

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11818			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 21.08.2017 Verfasser: Carola Mertins			
1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde Hier: Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde wurde am 30. Mai 2014 in der Ostseezeitung bekannt gegeben.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes hat sich die Gestaltungssatzung als Instrument bewährt; negative Auswirkungen auf das Ortsbild können vermieden werden.

Bei der Anwendung innerhalb der letzten 3 Jahre hat sich das Erfordernis ergeben, die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst zu überarbeiten und die Festlegungen der Gestaltungssatzung zu überprüfen. In die Prüfung sind die Erfahrungen, die aufgrund der Anwendung der Gestaltungssatzung gemacht wurden mit eingeflossen. Ebenso wurde die aktuelle Rechtslage insbesondere zur Gestaltung der Vorgartenbereiche sowie die Beachtung prägender Merkmale einzelner Teilbereiche innerhalb der verschiedenen Ortslagen berücksichtigt. Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung wurde geprüft, auch vor dem Hintergrund rechtskräftiger Bebauungspläne, die bereits entsprechende gestalterische Festsetzungen enthalten.

Auf dieser Grundlage wurden Änderungsvorschläge entwickelt und im Bauausschuss in öffentlichen Sitzungen diskutiert. Eine intensive Auseinandersetzung erfolgte auch mit der Farbgestaltung der Gebäude.

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung der Gestaltungssatzung sieht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben keine Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Die Satzung ist von der Gemeindevertretung zu beschließen und erlangt Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung. Die Gemeinde kann wählen, ob sie die Satzung vollständig bekannt macht oder auf die Ersatzbekanntmachung zurückgreift. Es empfiehlt sich die vollständige Bekanntmachung der Satzung.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde gemäß Anlage als Satzung.
2. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 2014 außer Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Im HH eingestellt.

Anlagen:

Lebenslauf Vorlage 11162

1. Änderung der Satzung

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Kalkh/17/11162)

**Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten
der Gemeinde
Hier: Änderungsabsichten**

Beschlüsse:

19.01.2017

Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst

1. Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, dass Frau Hain und Frau Braun zur nächsten BA-Sitzung eine Farbpalette vorlegen werden, die genau definiert, welche Farben zulässig sein sollen. Dies betrifft Wandfarben, Klinker und Dächer. Dies ist dem geschuldet, dass die jetzigen Festlegungen in der Gestaltungssatzung mit RAL-Farben und Helligkeitsgraden wenig praktikabel ist.
2. Die Regelung zu Garagen und Carports bleibt bestehen.
3. Das Planungsbüro Mahnel wird gebeten abzuprüfen, inwieweit die Gestaltungssatzung weiterhin anwendbar ist, unter Berücksichtigung des Hinweises, dass die Gestaltungssatzung nur für Orte anwendbar sind mit gleicher Struktur. Dies wird abgeprüft mit Hilfe des ehemals erstellten Dorferneuerungsplanes.

Es wird der Antrag gestellt, die Beschlussvorlage zurückzustellen. Diesem Antrag wird **einstimmig** zugestimmt.

Zurückgestellt.

16.03.2017

Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst

Seitens des Bauausschussmitgliedes, Frau Susanne Braun, wurden die gewünschten Farbtöne vorgestellt. Es ist ein Abgleich mit den RAL-Nummern vorzunehmen. Es soll versucht werden, für die Dacheindeckungen ein gleiches Prinzip zu erfinden.

Die Beschlussvorlage wird **zurückgestellt**.

04.05.2017

Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst

Es wird eine Arbeitsgruppe gebildet, um die Spezifik der einzelnen Ortslagen zu untersuchen. Mitglieder der Arbeitsgruppe sind:

1. Frau Hain
2. Herr Fricke
3. Herr Möller

Dazu wird eine Ortsbegehung durchgeführt, am Freitag, 9. Juni 2017, 15:00 Uhr, Treffpunkt Ortslage Neuenhagen.

Die Beschlussvorlage wird bis auf Weiteres zurückgestellt.**01.06.2017****Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst**

Frau Susanne Braun erläutert, welches Farbspektrum und welche Farben als Basis für die Festsetzungen in der Ortsgestaltungssatzung vorgeschlagen werden. Dazu wird ihrerseits eine entsprechende Liste vorgelegt, die diese Auswahl der Farben darstellt. Dazu wird mit den Bauausschussmitgliedern Einvernehmen hergestellt, bzgl. der Wandfarben, sowohl für Putzbauten als auch für Klinkerbauten.

Während der Ortsbegehung am 09.06. sollten diese Farben nochmals überprüft werden. Gleichzeitig ist die Situation von Metalldächern zu prüfen und Dachfarbe insgesamt.

06.07.2017**Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst**

Seitens des Planungsbüros Mahnel und Frau Braun wurden die zur Diskussion stehenden Punkte ausgewertet. Es wurde eingegangen auf die gemeinsam durchgeführte Begehung der Ortsteile.

Folgende Festlegungen wurden getroffen:

Frau Braun legte einen überarbeiteten Katalog für die Farbgestaltung der Außenfassaden vor. Dies ist in die Satzung einzuarbeiten.

- Die Farbe der Klinker, bei verklinkerten Bauwerken, bleibt wie in der Ursprungssatzung erhalten.
- Bei Dachfarben wird festgelegt: rot und anthrazit, keine Chancierung und keine Reflektierung.
- Die Dachziegel sind einfarbig durchgefärbt aufzubringen.
- Hecken werden festgesetzt ohne Höhenbegrenzung und ohne die Pflanzung von Koniferen.

Im Weiteren berichtet Herr Mahnel über die durchgeführte Ortsbegehung, insbesondere zu den Eigenarten der einzelnen Ortslagen und Abgrenzung von verschiedenen erhaltungswürdigen Quartieren. Dies betrifft in der Ortslage Kalkhorst das Wohngebiet „Am Mühlenberg“ sowie die „Neue Reihe“. In der Ortslage Warnkenhagen die Bungalow-Gebäude weiterführend zum Kulturhaus und in Elmenhorst ebenfalls die Bungalow-Gebäude in Richtung Klütz.

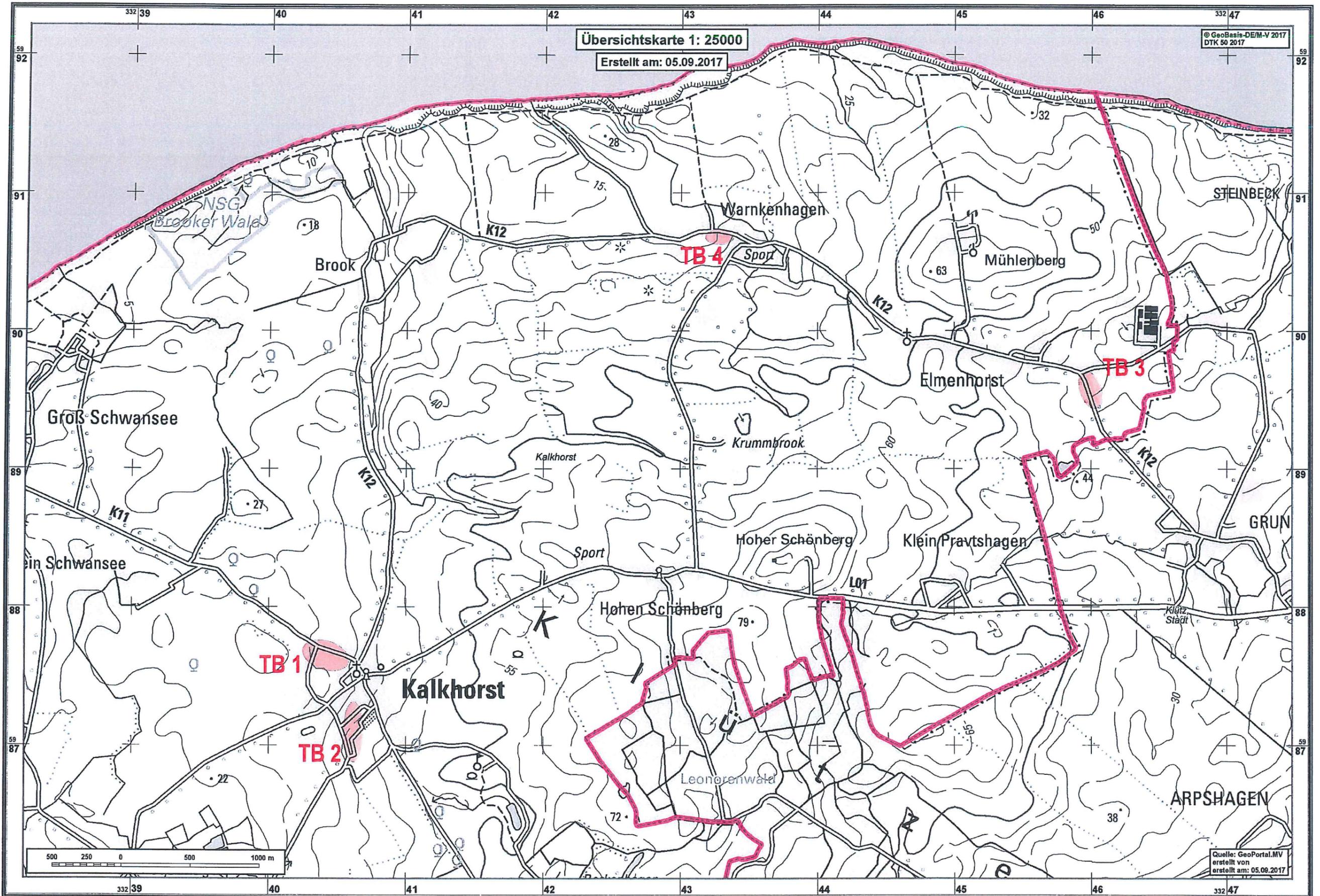
Beide Planungsbüros werden im Weiteren die Ergebnisse zusammenführen, um in der nächsten Bauausschusssitzung der Gemeinde eine abgestimmte Satzung vorlegen zu können.

Die Beschlussvorlage wird zurückgestellt.**07.09.2017****Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst**

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 24.08.2017



1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde

Die Änderungen (1. Änderung) gegenüber der rechtskräftigen Satzung
(Bekanntgabe am 30. Mai 2014 in der Ostseezeitung) sind blau dargestellt.

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

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung ~~vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)~~ vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), ~~zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)~~ und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom ~~17. September 2013~~ zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes der Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst die Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

Mit der Satzung sollen die baulichen Veränderungen in den Orten Kalkhorst und Groß Schwansee, Klein Pravtshagen, Hohen Schönberg, Klein Schwansee sowie Vorwerk zu Klein Schwansee, Neuenhagen und Dönkendorf sowie Elmenhorst, Warnkenhagen und Brook – somit für alle politischen Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst – im Sinne eines positiven Ortsbildes beeinflusst werden. Es ist das Ziel, den Charakter der Orte durch die Wahl orts- und landschaftstypischer Baukörperformen, Materialien und Farben zu bewahren. Gleichzeitig soll jedoch der Gestaltungsspielraum der Bürger nicht mehr als unbedingt nötig 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. ~~Einzelne Teilbereiche mit von den allgemeingültigen Regelungen abweichenden Merkmalen wurden gesondert festgesetzt:~~

- Teilbereich 1: Kalkhorst – Straße der Jugend 24/ 26, und 7e, 9/ 9a, 9b, 11/ 13, 15/ 17, 19/ 21, 25/ 23, 27/ 29, 31, 33, 35 sowie Neue Reihe 6/ 8, 10/ 12, 14/ 16, 18/ 20, 22/ 24 und 21/ 23, 25, 25a, 27/ 29, 31/ 33,

- Teilbereich 2: Kalkhorst - Am Mühlenberg 5, 5a, 5b, 5c, 7, 7h, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27a, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75,

- Teilbereich 3: Elmenhorst – Klützer Straße 4/ 5, 6/ 7, 8/ 9, 10/ 11, 12/ 13, 14/ 15,

- Teilbereich 4: Warnkenhagen – Dorfstraße 19, 21, 23, 25, 27.

~~Geltungsbereiche der Bebauungspläne, mit denen gestalterische Festsetzungen getroffen wurden, sind ebenfalls nicht Bestandteil dieser Satzung. Die Pläne sind Bestandteile dieser Satzung.~~

(2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild des Ortes und der Gebäude berühren.

(3) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann festgelegt werden, dass für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche von der Einhaltung der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung abgesehen werden kann. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung von Satzungen entsprechende neue Festsetzungen getroffen werden. Diese sollen insgesamt im Teil B des Bebauungsplanes geregelt werden.

§ 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.

Dies 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.

In Bezug auf die Farbgebung von Außenwänden wird die Vorgabe der RAL-Tabelle verwendet. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für Farben [der RAL-Tabelle des RAL-DESIGN-SYSTEMS](#) sind jeweils vergleichsweise Farbbetrachtungen möglich. Wenn der Farbton der Vorgabe gemäß [RAL-Tabelle dem RAL-DESIGN-SYSTEM](#) entspricht, ist er zulässig.

§ 3

Gestalt der Baukörper

(1) Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.

[\(1a\) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Hauptgebäude sind nur giebelständig \(First senkrecht zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche\) zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.](#)

(2) Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.

(2a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Anbauten, Loggien und Terrassen mit und ohne Überdachung sind an der zur öffentlichen Straße ausgerichteten Seite des Hauptgebäudes in einer Breite von maximal 2/3 der Gebäudeseite und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.

(3) Die Breite der Anbauten darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. ~~Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 25 cm zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.~~

(4) Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt, ~~bei Doppelhäusern nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Hausseite der Doppelhaushälfte bei einer Tiefe von maximal 2 m.~~

(4a) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Windfänge und Erker sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig.

(5) 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.

~~(6) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Höhe HN des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe wird mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschossfußbodens gleichgesetzt. Bei Anbauten ist die Sockelhöhe des bestehenden Gebäudes aufzunehmen. Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Festlegungen zur Sockelhöhe befreit werden, wenn die prägende Bebauung in der Nachbarschaft andere Sockelhöhen aufweist und die neue Bebauung in dem vorhandenen Bestand gleichartig eingeordnet werden soll oder wenn die Einhaltung der festgesetzten Sockelhöhe aufgrund der vorhandenen Topografie zu erhöhten Aufwendungen der Erschließung führen würde; jedoch darf letzteres nicht zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamteindrucks führen.~~

~~(7) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen. Ausnahmen von der Regel sind zulässig, sofern dies durch die vorgeprägte Umgebung begründet ist. Die Definition der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut des jeweiligen Gebäudes; dies bezieht sich auf das Hauptgebäude. Ausnahmsweise sind für gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude Dachneigungen kleiner 20° Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.~~

(8) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) der bestehenden Gebäude ist bei Umbauten beizubehalten. Für Neubauten bzw. Erweiterungsbauten ist die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) aufzunehmen.

