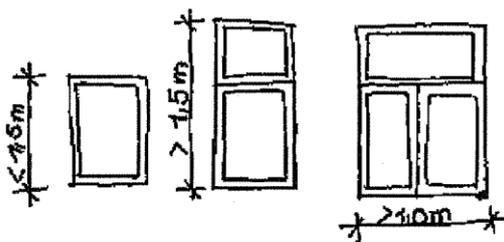
Schaufenster dürfen die Maßstäblichkeit von Fassaden nicht stören.

Ihre maximale Breite beträgt 4 m oder zwei Fensterachsen zuzüglich des dazwischenliegenden Pfeilers.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.



Schaufenster müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein.



Ungeteilte Fenster sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und einer Breite von 1,0 m (Schaufenster bis 1,5 m) zulässig. Breitere bzw. höhere Fenster müssen durch ein konstruktives Bauteil (Kämpfer, Pfosten, Stulp) getrennt werden.

§ 16 AUSSENWANDFLÄCHEN

- (1) Außenwandflächen müssen aus Sichtmauerwerk, geschlammtem Mauerwerk, nicht gemustertem Putz oder konstruktivem Fachwerk bestehen. In Giebeldreiecken und an Obergeschossen sind auch Holzverschalungen in senkrechter oder waagerechter Schalung zulässig. Für Außenwandflächen freistehender Nebengebäude und rückwärtiger Anbauten dürfen daneben auch Stahl, Glas, Holz oder Natursteine verwandt werden.
- (2) Sichtmauerwerk ist aus **nicht genarbten** Ziegeln in roter, gelbroter bis rotbrauner Farbe auszuführen.
- (3) Die Sichtflächen der Ausfachungen von Fachwerkbauten müssen entweder Ziegelsichtmauerwerk, geschlammmt, gestrichen oder geputzt sein.

Eine Verkleidung von Außenwandflächen mit Kunststoff-Riemchen oder Ziegelimitaten ist nicht zulässig. Verblendriemchen aus gebranntem Ton können zugelassen werden, wenn sie in Maßen, Textur und Farbe historischem Mauerwerk ähneln.

- (4) Gestrichene Putz- und Fachwerkfassaden sowie geschlammte Mauerwerksfassaden sind ausschließlich in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen bis zu einem Hellbezugswert von 50 zulässig.
- (5) Innerhalb einer Straßenfassade sollen für den Außenwandanstrich nur Farben aus einem Farbtonbereich verwandt werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.

BEGRÜNDUNG:

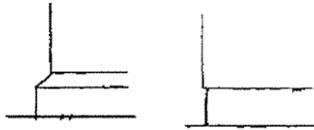
Geprägt sind die Klützer Fassaden durch Fachwerk mit Ausfachungen aus Sichtmauerwerk oder Putzoberflächen sowie geputztem, geschlammtem oder ziegelsichtigem Mauerwerk. Dieser Materialmix soll erhalten und deshalb geregelt werden.

§ 17 SOCKEL

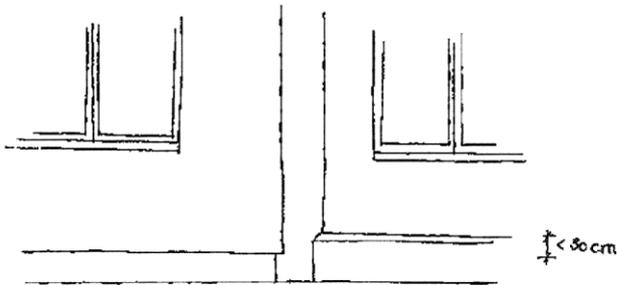
- (1) An Gebäuden sollen Sockel durch Farb- oder Materialwechsel erkennbar sein und möglichst gegenüber der Fassadenebene zurück- oder vorspringen.
- (2) Als Sockelansichtsmaterial sind ausschließlich behauene oder unbehauene, nicht polierte Feldsteine, Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig.
- (3) Die Höhe eines Sockels darf gegenüber derjenigen der Nachbarbebauung um höchstens 30 cm abweichen.

BEGRÜNDUNG:

Geprägt sind die Klützer Fassaden durch behauene Natursteinsockel sowie geputzte Sockel. Diese Merkmale sollen erhalten und deshalb geregelt werden.



