

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/15/9262</b>
Federführend:	Status: <b>öffentlich</b>
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum: <b>18.02.2015</b>
	Verfasser: <b>Julia Tesche</b>
<b>Ortsgestaltungssatzung</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen	

## Sachverhalt:

## Beschlussvorschlag:

## Finanzielle Auswirkungen:

## Anlagen:

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

**Satzung der Gemeinde Groß Walmstorf  
zur Ortsgestaltungssatzung  
in den Orten der Gemeinde**

- Groß Walmstorf**
- Wahrstorf**
- Wohlenhagen**
- Niendorf**

- § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**
- § 2 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude**
- § 3 Gestalt der Baukörper**
- § 4 Dächer**
- § 5 Dachaufbauten**
- § 6 Außenwände**
- § 7 Außenwandöffnungen**
- § 8 Werbeanlagen**
- § 9 Einfriedungen**
- § 10 Grundstücksfreiflächen**
- § 11 Inkrafttreten**

Aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V vom 26. April 1994) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 18. Februar 1994) und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, erläßt die Gemeinde Groß Wilmstorf zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes folgende örtliche Bauvorschrift.

Mit der Satzung sollen die baulichen Veränderungen in den Orten der Gemeinde im Sinne eines positiven Ortsbildes beeinflußt werden. Es ist das Ziel, den Charakter der Orte durch die Wahl entsprechender Baukörperformen, Materialien und Farben zu bewahren.

Gleichzeitig soll der Gestaltungsspielraum der Bürger nicht mehr als unbedingt notwendig eingeschränkt werden.

## **§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die in den beiliegenden Plänen mit einer gerissenen Linie umrandeten Gebiete mit Ausnahme der darin enthaltenen eingetragenen Baudenkmale. Die Pläne sind Bestandteile dieser Satzung.
- (2) Über den Inhalt der Ortsgestaltungssatzung hinaus können bei der Aufstellung von verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplänen bzw. Bebauungsplänen, rechtsverbindliche Planungen – durch den Träger der Bauleitplanung, die Gemeindevertretung - zusätzliche Festsetzungen getroffen werden; hinter den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung kann nur zurückgeblieben werden, wenn eine Anpassung der Ortsgestaltungssatzung für den Geltungsbereich des jeweiligen verbindlichen Planes erfolgt.
- (3) Die Satzung gilt für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

## **§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude**

Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 das charakteristische Dorfbild wahren bzw. wieder herstellen.

Das gilt insbesondere hinsichtlich:

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

### § 3 Gestalt der Baukörper

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

(2) Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzutragen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche oder sonstige Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist. Sofern senkrecht an das Hauptgebäude Anbauten erfolgen - die Firstrichtung für das Hauptgebäude ergibt sich aus Satz 1 und Satz 2 - darf der First des Nebengebäudes die Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten.

(3) Anbauten, ausgenommen Garagen und Wintergärten, dürfen nur an der Straße abgewandten Seite des Gebäudes bzw. an den Seitenfronten von Gebäuden errichtet werden. Die Traufhöhe von Anbauten darf die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude.

(4) Die Breite der Anbauten darf  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens  $\frac{1}{2}$  Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

(5) Windfänge und Erker sind an allen Haussseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Haussseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

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

(7) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter der mittleren Geländehöhe liegen. Bei Anbauten an vorhandene Gebäude ist die Sockelhöhe des bestehenden Gebäudes aufzunehmen. Im Übrigen wird die Höhenlage von Gebäuden - hier Sockelhöhe, gleichzusetzen auch mit der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) - auch aufgrund der näheren Umgebung zu bestimmen sein. Ausnahmen von den Zielsetzungen der Sockelhöhe (OKFF) sind zulässig und erforderlich, sofern die nähere Umgebung anders städtebaulich vorgeprägt ist. Um das Dorfbild nicht zu beeinträchtigen, ist eine Anpassung an die vorgeprägte Umgebung erforderlich. Geplante Gebäude sind harmonisch in das vorhandene topografische Gelände einzufügen.

(8) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 4,00 m betragen. Als Traufhöhe ist der Abstand zwischen der mittleren Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils und dem Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwand und der Dachaußenhaut zu betrachten. Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Im Übrigen wird die Höhenlage von Gebäuden - hier Traufhöhe - auch aufgrund der näheren Umgebung zu bestimmen sein. Ausnahmen von den Zielsetzungen der Traufhöhe sind zulässig und erforderlich, sofern die nähere Umgebung baulich anders vorgeprägt ist. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, ist eine Anpassung an die vorgeprägte

Umgebung erforderlich. Geplante Gebäude sind harmonisch in das vorhandene topografische Gelände einzufügen. Die Bewahrung ländlicher Bauformen wird durch die Einhaltung dieser Vorgaben angestrebt.