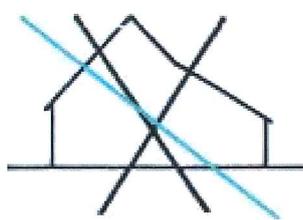
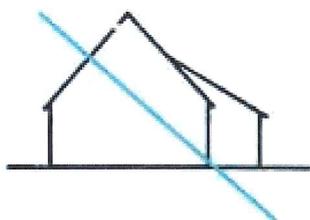
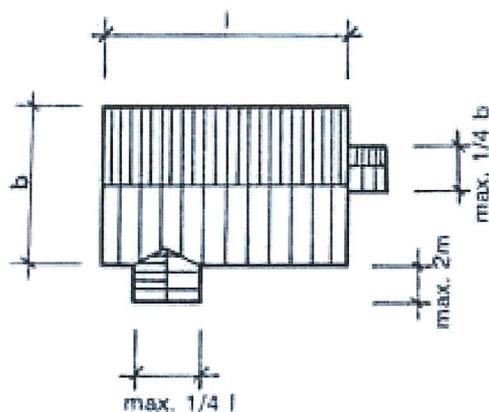
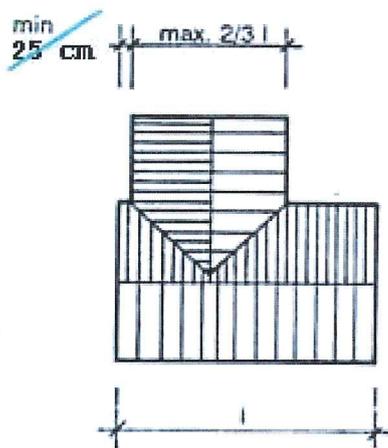
(9) Teilbereich 3 Elmenhorst: Die Sockelhöhe darf maximal 1,00 m über der mittleren Höhe des bebauten Grundstücksteils liegen. Die Traufhöhe darf maximal 4,00 m über der Oberkante des Erdgeschosses (Fertigfußboden) liegen. Die Definition der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut des jeweiligen Gebäudes.

(10) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) der bestehenden Gebäude ist bei Umbauten beizubehalten. Für Neubauten bzw. Erweiterungsbauten ist die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) aufzunehmen.

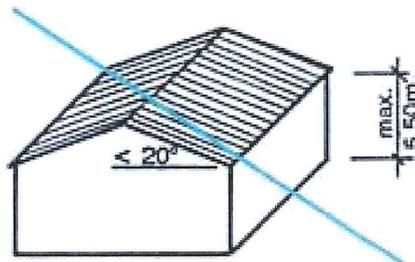
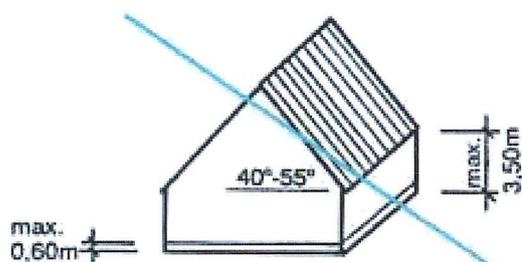
Erläuterungen zu § 3

- Anbauten

Windfänge Erker



~~- Sockelhöhe, Traufhöhe~~



§ 4 Dächer

(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

(1a) Teilbereich 1: Kalkhorst – Straße der Jugend/ Neue Reihe: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 45° und 48° zulässig.

(1b) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 37° und 40° zulässig.

(1c) Teilbereich 3 Elmenhorst: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel bis 10° zulässig.

(1d) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Die Hauptdächer sind als symmetrische Walmdächer mit einem Neigungswinkel bis 15° zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

(3) Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

(4) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten ~~oder braunen~~ oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind ~~glänzende~~, wie glasierte und edelengobierte, ~~Dachziegel und Dachsteine~~. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine. ~~Ebenfalls sind Dachziegel und Dachsteine nur mit leichter Changierung zulässig; nuancierte bzw. bunte Töne sind unzulässig.~~

(4a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in naturroter, grauer oder anthraziter Farbgebung zusätzlich zu Ziffer (4) zulässig:

- bituminöse Dacheindeckung, auch als Bitumendachschindeln,
- Metaldacheindeckung mit farbiger Beschichtung,
- Welltafeln.

(4b) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in naturroter, grauer oder anthraziter Farbgebung zusätzlich zu Ziffer (4) zulässig:

- bituminöse Dacheindeckung, auch als Bitumendachschindeln,
- Metaldacheindeckung mit farbiger Beschichtung.

(5) Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder

-bleche in naturroter, ~~brauner~~ und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° ~~können auch dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden ebenso.~~

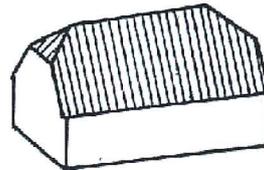
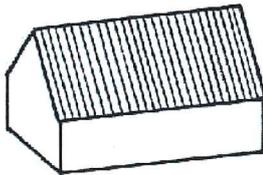
(6) Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.

(7) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

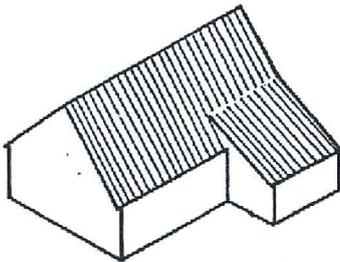
(8) Solaranlagen sind auf Dachflächen, die zu öffentlichen Straßen und Wegen gerichtet sind, unzulässig.

Erläuterungen zu § 4

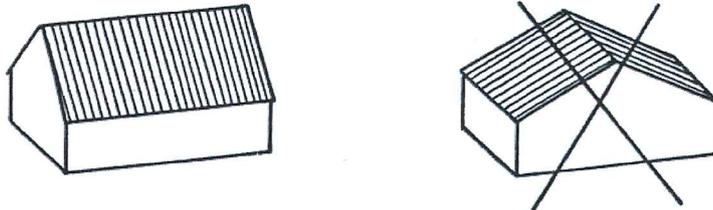
- Dachformen (Abs. 1)



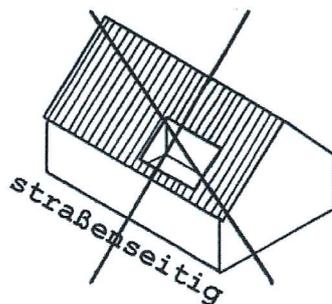
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 3)



- Dacheinschnitte (Abs. 7)



§ 5 Dachaufbauten

(1) ~~Dachaufbauten~~ Dachgauben sind nur in Form von SchlepPGAuben, Fledermausgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. ~~Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen. Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.~~

(1a) Teilbereich 1: Kalkhorst – Straße der Jugend/ Neue Reihe: Dachgauben sind unzulässig.

(1a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Dachgauben sind unzulässig.

(1b) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Dachgauben sind unzulässig.

~~(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 lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.~~

(3) Frontispize (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontispizes bzw. eines Zwerchgiebels darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

(4) Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontispiz (Frontspieß) angeordnet werden.

(5) Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Für sie gilt Abs. 2 Satz 3 entsprechend.

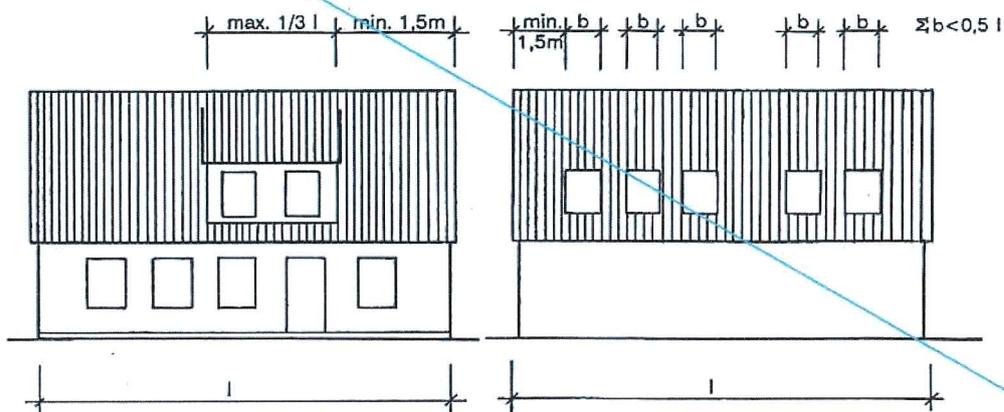
(6) Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

(7) Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

(8) Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. 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 aufweisen.

Erläuterungen zu § 5

- Breite der Dachgauben und Dachfenster (Abs. 2, 5 und 6)

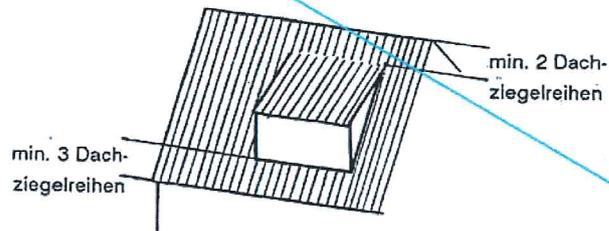


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

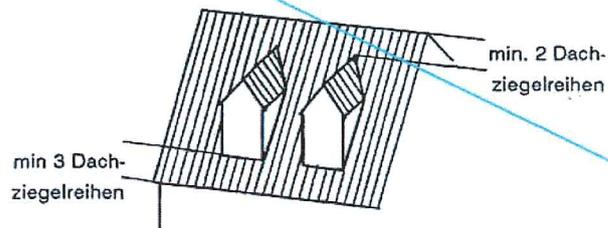


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben



Satteldachgauben



§ 6 Außenwände

(1) Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:

- Gelb 070 80 40
- Orange 050 60 60
- Rot 040 60 50.

Die Herstellung von Ständerbauwerken und Holzfachwerk ist zulässig. ~~Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen. Die Fassaden dürfen auch vollständig aus Holz hergestellt werden;~~ Blockhäuser sind generell unzulässig.

Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.

Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude. Ausnahmen sind im Einzelfall zu erörtern. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.

(2) Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung ~~gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL Design System (RAL DESIGN); die Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Rot-, Weiß-, Grautöne).~~

~~Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).~~

~~Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand. Ausnahmen sind im Einzelfall zu erörtern. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.~~

~~(3) Die Außenwände von Anbauten — dazu zählen auch angebaute Garagen — sind bis auf die unter § 6 (4) genannten zulässigen Ausnahmen in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.~~

(4) Windfänge, Erker und **sonstige** Anbauten **sowie angebaute Garagen und Carports** sind **auch** als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.

(5) Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.

(6) Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/waagrecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

~~(7) Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen.~~

§ 7 - entfällt **Außenwandöffnungen**

~~(1) Segment- oder Korbboogenfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.~~

~~(2) Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.~~

~~(3) Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.~~

§ 8 **Einfriedungen**

(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als **heimische und standortgerechte** Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter und/ oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen (Zäune, Mauern,...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; ~~Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen dies gilt nicht für Hecken.~~

(2) Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.

~~(3) Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken).~~ Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.

(5) Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sichtmauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen.

§ 9 **Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

§ 10 Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. ~~Stellplätze sind nur als offene Stellplätze in einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig. Garagen und Carports sind erst ab einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig; sie sind im Vorgartenbereich unzulässig. Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden. Andere Nutzungen, wie Arbeitsflächen oder Lagerflächen sind unzulässig.~~

(2) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

§ 11 Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot nach §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder 10 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~27./28. Januar 2007~~ **30. Mai 2014** außer Kraft.

Kalkhorst, ausgefertigt

(Siegel)

Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

Fassadengestaltung in der Gemeinde Kalkhorst mit Farben RAL-Design, Stand 15. August 2017

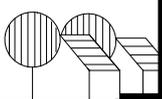
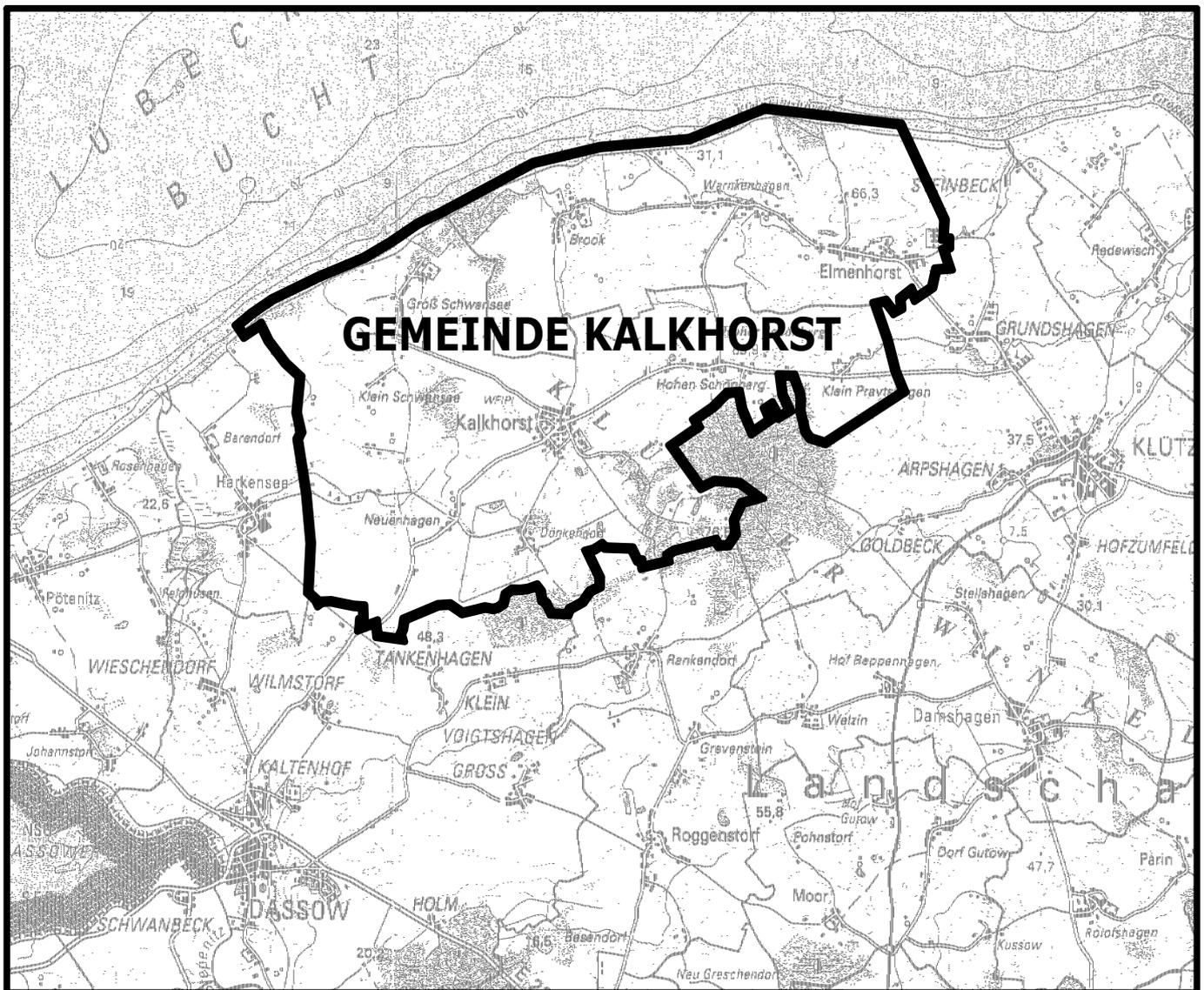
Pastellöne – helle Abtönung von Weiß							Vollton in Ziegelfarben u. "Schwedenrot"			
Abtönfarbe	Ton	Helligkeit	Buntheit	Farbe	Ton	Helligkeit	Buntheit			
Rottöne	010	92/90	alle							
	020	90	alle							
	030	90	alle	Schwedenrot	030	50 40 30	30 30-40 40-45			
Orangetöne	040	90	alle	Ochsenblut/ Oxidrot warm	040	60 50 40	30-40 30-40-50 40-50			
	050	92/90	alle	ziegelrot	050	60 50	30-40-50 40-50			
	060	90 80	10-20-30	ziegelorange	060	70 60 50	40-50 40-50 60-70			
Gelbtöne	070	90 80	alle 20-30-40	braunorange	070	70	40-50			
	075	92/90 80	alle 10-20	gedeckt warmgelb	075	80	30-40-50			
	080	90 80	alle 05-10-20	gedeckt gelb	080	80	30-40			
Grautöne Weiß	085	90	alle							
	090	90	alle							
	095	90 80	10-20-30 10							
000	90/85									
			alle							

Dachfarben (Dachziegel, Platten), mit Farben RAL-Design, Stand 6.Juli 2017

Anthrazit und Schwarz, dunkelste Töne, geringste Buntheit, geringe Abtönung

Farbbeschreibung der abgetönten Farbe	Ton	Helligkeit	Buntheit
Bereich Rotschwarz	010	20	15-20
	020	20	05-10
	030	30	20
	040	20 30	Alle 05-10
	050	20	alle
Bereich Gelbschwarz	060	20	05
		30	05
	080	20	10
	100	20	05
		30	05-10
Bereich Grünschwarz	110	20	10
	120	30	05
	140	20	05
		30	05
	160	30	05
		20	15
	170	20	10
	180	20	05-15
		30	05-10
	200	20	10-15
		30	05
	220	20	05
		30	05
	230	20	10
Bereich Blauschwarz	240	30	05
	260	20	05-10-15
30		05	
	280	30	05-10
		40	05
	300	20	05
		30	05
Bereich Violettschwarz	340	20	05
		30	05
	350	20	10
	360	30	05
Anthrazith & Grautöne	000	35	00
		30	00
		25	00
		20	00
		15	00 (schwarz)

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 26. September 2017

SATZUNG
BESCHLUSSVORLAGE

1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde

Die Änderungen (1. Änderung) gegenüber der rechtskräftigen Satzung (Bekanntgabe am 30. Mai 2014 in der Ostseezeitung) sind blau dargestellt.