Mögliche Sockelausbildung



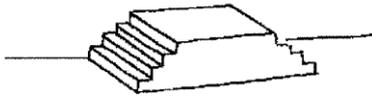
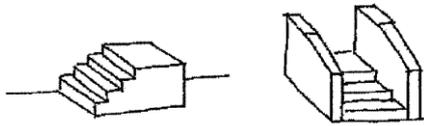
Die Sockelhöhe muss sich auch nach dem Nachbarn richten. Sie darf höchstens um 30 cm davon abweichen.

§ 18 AUßENTREPPEN

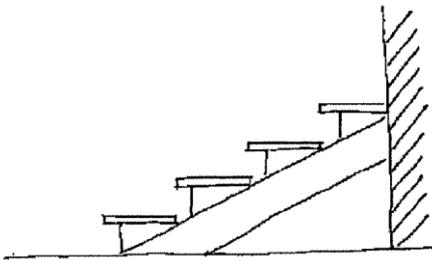
- (1) Außentreppen sind nur mit geschlossenen Seitenflächen zulässig und müssen aus Ziegeln, nicht poliertem Feldstein, Naturstein (Granit oder Kalkstein) oder Beton hergestellt sein.
- (2) Geländer von Außentreppen sind ausschließlich als einfache Stahlkonstruktionen zulässig. Die Oberflächen geschlossener seitlicher Wangen müssen entweder aus Putz, Sichtmauerwerk, geschlämmtem oder gestrichenem Mauerwerk hergestellt werden.
- (3) Der Farbton von geputzten, geschlämmten oder gestrichenen Treppenwangen darf nicht wesentlich vom Farbton der Fassade abweichen.

BEGRÜNDUNG:

Geprägt sind die Klützer Gebäude durch massive, aus Naturstein oder Mauerwerk bestehende Treppenstufen und Stufenanlagen. Zur Absturzsicherung sind Stahlstangen als Handläufe typisch. Diese Gestaltungsmerkmale sollen erhalten und deshalb geregelt werden.



Mögliche Formen von Außentreppen.



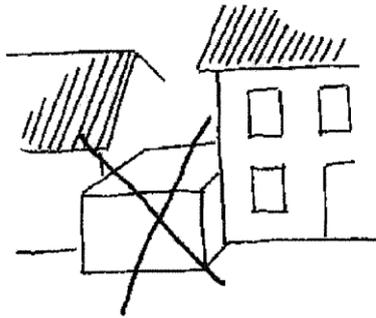
Leichte Stahlkonstruktionen als Außentreppe sind nicht zulässig.

§ 19 GARAGEN, HOFZUFahrTEN UND HOFZUGÄNGE

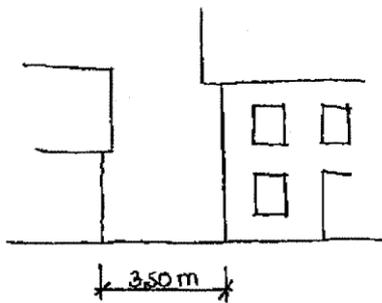
- (1) Garagen dürfen nur hinter den Hauptbaukörpern oder seitlich der Hauptbaukörper errichtet werden. Sie dürfen nicht vor die Straßenfassade der Hauptbaukörper treten. Eine Reihung von mehr als zwei Garagen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.
- (2) Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Garagen dürfen in den Teilbereichen A, B und C höchstens 3,50 m, im Teilbereich D höchstens 6,00 m breit sein.
- (3) Die Traufe von Garagen muss unterhalb der Brüstungsoberkante der Öffnungen im ersten Obergeschoss und unterhalb der Traufe der benachbarten Gebäude liegen.
- (4) Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte, direkt aneinander anschließende Einzelgaragen müssen sich in Form, Farbe und Material gleichen.
- (5) Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Garagentore müssen in ihrer Oberflächenbeschaffenheit wie einfache Holztore ausgeführt werden. Ihre Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
- (6) In Brandgassen müssen Tore oder Türen in ihrer Oberflächenbeschaffenheit vertikal oder horizontal profiliert ausgebildet werden. Ihre Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten.