(10) Für betriebsbedingte Nebenanlagen (z.B. landwirtschaftlich genutzte Silos) sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage zulässig.

(9) Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Dachneigungen unter 20° sind Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.

#### § 4 Dächer

(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 55° zu errichten. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 45° Neigung oder mit Pultdächern bis zu 20° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

(3) Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pultdächer und flach geneigte Satteldächer zulässig.

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

(5) Als Dacheindeckung sind nur naturrote, braune oder anthrazitfarbene Tondachziegel oder Betondachplatten in entsprechender Farbgebung oder Reeteindeckung zu verwenden. Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches und gleichfarbenes Dachdeckungsmaterial zulässig. Für die Dacheindeckung sind keine reflektierenden Dachdeckungsmaterialien zulässig; engoblierte Dachziegel sind zulässig. Für die Abdeckung von Dachaufbauten sind Ausnahmen von den obigen Festsetzungen zur Dacheindeckung zulässig.

(6) Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden sind ersatzweise Welltafeln oder Bleche in mittel- bis dunkelgrauen Farbtönen zulässig. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.

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

(8) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig.

#### § 5 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben bzw. Satteldachgauben zulässig.

- (2) Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Lage auf die Öffnungen der Fassade abzustimmen.
- (3) Frontspize bzw. Zwerggiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.
- (4) Unterschiedliche Größe von Gauben sind auf einer Dachfläche zulässig..
- (5) Dachgauben, Zwerggiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.
- (6) Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerggiebeln muß in Farbe und Material nicht der Dacheindeckung entsprechen. Für die Eindeckung von Gauben und Zwerggiebeln sind Bleche, wie Zink und Kupfer, bzw. Glas auch zu verwenden.
- (7) Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.
- (8) Der Ansatz der Bedachungen von Schleppgauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muß mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufwiesen.

## § 6 Außenwände

- (1) Die Außenwände sind nur in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung oder als Holzverkleidungen auszuführen. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem bis rotbraunem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen. Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Wirtschaftsgebäude. Ausnahmen von der Festsetzung zur Außenwandgestaltung sind in den Bereichen zulässig, in denen geputzte Wandflächen bei Gebäuden vorherrschen. In diesen Fällen sind auch geputzte Wandflächen zulässig. Die geputzten Wandflächen sind in hellen Farbtönen herzustellen; z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau. Geputzte Wandflächen sind als Struktur- und Glattputz zulässig. Unzulässig ist für die Ausgestaltung von Außenwänden die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Materialien. Die Verwendung von Kunststoff oder sonstigen Materialien, die natürliche Baustoffe vortäuschen, ist für die Außenwandgestaltung unzulässig.
- (2) Geputzte Wandflächen bei Gebäuden sind in hellen Farbtönen zulässig, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau. Diese Wandflächen können auch in den o.g. Farbtönen gestrichen werden. Außenwandflächen aus Holz können naturbelassen erhalten werden oder sind wie geputzte Wandflächen in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau herzustellen.
- (3) Die Außenwände von Anbauten - dazu zählen auch angebaute Garagen - sind bis auf die unter § 6 Abs. 4 genannten zulässigen Ausnahmen in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

(4) Windfänge, Erker und Anbauten aus Glas-Metall-Konstruktionen sind erlaubt. Untergeordnete Nebengebäude können in Holz-Skelettbauweise errichtet werden.

(5) Balkone und Kragplatten sind nur auf der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig. Die Tiefe eines Balkons darf 1,5 m und die Breite 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäude nicht überschreiten. In den übrigen Ortsteilen sind Balkone und Kragplatten unzulässig.

(6) Profillerungen der Fassaden zur Hervorhebung konstruktiver und funktionaler Bauglieder (Sockel, Stürze, Ortgänge, Markierung der Geschosse u.ä.) sind zulässig.

(7) Fachwerkteile sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. schwarz zu streichen. Verkleidungen der Fassade aus Holz, z.B. Verbretterungen, sind naturbelassen zu gestalten oder in hellen Farbtönen, z.B. cremeweiß, beige oder hellgrau herzustellen.

(8) Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht laufenden Wellfasertafeln, nicht glänzenden Metalltafeln und aus Holz zulässig.