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

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung ~~vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)~~ vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), ~~zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)~~ und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom ~~17. September 2013~~ zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes der Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst die Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

Mit der Satzung sollen die baulichen Veränderungen in den Orten Kalkhorst und Groß Schwansee, Klein Pravtshagen, Hohen Schönberg, Klein Schwansee sowie Vorwerk zu Klein Schwansee, Neuenhagen und Dönkendorf sowie Elmenhorst, Warnkenhagen und Brook – somit für alle politischen Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst – im Sinne eines positiven Ortsbildes beeinflusst werden. Es ist das Ziel, den Charakter der Orte durch die Wahl orts- und landschaftstypischer Baukörperformen, Materialien und Farben zu bewahren. Gleichzeitig soll jedoch der Gestaltungsspielraum der Bürger nicht mehr als unbedingt nötig 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. ~~Einzelne Teilbereiche mit von den allgemeingültigen Regelungen abweichenden Merkmalen wurden gesondert festgesetzt:~~

- **Teilbereich 1: Kalkhorst** – Straße der Jugend 24/ 26, und 7e, 9/ 9a, 9b, 11/ 13, 15/ 17, 19/ 21, 25/ 23, 27/ 29 sowie Neue Reihe 6/ 8, 10/ 12, 14/ 16, 18/ 20, 22/ 24 und 21/ 23, 25, 25a, 27/ 29, 31/ 33,

- **Teilbereich 2: Kalkhorst** - Am Mühlenberg 5, 5a, 5b, 5c, 7, 7e, 7h, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27a, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75,

- **Teilbereich 3: Elmenhorst** – Klützer Straße 4/ 5, 6/ 7, 8/ 9, 10/ 11, 12/ 13, 14/ 15,

- **Teilbereich 4: Warnkenhagen** – Dorfstraße 19, 21, 23, 25, 27.

~~Geltungsbereiche der Bebauungspläne, mit denen gestalterische Festsetzungen getroffen wurden, sind ebenfalls nicht Bestandteil dieser Satzung. Die Pläne sind Bestandteile dieser Satzung.~~

(2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild des Ortes und der Gebäude berühren.

(3) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann festgelegt werden, dass für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche von der Einhaltung der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung abgesehen werden kann. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung von Satzungen entsprechende neue Festsetzungen getroffen werden. Diese sollen insgesamt im Teil B des Bebauungsplanes geregelt werden.

§ 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.

Dies 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.

In Bezug auf die Farbgebung von Außenwänden wird die Vorgabe der RAL-Tabelle verwendet. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für Farben ~~der RAL-Tabelle des RAL-DESIGN-SYSTEMS~~ sind jeweils vergleichsweise Farbbetrachtungen möglich. Wenn der Farbton der Vorgabe gemäß ~~RAL-Tabelle dem RAL-DESIGN-SYSTEM~~ entspricht, ist er zulässig.

§ 3

Gestalt der Baukörper

(1) Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.

(1a) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Hauptgebäude sind nur giebelständig (First senkrecht zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

(2) Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.

(2a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Anbauten, Loggien und Terrassen mit und ohne Überdachung sind an der zur öffentlichen Straße ausgerichteten Seite des Hauptgebäudes in einer Breite von maximal 2/3 der Gebäudeseite und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.

(3) Die Breite der Anbauten darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. ~~Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 25 cm zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.~~

(4) Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt, ~~bei Doppelhäusern nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Hausseite der Doppelhaushälfte bei einer Tiefe von maximal 2 m.~~

(4a) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Windfänge und Erker sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig.

(5) 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.

(6) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Höhe – HN – des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe wird mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschossfußbodens gleichgesetzt. Bei Anbauten ist die Sockelhöhe des bestehenden Gebäudes aufzunehmen. Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Festlegungen zur Sockelhöhe befreit werden, wenn die prägende Bebauung in der Nachbarschaft andere Sockelhöhen aufweist und die neue Bebauung in dem vorhandenen Bestand gleichartig eingeordnet werden soll oder wenn die Einhaltung der festgesetzten Sockelhöhe aufgrund der vorhandenen Topografie zu erhöhten Aufwendungen der Erschließung führen würde; jedoch darf letzteres nicht zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamteindrucks führen.

(7) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen. Ausnahmen von der Regel sind zulässig, sofern dies durch die vorgeprägte Umgebung begründet ist. Die Definition der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut des jeweiligen Gebäudes; dies bezieht sich auf das Hauptgebäude. Ausnahmsweise sind für gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude Dachneigungen kleiner 20° Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.

(8) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) der bestehenden Gebäude ist bei Umbauten beizubehalten. Für Neubauten bzw. Erweiterungsbauten ist die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) aufzunehmen.

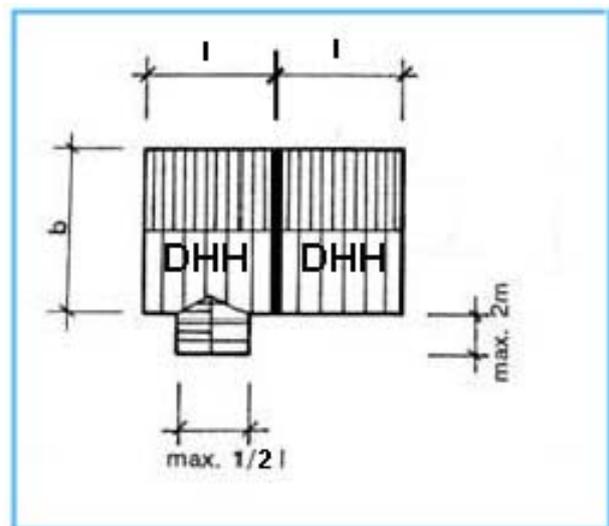
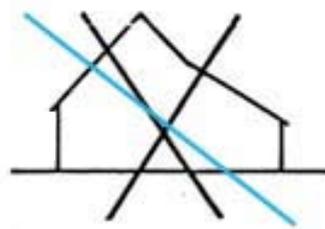
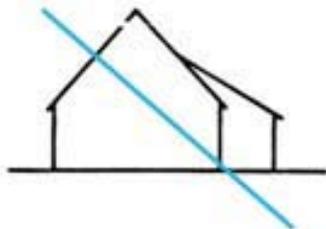
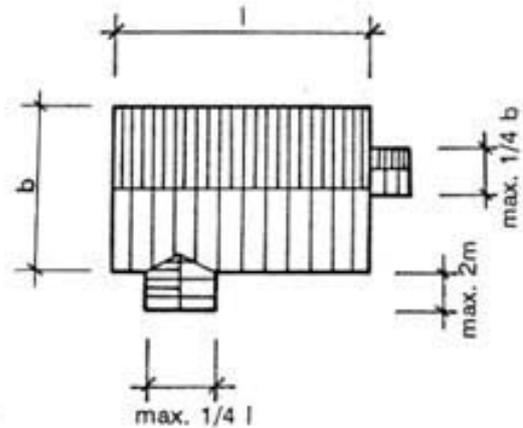
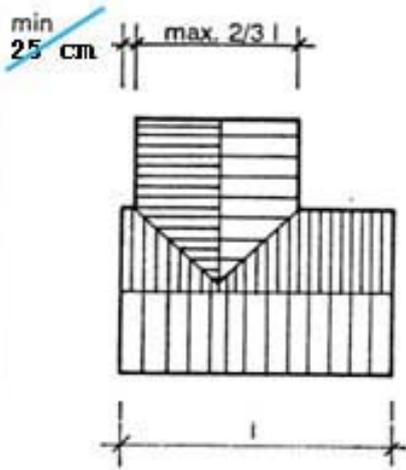
(9) Teilbereich 3 Elmenhorst: Die Sockelhöhe darf maximal 1,00 m über der mittleren Höhe des bebauten Grundstücksteils liegen. Die Traufhöhe darf maximal 4,00 m über der Oberkante des Erdgeschosses (Fertigfußboden) liegen. Die Definition der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut des jeweiligen Gebäudes.

(10) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) der bestehenden Gebäude ist bei Umbauten beizubehalten. Für Neubauten bzw. Erweiterungsbauten ist die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) aufzunehmen.

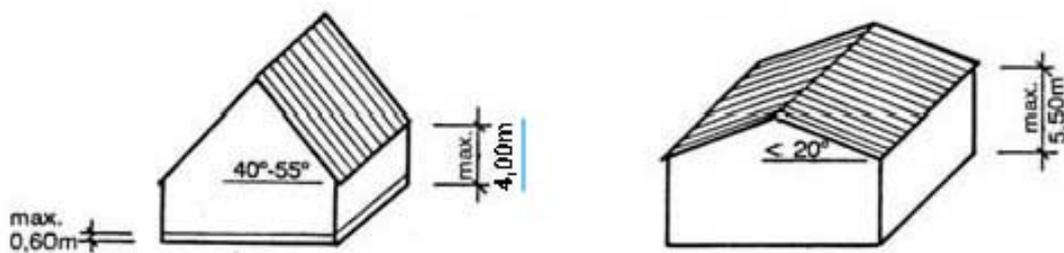
Erläuterungen zu § 3

- Anbauten

Windfänge Erker



- Sockelhöhe, Traufhöhe



§ 4 Dächer

(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

(1a) Teilbereich 1: Kalkhorst – Straße der Jugend/ Neue Reihe: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 45° und 48° zulässig.

(1b) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 37° und 40° zulässig.

(1c) Teilbereich 3 Elmenhorst: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 10° bis 15° zulässig.

(1d) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Die Hauptdächer sind als symmetrische Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 23° bis 28° zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

(3) Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

(4) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine. Ebenfalls sind Dachziegel und Dachsteine nur mit leichter Changierung zulässig; nuancierte bzw. bunte Töne sind unzulässig.

(4a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in naturroter, grauer oder anthraziter Farbgebung zusätzlich zu Ziffer (4) zulässig:

- bituminöse Dacheindeckung, auch als Bitumendachschindeln,
- Metaldacheindeckung mit farbiger Beschichtung,
- Welltafeln.

(4b) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in naturroter, grauer oder anthraziter Farbgebung zusätzlich zu Ziffer (4) zulässig:

- bituminöse Dacheindeckung, auch als Bitumendachschindeln,
- Metaldacheindeckung mit farbiger Beschichtung.

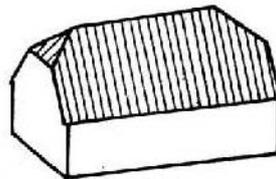
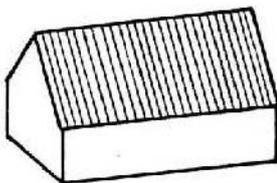
(5) Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder -bleche in naturroter, ~~brauner~~ und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch ~~dunkelgrüne, rotbraune oder~~ hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.

(6) Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal ~~30~~ 50 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.

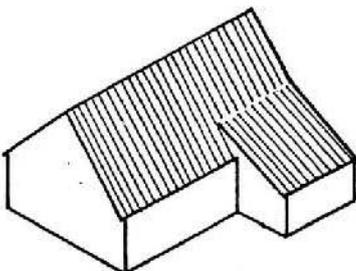
(7) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

Erläuterungen zu § 4

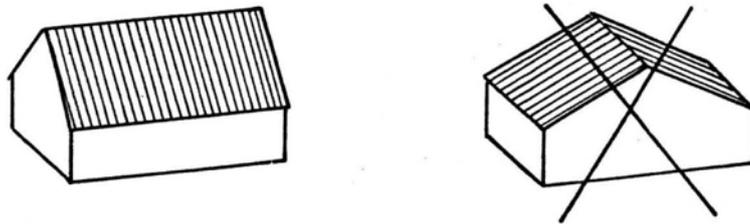
- Dachformen (Abs. 1)



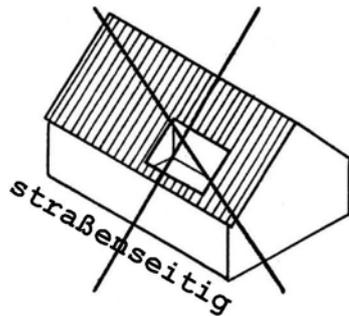
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 3)



- Dacheinschnitte (Abs. 7)



§ 5 Dachaufbauten

~~(1) Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen.~~

Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.

Dachgauben müssen mit dem höchsten Punkt mindestens 2 Dachziegelreihen Abstand zum Hauptfirst des Gebäudes aufweisen.

(1a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Dachgauben sind unzulässig.

(1b) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Dachgauben sind unzulässig.

~~(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 lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.~~

~~(3) Frontspitze (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontspizes bzw. eines Zwerchgiebels darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.~~

(4) Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontspiz (Frontspieß) angeordnet werden.