BEGRÜNDUNG:

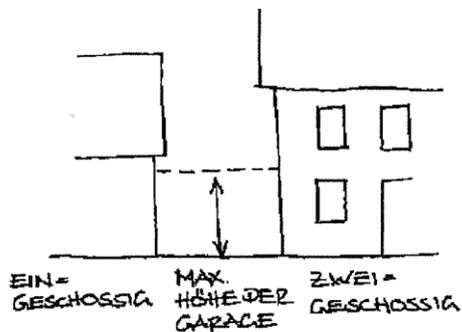
Die typischen durch Holztore geschlossenen Hofzufahrten und Hofzugänge zwischen den einzelnen Häusern sind zunehmend mit Garagen und anderen Nebengebäuden geschlossen worden. Die das Stadtbild ordnenden Regelungen sollen das typische Ortsbild erhalten.



Garagen dürfen nicht vor die Fassadenfluchten treten.



Die maximal zulässige Breite von Garagen beträgt 3,50 m. Lediglich in Villengebieten (Teilbereich D) dürfen sie bis zu 6 m breit sein.



Die Traufe von Garagen muss der Brüstungsoberkante der Öffnungen im ersten Obergeschoss und unterhalb der Traufe der benachbarten Gebäude liegen. Sie darf jedoch nicht höher als 3 m sein, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

§ 20 ZUSÄTZLICHE BAUTEILE

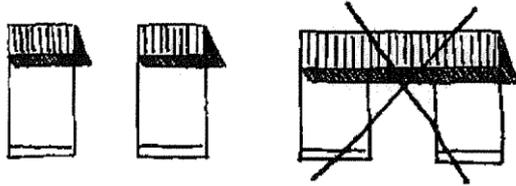
- (1) Sonnenschutzanlagen dürfen an der Straßenfassade nur über jeweils eine Wandöffnung reichen. Bewegliche Sonnenschutzanlagen dürfen nur mit textiler Bespannung, feststehende nur als leichte, transparente Konstruktion ausgeführt werden.
- (2) **Rolladen-Kästen** dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
- (3) Vordächer sind nur als leichte und transparente Konstruktionen ohne Seitenteile zulässig. Ihre Breite darf die darunterliegende Öffnung nur um die anschließende Wandpfeilerbreite oder höchstens beidseitig um je 25 cm überschreiten, ihre Auskragung darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (4) **Solaranlagen (PV-Anlagen – Solarthermie) an Wänden, Balkonen und anderen Fassadenbauteilen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbar sind, sind nicht erlaubt.**
- (5) **Wärmepumpen an Wänden, Balkonen und in Vorgärten und Hausvorzonen, die von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbar sind, sind nicht erlaubt.**

BEGRÜNDUNG:

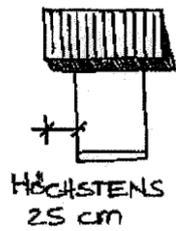
Geprägt sind die Lochfassaden durch Mauerwerk und Öffnungen. Zusätzliche Bauteile sind untypisch und deshalb nicht erlaubt.

Ausnahmen sind einzelne auf das Fenster bezogene Sonnenschutzanlagen sowie schmale, leichte Vordächer.

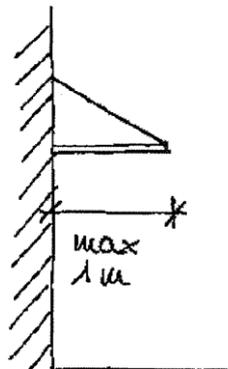
Vorgärten und Hausvorzonen sind ohne zusätzliche technische Anlagen sind typisch für das Stadtbild. Diese Bereiche sollen so erhalten werden.



Sonnenschutzanlagen sollen nur eine Öffnung überspannen.



Seitlich dürfen sie höchstens 25 cm überstehen.



Die maximale Auskragung beträgt 1 m.

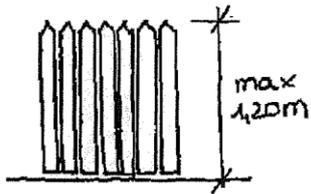
§ 21 EINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen, die den Straßenraum gegenüber Vorflächen abgrenzen, sind als Metall- oder Holzzäune aus gleich hohen, schmalen, senkrechten Profilen oder Latten oder als Laubhecken heimischer Arten auszuführen. Sockel und Pfeiler aus Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Beton sind zulässig.
- (2) Einfriedungen, die die öffentliche Verkehrsfläche gegenüber nicht bebauten Grundstücken und Grundstücksteilen abgrenzen, dürfen neben den Ausführungen nach Absatz 1 in den Teilbereichen A und B als geschlossene Mauern mit einer Höhe bis zu 3,00 m und in den Teilbereichen A, C und D als Maschendrahtzaun oder Metallstabzaun hergestellt werden.
- (3) Die Höhe von Einfriedungen, die den Straßenraum gegenüber Vorflächen abgrenzen, darf 1,20 m nicht überschreiten.