## § 7 Außenwandöffnungen

(1) Es sind nur Lochfassaden zulässig; übrige bauordnungsrechtliche Vorschriften dürfen jedoch durch diese Festsetzung nicht berührt werden. Straßenseitig darf die Summe der Wandöffnungen jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen.

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

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

(4) Glasflächen in Fenster mit einer Größe über 1,00 m<sup>2</sup> sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen. Neben echten konstruktiven Sprossen sind auch aufgesetzte Sprossen zur Unterteilung zulässig.

(5) Das Zurückversetzen von Glebein zur Ausbildung von Loggien ist straßenseitig nicht zulässig.

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

(7) Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Für Fenster und Türen sind glänzende oder reflektierende Oberflächen unzulässig.

(8) Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau oder dunkelbraun zu streichen. Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu halten. Bei Türen und Toren an Wirtschaftsgebäuden ist auch schwarz gestattet.

Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

(9) Glasflächen dürfen nur aus durchsichtigem Glas - nicht aus verspiegelttem Glas - hergestellt werden.

(10) Ausnahmen von den Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandöffnungen sind für Wirtschaftsgebäude zulässig.

## § 8 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschreiten. Fenster und andere wichtige Details dürfen nicht verdeckt werden.

(2) Werbeanlagen an Gebäuden sind in einer Größe bis maximal 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.

(3) Lichtwerbeanlagen sind an den Gebäuden der Ortsteile der Gemeinde Groß Walmstorf zulässig.

(4) Mehrere Hinweisschilder und -zeichen sind an einer Gebäudeseite auf einer Fläche zusammenzufassen. Die in Abs. 2 genannte Fläche darf nicht überschritten werden.

(5) An Zäunen sind Hinweisschilder nur bis zu einer Größe von 30 x 60 cm zulässig.

(6) Auskragende Werbeträger dürfen eine Größe von 0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(7) Innerhalb des Gemeindegebiets dürfen neben unbeleuchteten Werbeanlagen auch angestrahlte Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen errichtet werden. Die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem und/oder flimmerndem Licht ist unzulässig.

(8) Die Festsetzungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen gelten für Wohngebäude. Ausnahmsweise sind Abweichungen von den Festsetzungen zu Werbeanlagen für landwirtschaftliche oder sonstige Betriebsgebäude zulässig. Zur Proportionierung von Werbeanlagen auf großen landwirtschaftlichen oder sonstigen Betriebsgebäuden sind Ausnahmen durch die Gemeindevertretung zulässig.

## § 9 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken, Zäune mit Holzlattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Holzlattung zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit dahinter gepflanzter Hecke gestattet.

(2) Drahtzäune und Metallzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie der Einfriedung von Grundstücken, die wirtschaftlichen Zwecken dienen, dienen.

(3) Holzlatte sind in den Farben weiß, dunkelgrün, rotbraun, dunkelbraun oder schwarz zu streichen bzw. im Naturton zu belassen.

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

### **§ 10 Grundstücksfreiflächen**

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) In Vorgärten und in von öffentlichen Flächen einsehbaren Teilen der Grundstücke sollen einheimische Laubgehölze und Obstbäume bevorzugt werden.
- (3) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks (o.ä. Tanks) ist im Vorgartenbereich (gemäß Abs. 1) unzulässig.
- (4) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

### **§ 11 Ausnahmeregelung zur Berücksichtigung historischer Bauzustände**

Ausnahmen von den Vorschriften der §§ dieser Satzung können gestattet werden, wenn nachweisbare Originalzustände den jeweiligen Festsetzungen entgegenstehen und beabsichtigt ist, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Groß Walmstorf, den 04.04.99