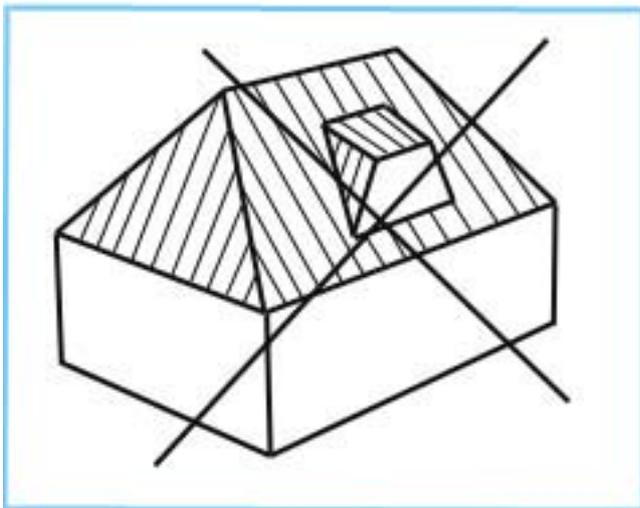
~~(5) Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Für sie gilt Abs. 2 Satz 3 entsprechend.~~

(6) Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

~~(7) Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.~~

~~(8) Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. 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 aufweisen.~~

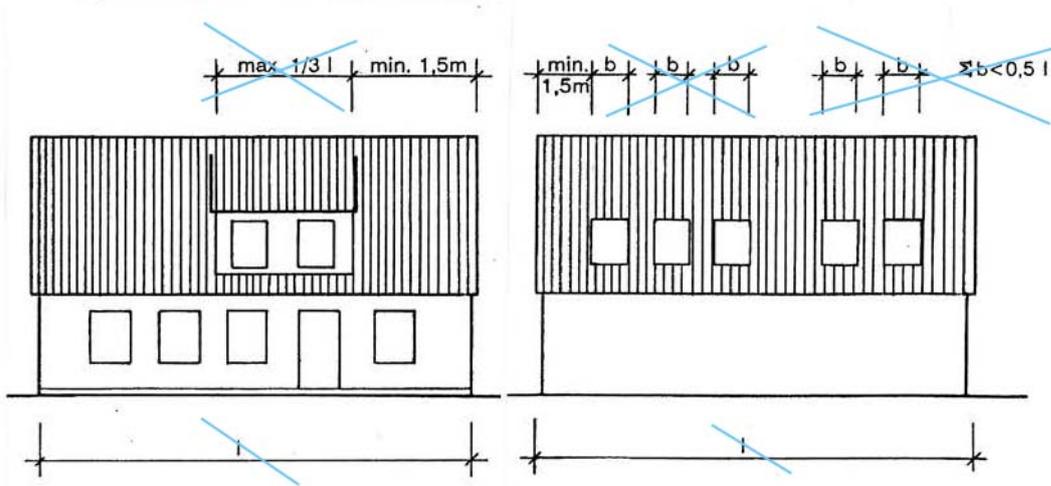
Erläuterungen zu § 5



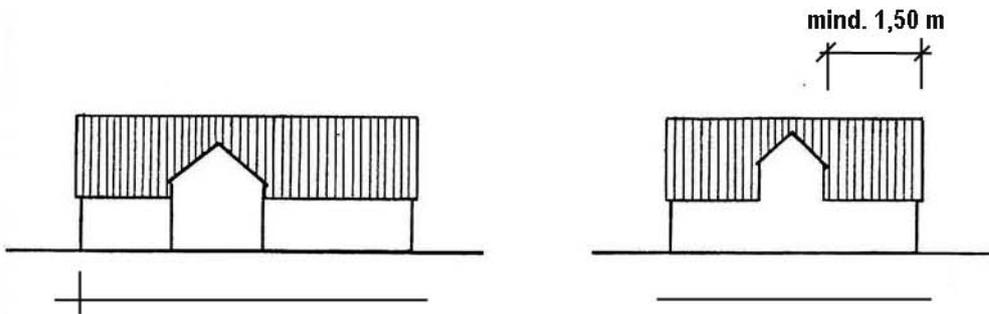
- Trapezgaube

Erläuterungen zu § 5

- Breite der Dachgauben und Dachfenster
(Abs. 2, 5 und 6)

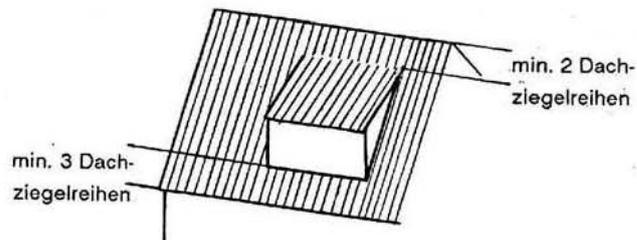


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

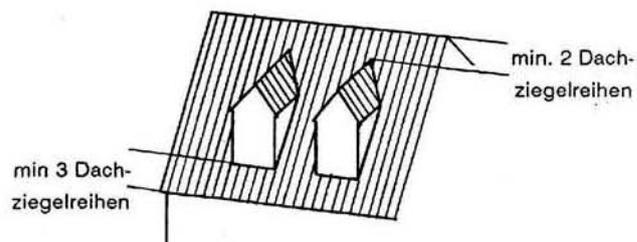


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben



Satteldachgauben



§ 6 Außenwände

(1) Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind ~~folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden~~ die Farbtöne des roten, orangefarbenen und gelben Farbspektrums in Anlehnung an die Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Gelbtöne unter "Vollton in Ziegelfarben und "Schwedenrot").

~~-Gelb ——— 070 80 40~~

~~-Orange ——— 050 60 60~~

~~-Rot ——— 040 60 50.~~

Die Herstellung von ~~Ständerbauwerken und~~ Holzfachwerk ist zulässig. ~~Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen.~~ Blockhäuser sind generell unzulässig.

Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.

Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude. Ausnahmen sind im Einzelfall zu erörtern. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.

(2) Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung ~~gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL Design System (RAL DESIGN); die Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Rot-, Weiß-, Grautöne).~~

~~Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).~~

Die Fassaden dürfen auch vollständig aus Holz hergestellt werden; Holz ist naturbelassen oder in den Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Rot-, Weiß-, Grautöne).

Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand. ~~Ausnahmen sind im Einzelfall zu erörtern. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.~~

~~(3) Die Außenwände von Anbauten — dazu zählen auch angebaute Garagen — sind bis auf die unter § 6 (4) genannten zulässigen Ausnahmen in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.~~

(4) Windfänge, Erker und ~~sonstige~~ Anbauten ~~sowie angebaute Garagen und Carports~~ sind ~~auch~~ als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.

(5) Fachwerkteile ~~und Verbretterungen~~ sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.

(6) Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/waagrecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

~~(7) Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen.~~

§ 7 - entfällt **Außenwandöffnungen**

- ~~(1) Segment- oder Korbbogenfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.~~
- ~~(2) Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.~~
- ~~(3) Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.~~

§ 8 **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als heimische und standortgerechte Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter und/ oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen (Zäune, Mauern,...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; ~~Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen dies gilt nicht für Hecken.~~
- (2) Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.
- (3) ~~Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken).~~ Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.
- (5) Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sichtmauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen.

§ 9 **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

§ 10

Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. ~~Stellplätze sind nur als offene Stellplätze in einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig. Garagen und Carports sind erst ab einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig; sie sind im Vorgartenbereich unzulässig. Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden. Andere Nutzungen, wie Arbeitsflächen oder Lagerflächen sind unzulässig.~~

(2) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

§ 11

Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot nach §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder 10 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~27./28. Januar 2007~~ 30. Mai 2014 außer Kraft.

Kalkhorst, ausgefertigt

(Siegel)

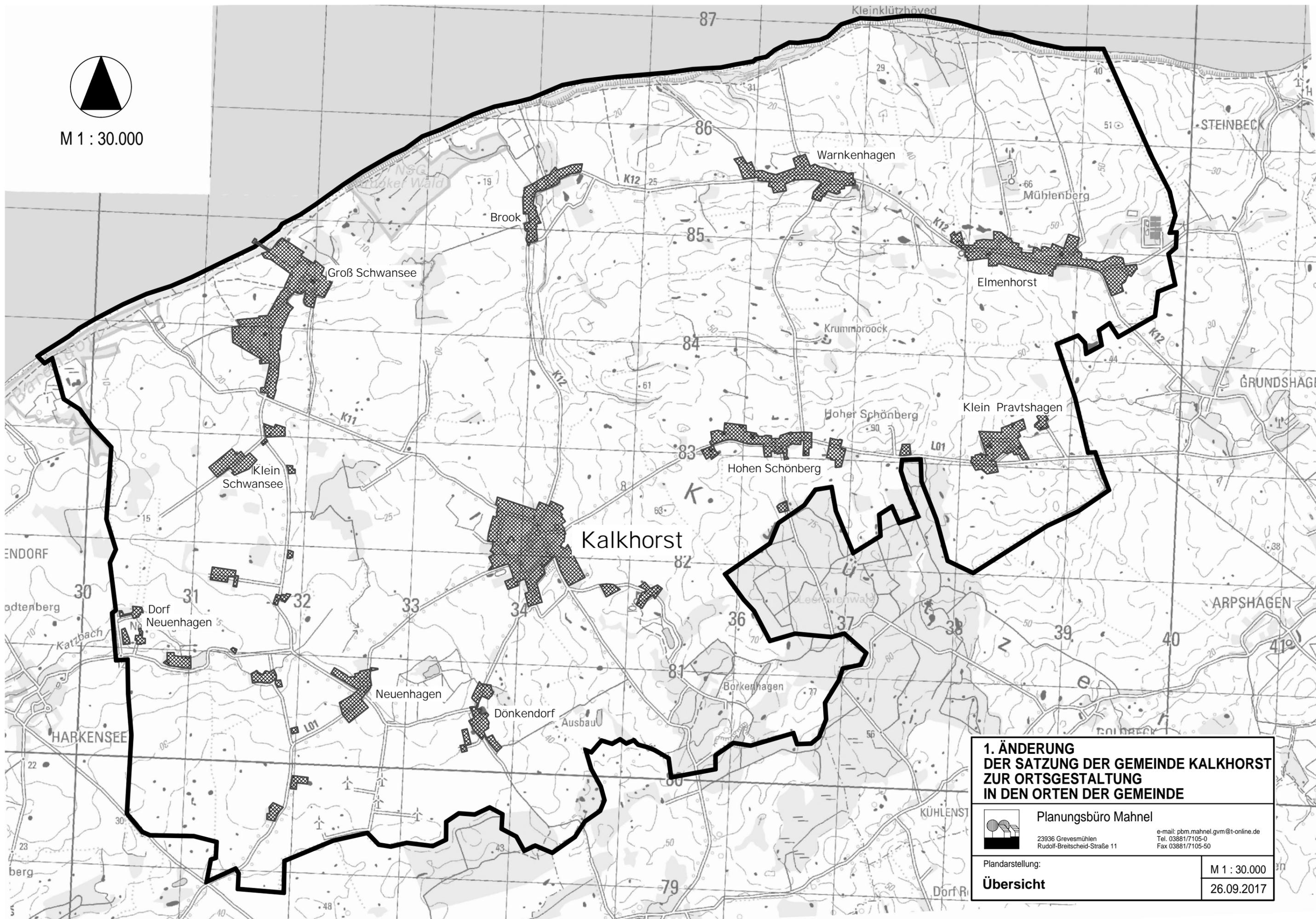
Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

Fassadengestaltung in der Gemeinde Kalkhorst mit Farben RAL-Design, Stand 15. August 2017

Pastelltöne – helle Abtönung von Weiß				Vollton in Ziegelfarben u. "Schwedenrot"			
Abtönfarbe	Ton	Helligkeit	Buntheit	Farbe	Ton	Helligkeit	Buntheit
Rottöne	010	92/90	alle				
	020	90	alle				
	030	90	alle	Schwedenrot	030	50 40 30	30 30-40 40-45
	040	90	alle	Ochsenblut/ Oxidrot warm	040	60 50 40	30-40 30-40-50 40-50
Orangetöne	050	92/90	alle	ziegelrot	050	60 50	30-40-50 40-50
	060	90 80	10-20-30	ziegelorange	060	70 60 50	40-50 40-50 60-70
	070	90 80	alle 20-30-40	braunorange	070	70	40-50
Gelbtöne	075	92/90 80	alle 10-20	gedeckt warmgelb	075	80	30-40-50
	080	90 80	alle 05-10-20	gedeckt gelb	080	80	30-40
	085	90	alle				
	090	90	alle				
	095	90	10-20-30				
		80	10				
Grautöne	000	90/85					
Weiß			alle				



M 1 : 30.000



**1. ÄNDERUNG
DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**

 **Planungsbüro Mahnel**
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:	M 1 : 30.000
Übersicht	26.09.2017



M 1 : 5.000

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

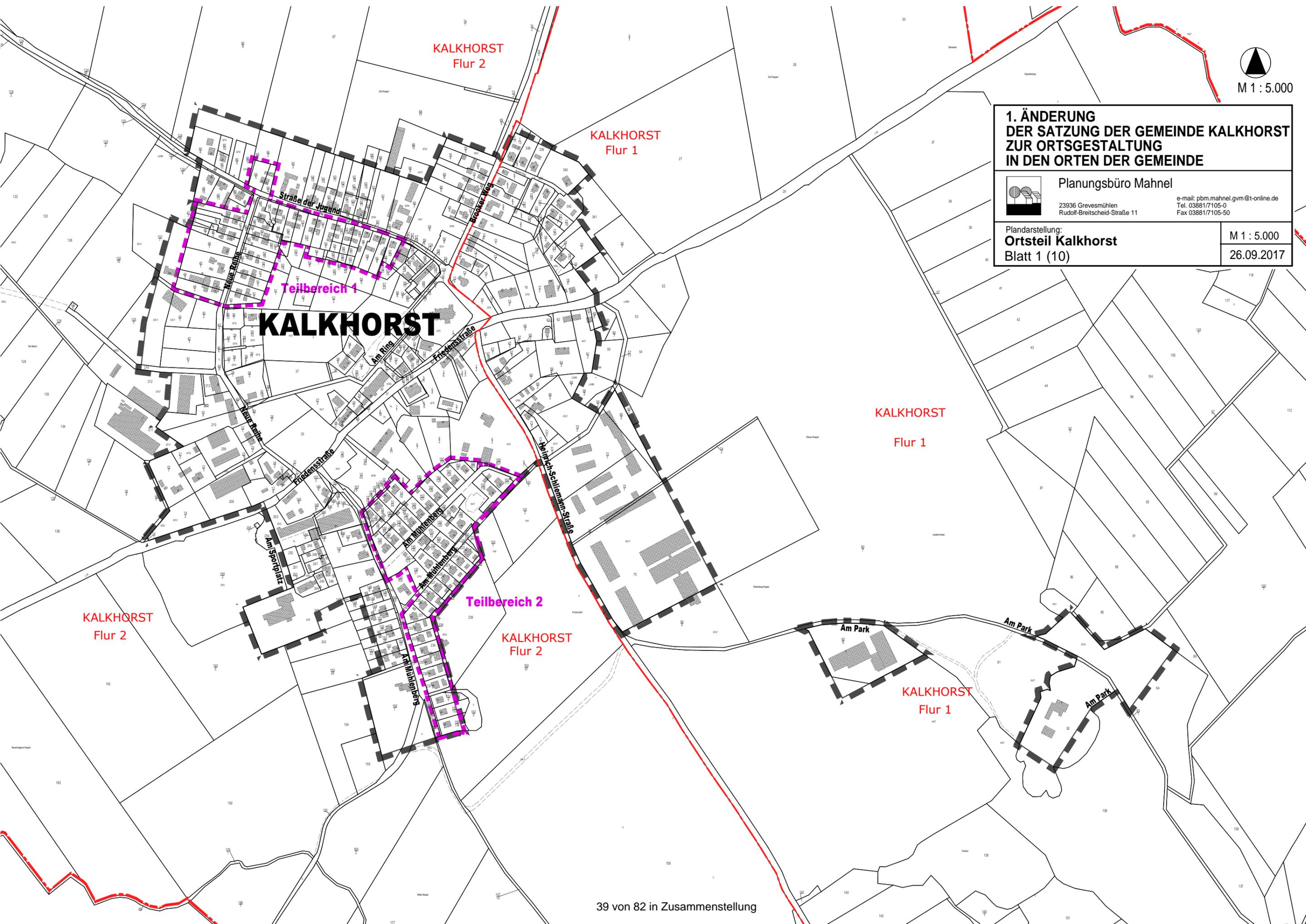
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
Ortsteil Kalkhorst
Blatt 1 (10)