BEGRÜNDUNG:

Stadtbildtypisch sind vertikal gegliederte Staketenzäune aus Holz und Metall sowie Hecken. (Foto) Diese werden geregelt und in Form, Material und Höhe festgeschrieben.

In allen Bereichen zulässige Arten von Einfriedungen



Metall oder Holzzaun aus gleich hohen, schmalen, senkrechten Profilen oder Latten.



Laubbecken heimischer Pflanzenarten, z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Rottorn, Buchsbaum.

§ 22 AUSNAHMEN

- (1) Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17 und 20 können gestattet werden, wenn nachweisbare Originalzustände an historischer Bausubstanz und Denkmälern den jeweiligen Festsetzungen entgegenstehen und beabsichtigt ist, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- (2) Begründete Ausnahmen von der Satzung können zugelassen werden. Darüber befindet die Stadtvertreterversammlung der Stadt Klütz.

§ 23 VERSTÖSSE GEGEN DIE GESTALTUNGSSATZUNG

Verstöße gegen diese Gestaltungssatzung werden gemäß LBauO Mecklenburg-Vorpommern § 84, Abs.1, Nr.1 als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Es kann nach § 84, Abs.3 ein Bußgeld bis zu 250.000 EURO verhängt werden.

§ 24 INKRAFTTRETEN

Diese Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Klütz, den

§ 13a DACHAUFBAUTEN Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen

Generell sollte vom Antragsteller zuvor untersucht werden, ob die geplanten Anlagen auf Nebengebäuden, Rückfassaden oder nicht stark einsehbaren Bereichen installiert werden können.

- (1) Die Flächen in straßenzugewandten Bereichen für Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen sollten durch eine gleichmäßige Verlegung und geordnete geometrische Form die Dachfläche beruhigen. (Rechteck-, U-Form oder Dreiecksform, z.B. beim Walmdach)
- (2) Die Anlagen-Flächen müssen 2 Dachpfannen Abstand einhalten von Traufen, Firsten, Ortgängen, Gauben, Dachfenstern und anderen Dacheinbauten.
- (3) Bei Dächern mit roten oder rot-braunen Dachpfannen sind rote bis rot-braune Paneele oder rote bis rot-braune Solar-Ziegel zu wählen.
- (4) Einbauvarianten, wie In-Dach-Module oder Solarziegel werden bevorzugt.
- (5) Aufdach-Module sind flach aufliegend und in gleicher Dachneigung des Daches herzustellen.
- (6) Bei Flachdächern sind Aufdach-Module in einer maximalen Neigung von 30 Grad mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachoberkante zulässig.
- (7) Eine Kombination aus liegenden und stehenden Modulen auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

Generell ist der Bauherr verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß die Statik des Gebäudes eine Installation einer PV- oder Solarthermie-Anlage erlaubt.

Daneben sind folgende §§ der LBO Mecklenburg-Vorpommern zu beachten: §6, Abs.7-8, §14, §§10a-24, §26, §30 und §32 Abs.5

Die Dachlandschaft ist historisch geprägt durch Dächer mit wenigen Gauben und Dacheinbauten. Gauben sind vor allem Fledermaus-, Schlepp- und Giebelgauben sowie kleinen Dachfenstern zur Belichtung der meist ungenutzten Dachräume. Typisch für das Stadtbild sind ruhige Dachflächen mit nur wenigen Durchdringungen und Öffnungen. Die Gauben bezogen sich durchweg auf Fenster in den darunterliegenden Fassaden.

Um das Stadtbild annähernd zu erhalten sind diese Regeln aufgestellt worden. Aus der Nutzung notwendige, aber störende Bauteile sind in den Straßen abgewandten Dachseiten bewusst zugelassen.

PV-Anlagen und Solarthermie-Anlagen sind ausdrücklich erlaubt auf Nebengebäuden und Fassaden in Bereichen, die nicht von öffentlichen Flächen wie Plätzen, Wegen und Straßen einsehbar sind.

ERLÄUTERUNG

Sie hierzu anliegende Skizzen