M e l u s  
Bürgermeister der  
Gemeinde Groß Walmstorf

AMT KLÜTZER WINKEL

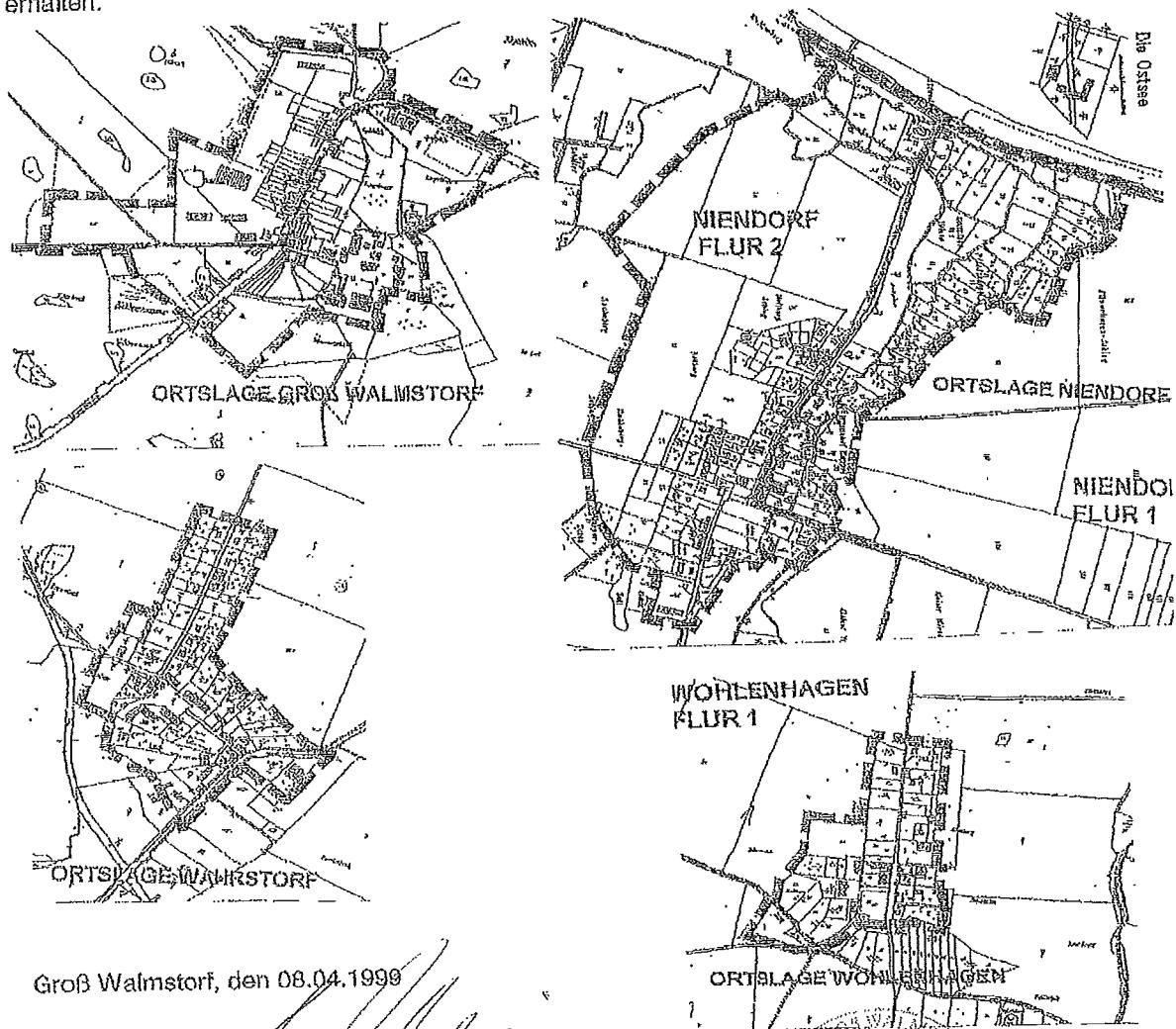
## AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Gemeinde Groß Walmstorf

Betrifft: Satzung über die Ortsgestaltung in den Ortsteilen  
Groß Walmstorf, Niendorf, Wahrstorf, Wohlenhagen  
der Gemeinde Groß Walmstorf

Die Gemeinde Groß Walmstorf hat eine Ortsgestaltungssatzung für ihre Ortsteile aufgestellt. In einer zugehörigen Gestaltanalyse hat sie die Zielsetzungen begründet.

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.01.1998 (GVO BI. M-V S. 29), geändert durch Gesetz vom 22.01.1998 (GVO BI. M-V S. 78) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.1994 (GS M-V GI. Nr. 2130-3) hat die Gemeinde Groß Walmstorf die Satzung zur Ortsgestaltung in den Ortsteilen Groß Walmstorf, Niendorf, Wahrstorf, Wohlenhagen der Gemeinde Groß Walmstorf erlassen. Die Geltungsbereiche für die Wirkung der Ortsgestaltungssatzung sind für die einzelnen Ortsteile dargestellt und festgesetzt. In der Satzung ist bestimmt, daß die Satzung am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft tritt. Die Satzung zur Ortsgestaltung liegt im Amt Klützer Winkel zur Einsichtnahme bereit. Über den Inhalt ist im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Auskunft zu erhalten.



Groß Walmstorf, den 08.04.1999

gez. Mevlus  
Bürgermeister der Gemeinde  
Groß Walmstorf