M 1 : 5.000

26.09.2017



KALKHORST
Flur 2

KALKHORST
Flur 1

KALKHORST
Flur 1

KALKHORST
Flur 2

KALKHORST
Flur 2

KALKHORST
Flur 1

KALKHORST

Teilbereich 1

Teilbereich 2



M 1 : 5.000

GROß SCHWANSEE

Flur 1

**GROß
SCHWANSEE**

GROß SCHWANSEE
Flur 1

**1. ÄNDERUNG
DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
Ortsteil Groß Schwansee
Blatt 2 (10)

M 1 : 5.000

26.09.2017



M 1 : 5.000

KLEIN PRAVTSHAGEN

KLEIN PRAVTSHAGEN
Flur 1

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
Ortsteil Klein Pravtshagen
Blatt 3 (10)

M 1 : 5.000

26.09.2017



HOHEN SCHÖNBERG

Wankenhöfen Weg

HOHEN SCHÖNBERG
Flur 2

HOHEN SCHÖNBERG
Flur 2

Flur 3

Flur 3

HOHEN SCHÖNBERG
Flur 2

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planendarstellung:
Ortsteil Hohen Schönberg
Blatt 4 (10)

M 1 : 5.000

26.09.2017



M 1 : 6.000

GROB SCHWANSEE
Flur 2

KLEIN SCHWANSEE

GROB SCHWANSEE
Flur 2

NEUENHAGEN
Flur 1

NEUENHAGEN
Flur 1

GROB SCHWANSEE
Flur 2

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



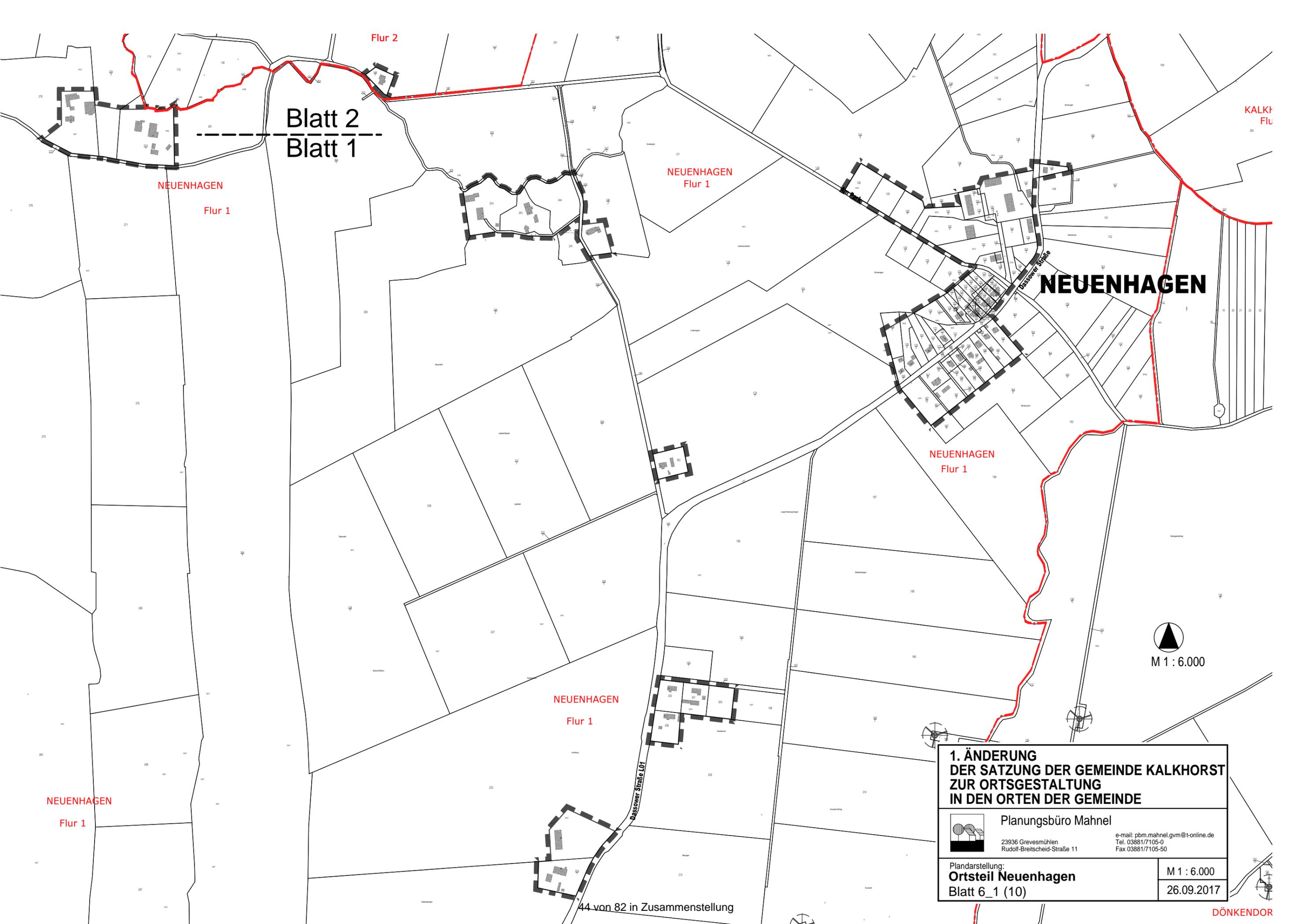
Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
Ortsteil Klein Schwansee
Blatt 5 (10)

M 1 : 6.000
26.09.2017



Blatt 2
Blatt 1

NEUENHAGEN
Flur 1

Flur 2

NEUENHAGEN
Flur 1

KALKHORST
Flur

NEUENHAGEN

NEUENHAGEN
Flur 1

NEUENHAGEN
Flur 1

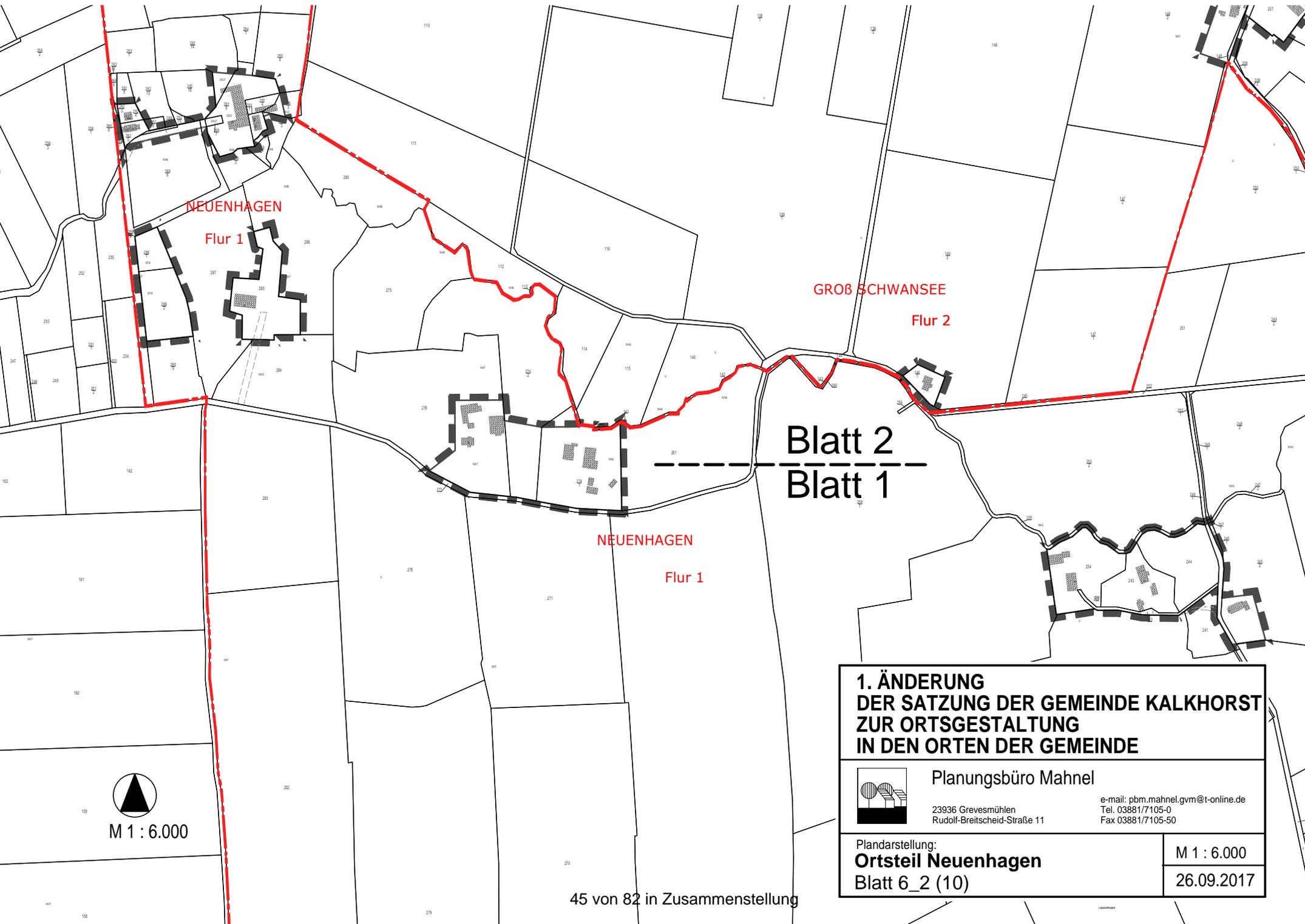
NEUENHAGEN
Flur 1

M 1 : 6.000

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE	
Planungsbüro Mahnel 23936 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11 e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-50	
Plandarstellung: Ortsteil Neuenhagen Blatt 6_1 (10)	M 1 : 6.000 26.09.2017

44 von 82 in Zusammenstellung

DÖNKENDOR



NEUENHAGEN

Flur 1

GROß SCHWANSEE

Flur 2

Blatt 2
Blatt 1

NEUENHAGEN

Flur 1



M 1 : 6.000

**1. ÄNDERUNG
DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**



Planungsbüro Mahnel

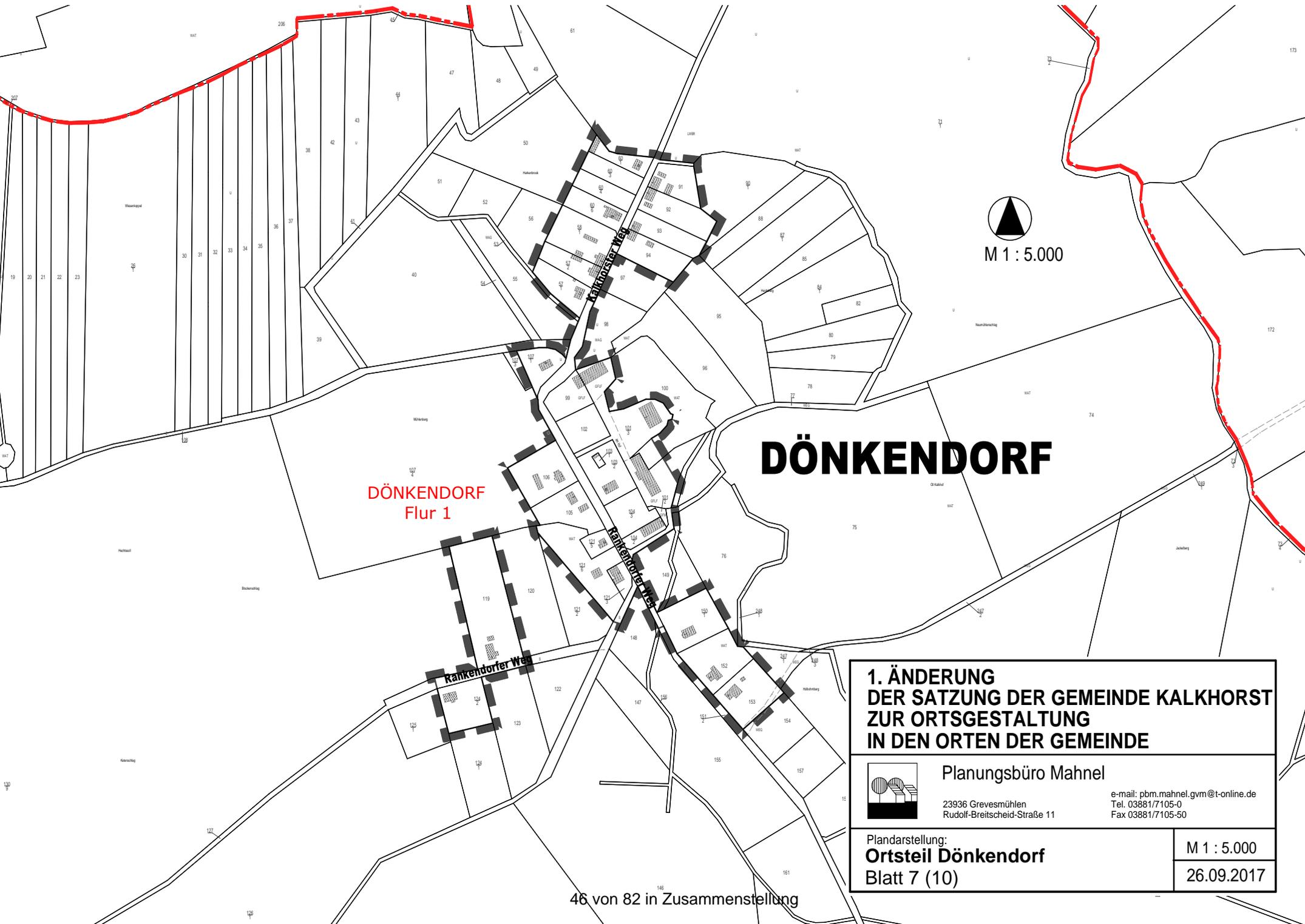
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
Ortsteil Neuenhagen
Blatt 6_2 (10)

M 1 : 6.000

26.09.2017



**DÖNKENDORF
Flur 1**

DÖNKENDORF



**1. ÄNDERUNG
DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planarstellung:
Ortsteil Dönkendorf
Blatt 7 (10)

M 1 : 5.000
26.09.2017

ELMENHORST

Flur 2



M 1 : 5.000

**1. ÄNDERUNG
DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
Ortsteil Elmenhorst
Blatt 8 (10)

M 1 : 5.000

26.09.2017

ELMENHORST

ELMENHORST

Flur 2

ELMENHORST
Flur 1

ELMENHORST
Flur 2

Teilbereich 3

Zur Stralküste

Dorfstraße

Dorfstraße

Mitter Straße

Steinbecker Weg



M 1 : 5.000

WARNKENHAGEN

WARNKENHAGEN
Flur 1

Uferweg

Brandweg

Dorfstraße

Dorfstraße

Dorfstraße

Teilbereich 4

Rudolf-Breitscheid-Straße

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

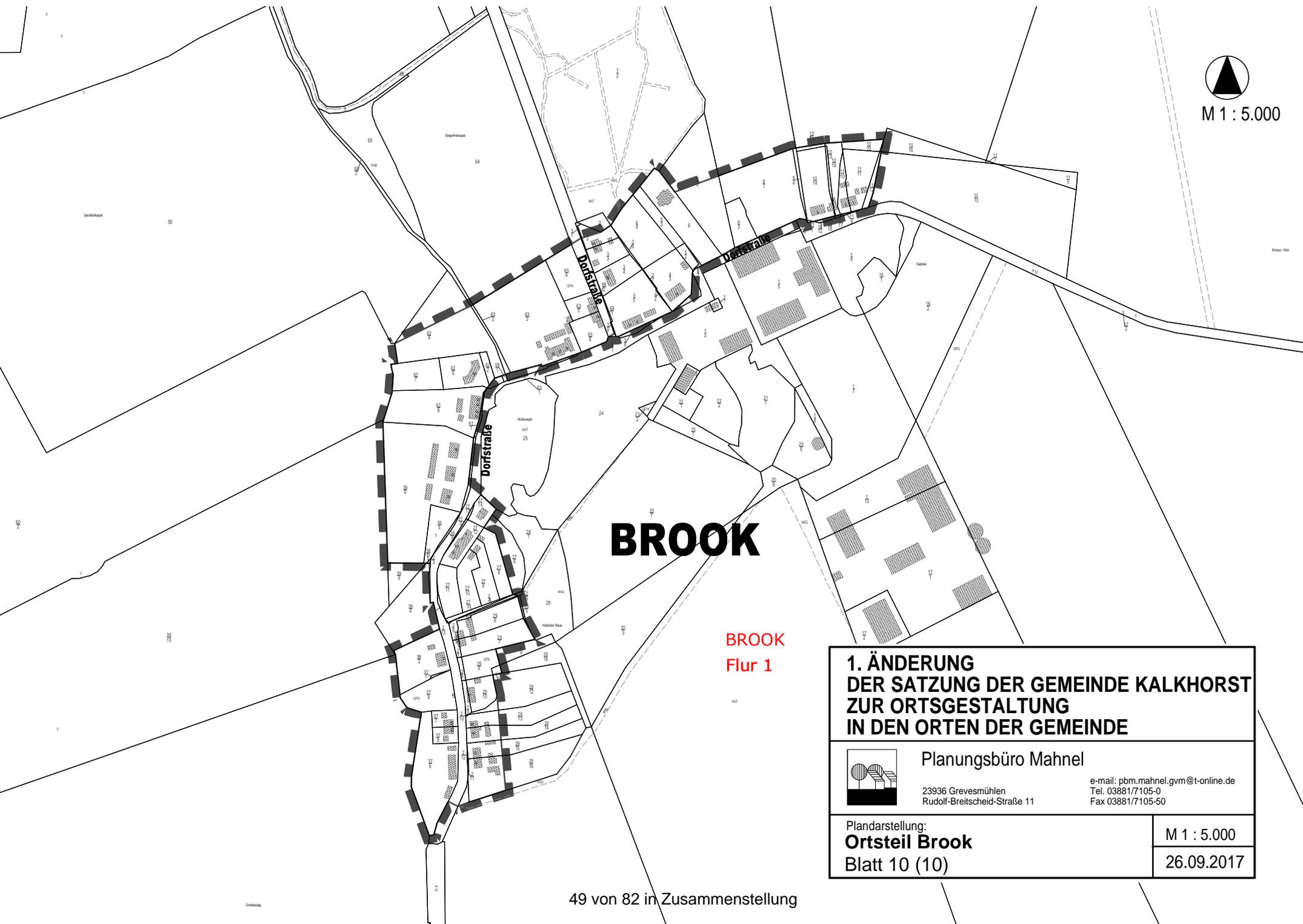
Plandarstellung:
Ortsteil Warnkenhagen
Blatt 9 (10)

M 1 : 5.000

26.09.2017



M 1 : 5.000



BROOK

BROOK
Flur 1

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

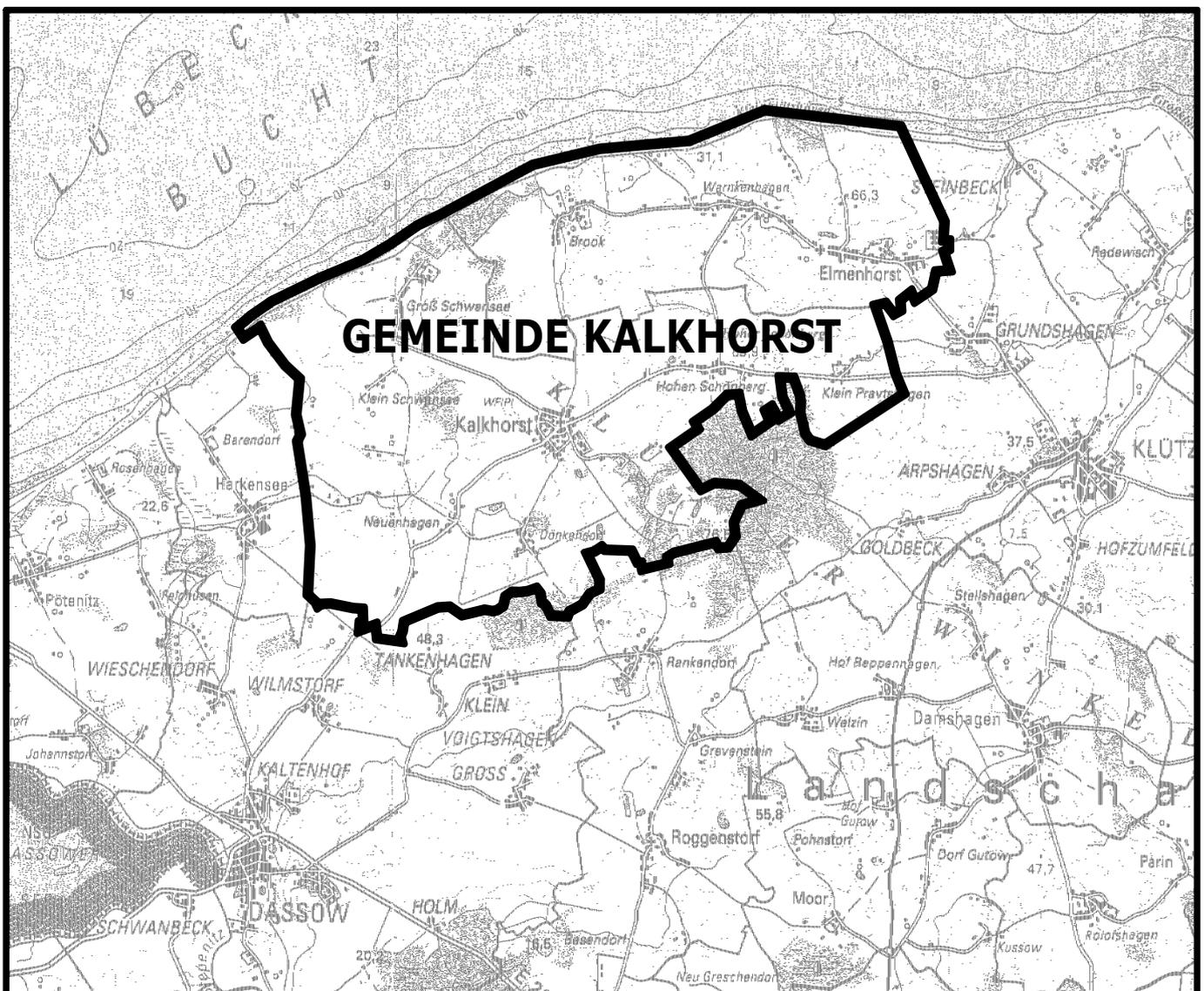
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
Ortsteil Brook
Blatt 10 (10)

M 1 : 5.000

26.09.2017

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 26. September 2017

SATZUNG
BESCHLUSSVORLAGE

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Allgemeines	2
2. Teilbereiche 1 bis 4 in den Ortslagen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Teilbereich 1 - Kalkhorst – Straße der Jugend sowie Neue Reihe	4
2.3 Teilbereich 2: Kalkhorst - Am Mühlenberg	11
2.4 Teilbereich 3: Elmenhorst – Klützer Straße	21
2.5 Teilbereich 4: Warnkenhagen – Dorfstraße	28

1. Allgemeines

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für das gesamte Gemeindegebiet. Während die Gestaltungssatzung zunächst nur für den ursprünglichen Bereich der Gemeinde Kalkhorst, noch ohne die hinzugehörenden Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst galt, wurde die Ortsgestaltungssatzung dann für das gesamte Gemeindegebiet, das durch Zusammenlegung der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst und der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst entstand, erlassen.

Neuerlicher Anlass sich mit der Ortsgestaltungssatzung zu beschäftigen, waren Entscheidungen zum Baurecht und insbesondere auch zur differenzierteren Betrachtung gestalterischer und planungsrechtlicher Belange.

Die Gemeinde Kalkhorst machte sich zu eigen, die Überprüfung der allgemeinen Ortsgestaltungssatzung für die Ortsteile des Gemeindegebietes auf spezifische Bereiche zu untersuchen. Hierfür wurden die Ortsteile des Gemeindegebietes auf ihre Eigenheiten hin überprüft und auf eigenständige Vorgaben zur Ortsgestaltung untersucht. Ausgenommen von den Festsetzungen für die Ortsgestaltung ist die Ortslage Groß Schwansee. Dies ist damit begründet, dass eine Vielzahl an Bebauungsplänen die gestalterischen Vorgaben für die Ortslage hinreichend prägt und keine Übernahme in die Gestaltungssatzung notwendig ist.

Für die übrigen Ortsbereiche konnte festgestellt werden, dass eine weitergehende Differenzierung der Ortsgestaltungssatzung nach Ortsteilen nicht notwendig ist. Hier genügt es einzelne Teilbereiche, die über spezifische Eigenheiten verfügen, in den Ortslagen Kalkhorst (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) und in den Ortslagen Elmenhorst und Warnkenhagen auszugliedern. Für diese Ortsteile werden die abweichenden Zielsetzungen für die Bereiche begründet und konkret dargestellt.

Ansonsten können die Vorgaben

- zur Gestalt der Baukörper,
- zu Dächern,
- zu Dachaufbauten,
- zu Außenwänden,
- zu Einfriedungen,
- zu Grundstücksfreiflächen und
- zu Werbeanlagen

für die Ortsteile des Gemeindegebietes gleichgehalten werden.

Für die Außenwände wurden die Farben präzisiert. Hierbei ist zu beachten, dass für das Verblendmauerwerk die RAL-DESIGN-Farbtöne unter Berücksichtigung des Herstellungsprozesses der Klinker orientierend zu verwenden sind. In der Ziegelindustrie wird bei der Farbgebung nicht auf RAL- bzw. RAL DESIGN-Farbtöne zurückgegriffen. Die Angaben dienen dazu, entsprechend eindeutige Vorgaben mit der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung vorzunehmen, um das beabsichtigte Farbspektrum entsprechend zu benennen und einzugrenzen.

2. Teilbereiche 1 bis 4 in den Ortslagen

2.1 Allgemeines

Die prägenden Merkmale einzelner Teilbereiche innerhalb der verschiedenen Ortslagen wurden herausgearbeitet, und – wenn Abweichungen von den allgemeingültigen Festlegungen bestehen – ergänzend für den jeweiligen Teilbereich festgesetzt.

Einzelne Teilbereiche mit von den allgemeingültigen Regelungen abweichenden Merkmalen wurden gesondert festgesetzt:

- **Teilbereich 1: Kalkhorst** – Straße der Jugend 24/ 26, und 7e, 9/ 9a, 9b, 11/ 13, 15/ 17, 19/ 21, 25/ 23, 27/ 29 sowie Neue Reihe 6/ 8, 10/ 12, 14/ 16, 18/ 20, 22/ 24 und 21/ 23, 25, 25a, 27/ 29, 31/ 33,

- **Teilbereich 2: Kalkhorst** - Am Mühlenberg 5, 5a, 5b, 5c, 7, 7h, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27a, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75,

- **Teilbereich 3: Elmenhorst** – Klützer Straße 4/ 5, 6/ 7, 8/ 9, 10/ 11, 12/ 13, 14/ 15,

- **Teilbereich 4: Warnkenhagen** – Dorfstraße 19, 21, 23, 25, 27.

2.2 Teilbereich 1 - Kalkhorst – Straße der Jugend sowie Neue Reihe

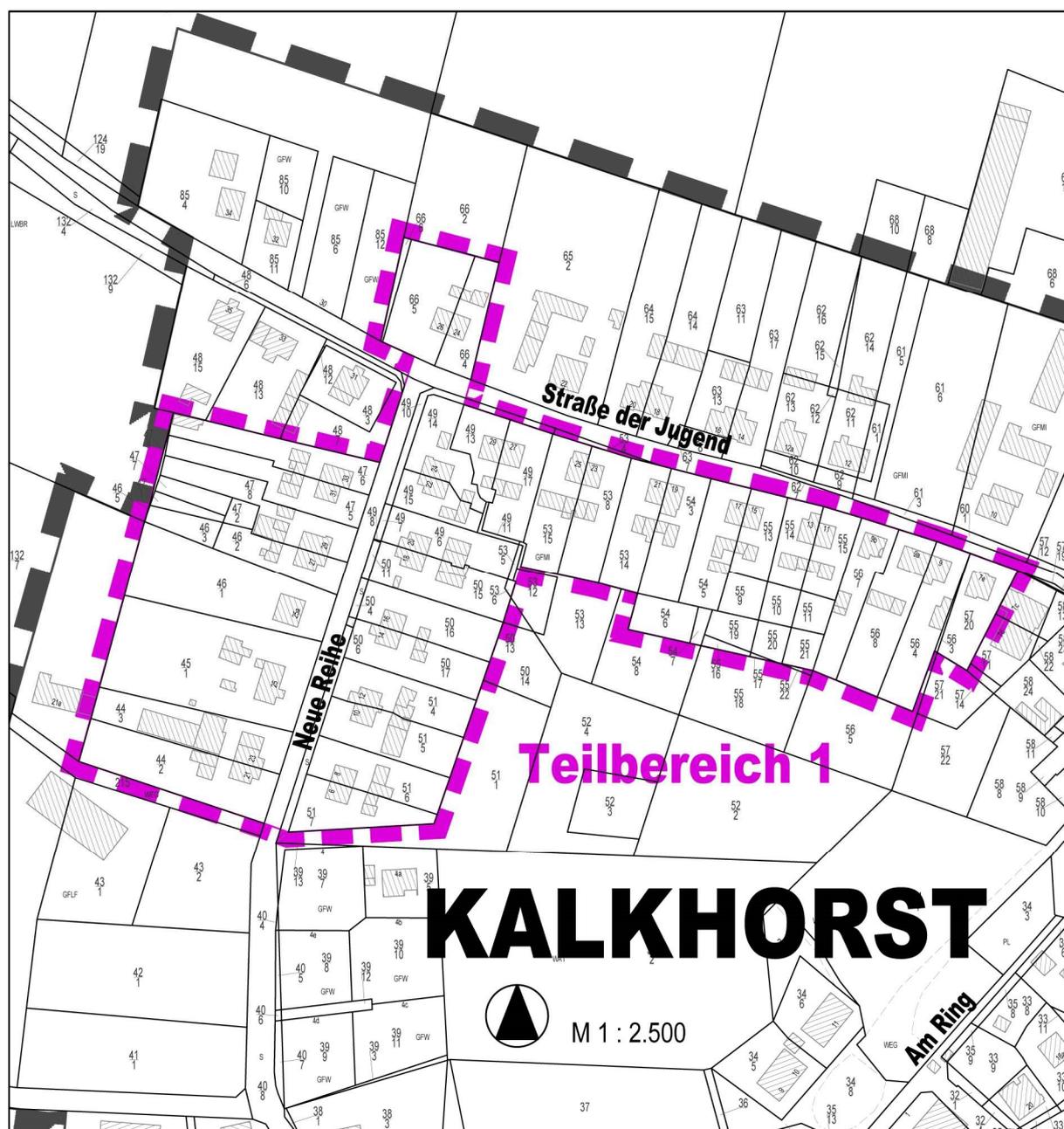


Abb. 1: Teilbereich 1 – Darstellung des Geltungsbereiches

In der "Straße der Jugend" und in der "Neuen Reihe" wurden nach dem zweiten Weltkrieg vordergründig Doppelhäuser errichtet. Einige Einfamilienhäuser sind ebenfalls hier zu finden.

Diese Grundstücke mit ihrer gleichartigen Wohnbebauung stellen innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Kalkhorst im Ort Kalkhorst ein geschlossenes städtebauliches Ensemble dar, was sich gleichzeitig von der typischen Bebauung in der Gemeinde unterscheidet.

Gestalt der Baukörper:

Die Gebäude besitzen einen rechteckigen Grundriss; sie sind traufseitig zur Straße angeordnet. An der Traufseite zur Straße hin sind oftmals Windfänge zu finden, welche teilweise im Verhältnis zum Hauptbaukörper etwas überdimensioniert erscheinen.

Dächer:

Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung/ Dachaufbauten

Die Gebäude besitzen ein steil geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45° - 48°. Die Dachneigung stellt sich einheitlich dar.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Drempel ist nicht vorhanden.

Die Dacheindeckung ist in den Farben rot/ grau/ anthrazit vorhanden.

Als Dacheindeckung wurden Dachziegel/ Dachsteine verwendet.

Dachgauben sind kaum vorhanden.

Außenwände:

Als horizontale Gliederung hebt sich oftmals der Sockelbereich vom Erdgeschoss ab.

Bei der Mehrheit der Gebäude sind die Fassaden mit hellem, teilweise pastellfarbenem Putz vorhanden. Einige Gebäude besitzen eine rote ziegelsichtige Fassade.

Einfriedungen zur Straße:

Zu finden sind überwiegend Hecken, ebenso Metallzäune.

Schlussfolgerungen für zusätzliche Festlegungen (über die allgemeingültigen Festlegungen hinaus):

§ 4 Abs. 1a – Eingrenzung der Dachform und -neigung unter Berücksichtigung des Bestandes auf Satteldächer mit 45° - 48°:

- Begründung: Berücksichtigung der vorhandenen Dachlandschaft innerhalb des Teilbereiches; somit stärkere Einschränkung im Hinblick auf den Erhalt der prägenden städtebaulichen Gestalt des Teilbereiches.

§ 3 Abs. 4 – Ergänzung zur Breite von Windfängen und Erkern in Bezug auf Doppelhäuser (½ der jeweiligen Hausseite der Doppelhaushälfte).

- Begründung: die typische Anordnung von Windfängen wird insbesondere für die schmalen Fassadenlängen der Doppelhäuser im Bestand gewürdigt. Jedoch sollte weiterhin der Windfang in seinen Abmessungen hinter das Hauptgebäude zurücktreten und als Anbau erkennbar sein. Somit wird die Begrenzung auf ½ der jeweiligen Hausseite der Doppelhaushälfte festgelegt.

Fotodokumentation (Stand: 4. September 2017):



Abb. 2: Straße der Jugend/ Ecke Neue Reihe – Straßenraum



Abb. 3: Straße der Jugend Nr. 19/ Nr. 21



Abb. 4: Straße der Jugend Nr. 27/ 29



Abb. 5: Straße der Jugend Nr. 26/ 24



Abb. 6: Neue Reihe – östliche Straßenseite



Abb. 7: Neue Reihe – westliche Straßenseite



Abb. 8: Neue Reihe Nr. 25



Abb. 9: Neue Reihe Nr. 24/ 22



Abb. 10: Neue Reihe Nr. 8/ 6

2.3 Teilbereich 2: Kalkhorst - Am Mühlenberg

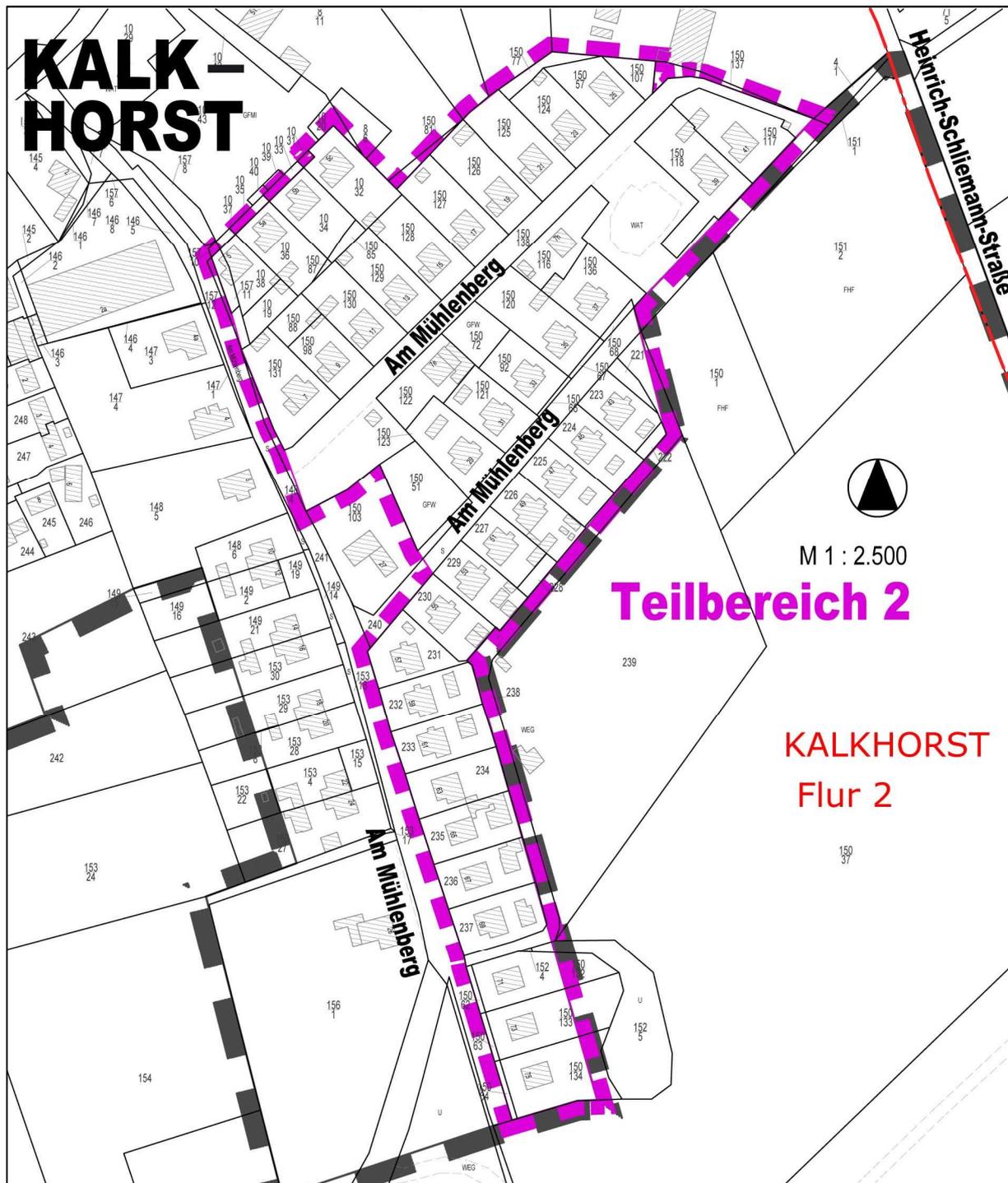


Abb. 11: Darstellung des Geltungsbereiches

Es wurden eine Vielzahl an Wohnhäusern als Einzelhäuser gleichen Bautyps Am Mühlenberg errichtet (Nr. 5, 5a, 5b, 5c, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27a, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75). Nr. 7e und Nr. 7h wurden zu späterem Zeitpunkt errichtet; es handelt sich nicht um den vorherrschenden Bautyp.

Diese Grundstücke mit ihrer gleichartigen Wohnbebauung stellen innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Kalkhorst im Ort Kalkhorst ein geschlossenes städtebauliches Ensemble dar, was sich gleichzeitig von der typischen Bebauung in der Gemeinde unterscheidet. Die Gebäude gleichen Bautyps (Fertigteilhaus) wurden in der DDR-Zeit errichtet. Die Gebäude Nr. 7e und Nr. 7h wurden zu einem späteren Zeitpunkt in einer anderen Bauweise, jedoch ebenfalls als Einfamilienhäuser errichtet.

Gestalt der Baukörper:

Die Gebäude gleichen Bautyps besitzen einen rechteckigen Grundriss; sie sind giebelseitig zur Straße angeordnet. Die Sockelhöhe ist etwas höher als gewöhnlich im Gebiet von Kalkhorst für Einfamilien- und Doppelhäuser; die Gebäude wurden mit einem hohen Untergeschoss (Souterrain) errichtet. An der Giebelseite zur Straße hin sind weder Anbauten noch Windfänge oder ähnliches zu finden. Nr. 7e und Nr. 7h besitzen ebenfalls einen rechteckigen Grundriss. Nr. 7e wurde – entgegen der ansonsten im Gebiet bestimmenden Gebäudestellung – traufseitig zur Straße errichtet.

Windfänge für die Eingangsbereiche der Häuser wurden an der Traufseite der Gebäude angeordnet; ebenso Terrassen oder Wintergärten.

Dächer:

Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung/ Dachaufbauten

Die Gebäude besitzen ein steil geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 38°. Die Dächer sind also etwas flacher geneigt als die vorherrschenden Dächer im Gemeindegebiet.

Allein Nr. 7h wurde mit einem Krüppelwalmdach errichtet.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Drempel ist nicht vorhanden.

Die Dacheindeckung ist in den Farben rot/ braun/ grau/ anthrazit vorhanden.

Als Dacheindeckung wurden Dachziegel/ Dachsteine verwendet.

Dachgauben sind nicht vorhanden.

Außenwände:

Als horizontale Gliederung hebt sich der Sockelbereich vom Erdgeschoss ab.

Bei der Mehrheit der Gebäude sind die Fassaden mit hellem, teilweise pastellfarbenem Glattputz vorhanden. Einige Gebäude besitzen noch den vermutlich ursprünglichen Zustand mit einer Verkleidung aus Platten. Ein Gebäude besitzt eine weiße ziegelsichtige Fassade.

Die Gebäude Nr. 7e und Nr. 7h besitzen eine rote ziegelsichtige Fassade.

Einfriedungen zur Straße:

Zu finden sind überwiegend Hecken. Ebenso sind Metallzäune, Holzzäune und Betonelemente als Zaun vorzufinden.

Schlussfolgerungen für zusätzliche Festlegungen (über die allgemeingültigen Festlegungen hinaus):

§ 3 Abs. 1a – Beschränkung auf die Errichtung von giebelständig zur Straße stehenden Gebäuden.

- Begründung: Die giebelständige Gebäudeausrichtung innerhalb des Teilbereiches soll künftig gesichert werden. 1 Gebäude bildet die Ausnahme und genießt Bestandschutz. Dies soll jedoch nicht beispielhaft für weitere Ergänzungsbauten herangezogen werden. Die städtebauliche Struktur wird gesichert.

§ 3 Abs. 8 – Beibehaltung des hohen Untergeschosses (Souterrain) wie im Bestand bei Umbauten, ebenso Beachtung bei Neubau und Ergänzung.

- Begründung: Das städtebauliche Erscheinungsbild in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude soll gesichert werden. 2 Gebäude bilden eine Ausnahme und genießen Bestandsschutz. Dies soll jedoch nicht beispielgebend für die weitere Bebauung sein.

§ 3 Abs. 4a –Unzulässigkeit straßenseitiger Windfänge und Erker.

- Begründung: Die städtebauliche Struktur wird gesichert. Windfänge und Erker sollen auf den straßenseitigen Gebäudefronten unter Berücksichtigung des Bestandes nicht zulässig sein.

§ 4 Abs. 1b – Eingrenzung der Dachform und -neigung unter Berücksichtigung des Bestandes auf Satteldächer mit 37° bis 40°.

- Begründung: Berücksichtigung der vorhandenen Dachlandschaft innerhalb des Teilbereiches; somit stärkere Einschränkung im Hinblick auf den Erhalt der prägenden städtebaulichen Gestalt des Teilbereiches.

Fotodokumentation (Stand: 4. September 2017):



Abb. 12: Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (1)



Abb. 13: Einfriedungen zur öffentlichen Straße (2)



Abb. 14: Am Mühlenberg Nr. 39 – mit vermutlich ursprünglichem Zustand der Fassade



Abb. 15: Am Mühlenberg Nr. 43, 45, 47



Abb. 16: Straßenraum Am Mühlenberg im Bereich Nr. 59 – 69



Abb. 17: Am Mühlenberg Nr. 71, 73, 75



Abb. 18: Am Mühlenberg Nr. 61, 63, 65



Abb. 19: Am Mühlenberg Nr. 27 – Fachwerkhaus mit teilweise ziegelsichtiger Fassade (nicht innerhalb des Teilbereiches Nr. 2)



Abb. 20: Am Mühlenberg im Bereich Nr. 7 – 25



Abb. 21: Am Mühlenberg Nr. 13 – 25



Abb. 22: Am Mühlberg Nr. 5, 5a, 5b, 5c



Abb. 23: Am Mühlberg Nr. 7e



Abb. 24: Am Mühlberg – rückwärtige Grundstücke Nr. 35 und Nr. 37



Abb. 25: Am Mühlberg Nr. 7h

2.4 Teilbereich 3: Elmenhorst – Klützer Straße

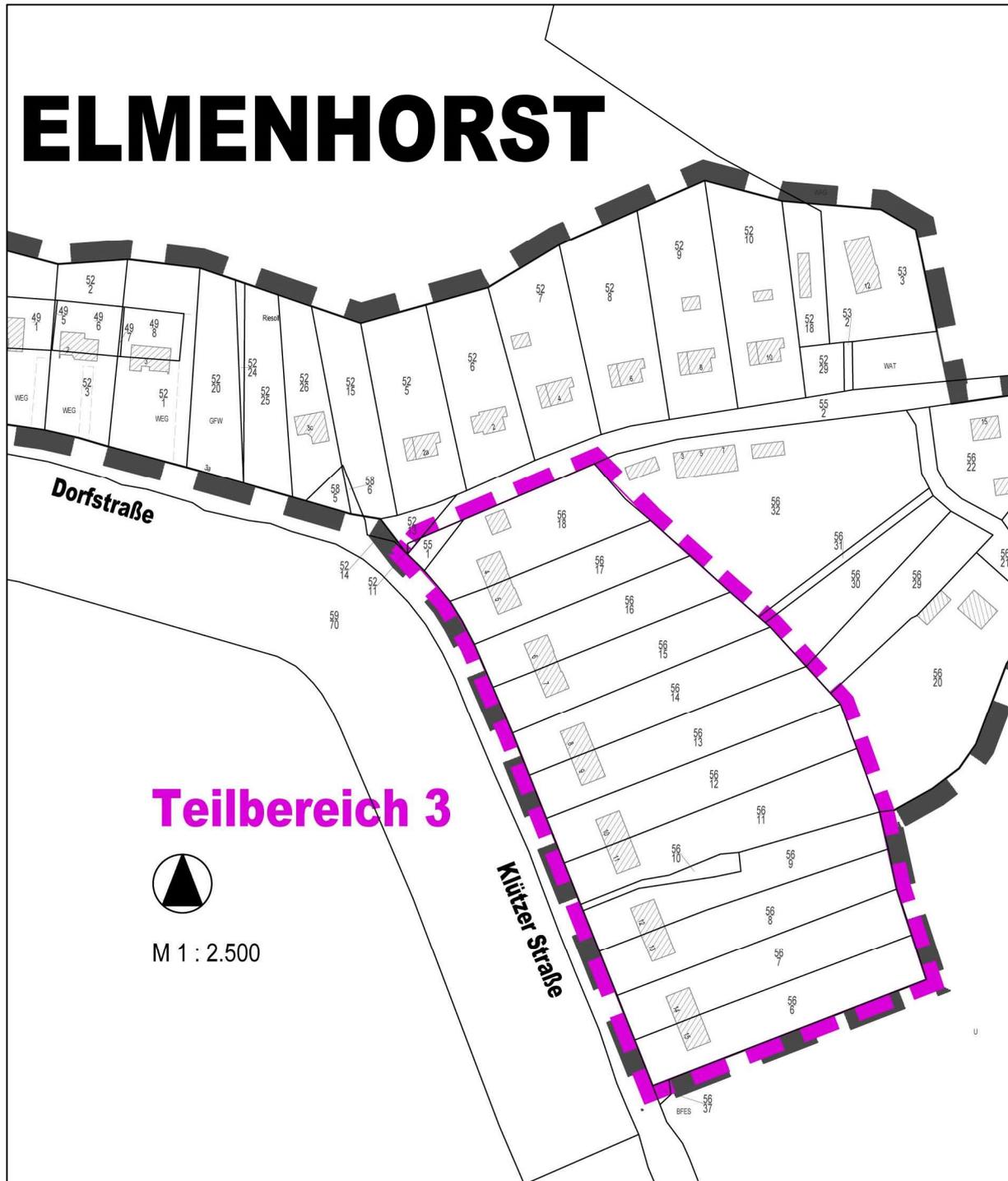


Abb. 26: Teilbereich 3 – Darstellung des Geltungsbereiches

Es wurden 6 Wohnhäuser als Doppelhäuser gleichen Bautyps in der Klützer Straße 4/ 5, 6/ 7, 8/ 9, 10/ 11, 12/ 13, 14/ 15 errichtet.

Diese 6 Grundstücke mit ihrer gleichartigen Wohnbebauung stellen innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Kalkhorst in Elmenhorst ein geschlossenes städtebauliches Ensemble dar, was sich gleichzeitig von der typischen dörflichen Bebauung unterscheidet. Die Gebäude wurden zur DDR-Zeit errichtet.

Gestalt der Baukörper:

Die Gebäude besitzen einen rechteckigen Grundriss; sie sind traufseitig mit der Längsseite zur Klützer Straße angeordnet. Die Sockelhöhe ist teilweise – je nach Lage des Hauses – etwas höher als gewöhnlich im Gebiet des Dorfes für Einfamilien- und Doppelhäuser.

Prägend sind straßenseitig die Anbauten/ Wintergärten bzw. Terrassen mit und ohne Überdachung in einer Breite von ca. 2/3 der Gebäudeseite und maximal 3 m tief.

Dächer:

Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung/ Dachaufbauten

Im Gegensatz zu den ansonsten vorherrschenden steil geneigten Dächern wurden diese Gebäude mit einem flach geneigten Satteldach errichtet. Die Dachneigung beträgt ca. 10° bis 15°. Die Dacheindeckung ist in den Farben rot/ grau / anthrazit vorhanden.

Abweichend von der Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachsteinen ist im Bestand auch bituminöse Dacheindeckung sowie Platten mit Dachziegeloptik vorhanden.

Ein Drempel ist nicht vorhanden; keine Wohnnutzung des Dachgeschosses. Dachgauben sind nicht vorhanden.

Außenwände:

Als horizontale Gliederung hebt sich der Sockelbereich vom Erdgeschoss ab.

Die Wände sind mit hellem, teilweise pastellfarbenem Glattputz aber auch in einem roten Glattputz vorhanden. Ein Gebäude besitzt eine plattenartige Verkleidung an der Fassade, die helles Sichtmauerwerk imitiert.

Einfriedungen zur Straße:

Zu finden sind überwiegend Hecken. Ebenso ist sind Metallzäune (Stäbe, Maschendraht) vorzufinden.

Schlussfolgerungen für zusätzliche Festlegungen (über die allgemeingültigen Festlegungen hinaus):

§ 3 Abs. 2a – Anbauten, Loggien und Terrassen mit und ohne Überdachung sind an der zur öffentlichen Straße ausgerichteten Seite des Hauptgebäudes in einer Breite von maximal 2/3 der Gebäudeseite und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.

- Begründung: Die Festlegung ermöglicht auch künftig die Ausrichtung der Anbauten, Loggien und Terrassen zur Straße. Für diesen Teilbereich wird dies unter Berücksichtigung der Grundstücksstruktur als prägend erachtet.

§ 3 Abs. 9 – Festlegung der erhöhten Sockelhöhe und der Traufhöhe unter Berücksichtigung des Bestandes.

- Begründung: Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung des Bestandes getroffen und dient der Sicherung der Höhenentwicklung gemäß dem Bestand.

§ 4 Abs. 1c – Eingrenzung der Dachform und -neigung unter Berücksichtigung des Bestandes auf Satteldächer mit 10° bis 15°.

- Begründung: Die Festsetzung dient dem Erhalt der Dachlandschaft und städtebaulichen Eigenart des Teilbereiches.

§ 4 Abs. 4a – zusätzliche Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachfarben der Hauptgebäude unter Berücksichtigung des Bestandes.

- Begründung: Die Festsetzung dient dem Erhalt der Dachlandschaft und städtebaulichen Eigenart des Teilbereiches.

§ 5 Abs. 1a – Dachgauben sind unzulässig.

- Begründung: Die Festsetzung dient dem Erhalt der Dachlandschaft und städtebaulichen Eigenart des Teilbereiches.

Fotodokumentation (Stand: 4. September 2017):



Abb. 27: Klützer Straße mit Einfriedungen der Grundstücke (1)



Abb. 28: Klützer Straße mit Einfriedungen der Grundstücke (2)



Abb. 29: Klützer Straße Nr. 10/ 11



Abb. 30: Klützer Straße Nr. 10/ 11 (Nr. 11 mit Verkleidung der Fassade)



Abb. 31: Klützer Straße Nr. 12/ 13



Abb. 32: Klützer Straße Nr. 13 (mit erhöhtem Sockel)



Abb. 33: Klützer Straße Nr. 4/ 5

2.5 Teilbereich 4: Warnkenhagen – Dorfstraße

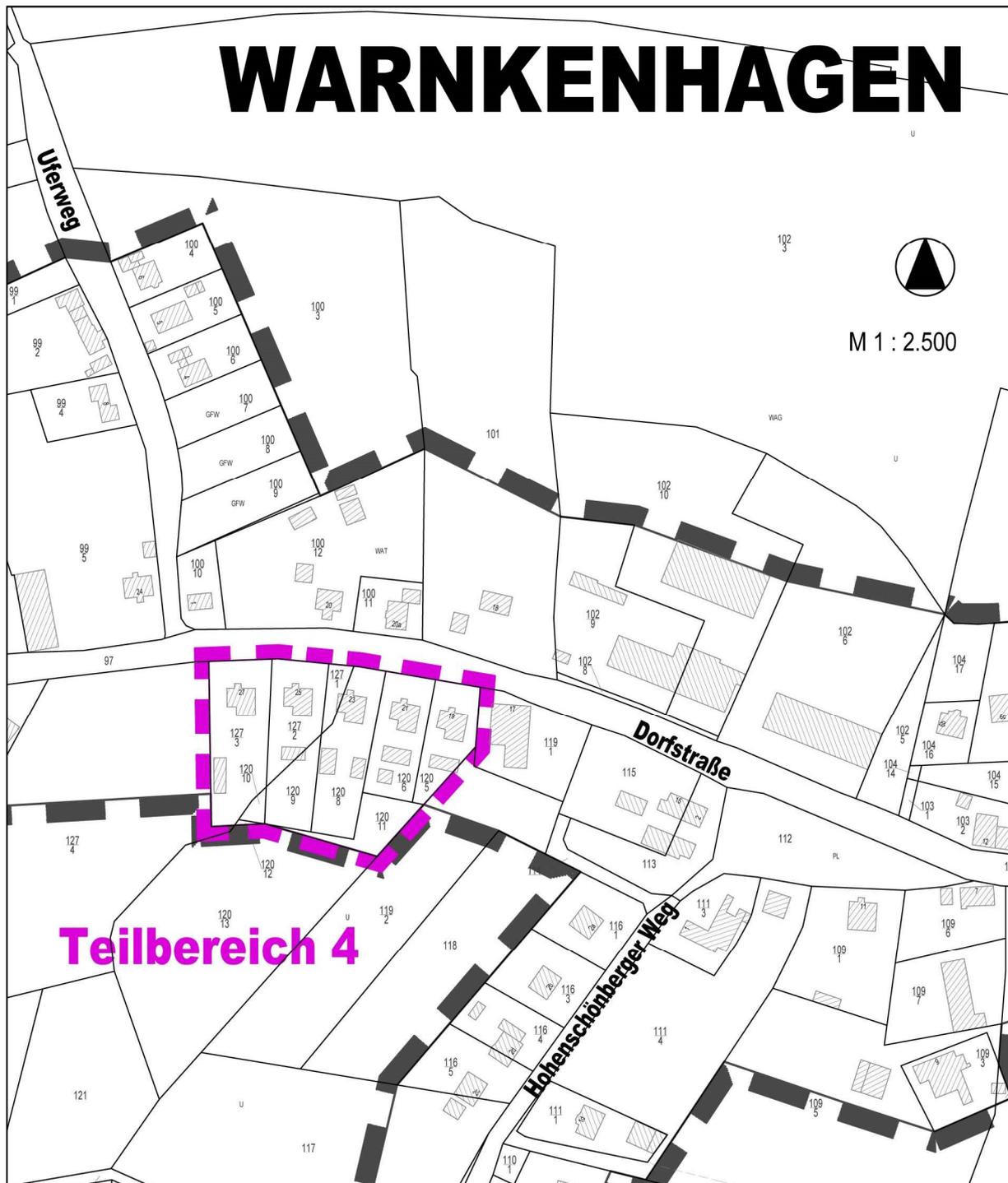


Abb. 34: Teilbereich 4 – Darstellung des Geltungsbereiches

Es wurden 5 Wohnhäuser gleichen Bautyps in der Dorfstraße 19, 21, 23, 25, 27 errichtet.

Diese 5 Grundstücke mit ihrer gleichartigen Wohnbebauung aus der DDR-Zeit stellen innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Kalkhorst in Warnkenhagen ein geschlossenes städtebauliches Ensemble dar, was sich gleichzeitig von der typischen dörflichen Bebauung unterscheidet.

Gestalt der Baukörper:

Die Gebäude besitzen einen L-förmigen Grundriss mit jeweils glattem Schenkel zur Straße; der Rücksprung befindet sich auf der straßenabgewandten Seite. Somit sind die Gebäude mit einer durchgehenden Traufe zu Straße angeordnet. Die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) der Gebäude ist mit nahezu einer Geschosshöhe beachtlich.

Ebenfalls prägend sind die Windfänge an der straßenseitigen Gebäudeseite, die über eine Außentreppe erreicht werden.

Dächer:

Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung/ Dachaufbauten

Im Gegensatz zu den ansonsten vorherrschenden steil geneigten Dächern wurde diese Gebäude mit einem flach geneigten Walmdach errichtet. Die Dachneigung beträgt ca. 25°.

Abweichend von der Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachsteinen ist im Bestand auch bituminöse Dacheindeckung vorhanden.

Ein Dremmel ist nicht vorhanden. Dachaufbauten sind nicht vorhanden. Keine Wohnnutzung des Dachgeschosses.

Außenwände:

Als horizontale Gliederung besitzen die Gebäude einen Absatz zwischen dem Untergeschoss (Souterrain) und dem Normalgeschoss.

Die Wände sind mit hellem, teilweise pastellfarbenem Glattputz vorhanden.

Einfriedungen zur Straße:

Zu finden sind Metallzäune (die Gestaltung lässt auf die Zeit der Errichtung der Wohngebäude schließen), ein Holzzaun sowie Hecken.

Schlussfolgerungen für zusätzliche Festlegungen (über die allgemeingültigen Festlegungen hinaus):

§ 3 Abs. 10 – Beibehaltung des hohen Untergeschosses (Souterrain) wie im Bestand bei Umbauten, ebenso Beachtung bei Neubau und Ergänzung.

- **Begründung:** Das städtebauliche Erscheinungsbild in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude soll gesichert werden.

§ 4 Abs. 1d – Eingrenzung der Dachform und -neigung unter Berücksichtigung des Bestandes auf Walmdächer mit 23° bis 28°.

- **Begründung:** Berücksichtigung der vorhandenen Dachlandschaft innerhalb des Teilbereiches; somit stärkere Einschränkung im Hinblick auf den Erhalt der prägenden städtebaulichen Gestalt des Teilbereiches.

§ 4 Abs. 4b – zusätzliche Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachfarben der Hauptgebäude unter Berücksichtigung des Bestandes.

- **Begründung:** Berücksichtigung der vorhandenen Dachlandschaft innerhalb des Teilbereiches; somit stärkere Einschränkung im Hinblick auf den Erhalt der prägenden städtebaulichen Gestalt des Teilbereiches.

§ 5 Abs. 1b – Dachgauben sind unzulässig.

- Begründung: wie vorhergehend.

Fotodokumentation (Stand: 4. September 2017):



Abb. 35: Dorfstraße 19



Abb. 36: Dorfstraße 21



Abb. 37: Dorfstraße 23



Abb. 38: Dorfstraße 25



Abb. 39: Dorfstraße 27