

Satzung
über die
Gestaltung von baulichen
Anlagen
In der Gemeinde
Stolpe an der Peene

Aufgabe der Gestaltungssatzung der Gemeinde Stolpe an der Peene

Die Gestaltungssatzung ist ergänzendes Baurecht. Sie soll helfen, die charakteristische Gestalt der Gemeinde für die Zukunft zu erhalten, ihre unverwechselbare Eigenheit zu pflegen und vor Veränderungen, die die Einheit des Ganzen gefährden, schützen.

Sie soll durch einige wichtige Vorgaben helfen, baulich qualitätvolle Lösungen zu finden, die im Einklang mit dem Ortsbild stehen.

Typische Gestaltungselemente sollen mit Hilfe der Gestaltungssatzung gesichert werden, weshalb Regeln für Neubauten und Ergänzungen zu beachten sind. Umbauten im Sinne der Satzung sind willkommen.

Die Gestaltungsfibel soll die Merkmale erläutern und damit den Inhalt der Satzung besser verständlich machen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Karte zur Satzung Anlage 1 „Geltungsbereich Gestaltungssatzung der Gemeinde Stolpe an der Peene“ dargestellt. Die Übersichtskarte und deren Legende sind Bestandteile der Satzung.
- (2) Flurstücke, die im Geltungsbereich liegen sind in der Anlage 1a „Flurstücke im Geltungsbereich“ aufgeführt. Die Grenze des Geltungsbereiches zeigt an, ob Flurstücke vollständig oder nur teilweise im Satzungsbereich liegen.
- (3) Diese Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten, für sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung an Anlagen und Grundstücken im Geltungsbereich, unabhängig davon, ob sie nach landesrechtlichen Vorschriften genehmigungspflichtig sind oder nicht. Die geltende Landesbauordnung M-V definiert die „bauliche Anlage“.
- (4) Die Gestaltungsvorschriften gelten nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind innerörtliche Straßen, innerörtliche Wege und Plätze, soweit nicht gesonderte Bestimmungen im Satzungstext vorgenommen werden.
- (5) Andere baurechtliche Vorschriften, insbesondere das Denkmalschutzgesetz, gelten unabhängig und bleiben von dieser Satzung unberührt.

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Es dürfen ausschließlich Neubauten errichtet werden, die in Ihren Größenverhältnissen und Proportionen den dörflichen Charakter wahren. Größere zusammenhängenden Gebäudekomplexe sind entsprechend zu untergliedern.

§2 Baukörper

- (1) Zulässig sind grundsätzlich nur eingeschossige Baukörper, zusammengesetzt aus Quadern mit lagerhaften Proportionen und Satteldächern.
Es gilt die Definition der Begriffe Geschoss und Vollgeschoss nach §2 (6) Landesbauordnung M-V.
- (2) Nicht zulässig sind Anbauten, die von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend §1 Abs. (4) sichtbar sind.
- (3) Die maximale Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten.
- (4) Neubauten haben sich den Proportionen der Nachbarbebauung anzupassen. Die Einfügung in die Nachbarbebauung ist für alle Gebäude erforderlich.

§3 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Als Dachform soll das Satteldach verwendet werden. Dieses ist symmetrisch auszubilden.
- (2) Flach- oder Pultdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig.
- (3) Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen. In begründeten Ausnahmen darf die Dachneigung mindestens 25° betragen.
- (4) Als Bedachungsmaterial werden Reet und gebrannte Tonziegel, die nicht glänzen, in roter bis rotbrauner Farbe zugelassen. Weiterhin zugelassen sind Betondachsteine, die in Ihrer Oberfläche, Farbe und Größe den Tonziegeln entsprechen. Engobierte Steine sind zulässig.
- (5) Die Dachgauben eines Baukörpers müssen sich der Dachfläche des Hauptdaches unterordnen. Die Dachgauben müssen als Schleppegauben gestaltet sein und die gleiche Dachdeckung wie das Hauptdach aufweisen. Die Seitenflächen der Dachgauben sind entweder mit Holz oder großformatigen Platten zu verkleiden oder wie die Fassade zu verputzen und farblich zu behandeln.
- (6) Für reetgedeckte Dächer sind ausnahmsweise kleine Fledermausgauben zulässig.
- (7) Dachgauben sind in der Achse der darunterliegenden Öffnung in symmetrischer Anordnung auszuführen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.
- (8) Das Maß vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche bis zum Fußpunkt der Gaupe darf, parallel zur Dachfläche gemessen, 0,50 m nicht unterschreiten
- (9) Abstand des Gaubenansatzes zum First muss mindestens 0,50 m betragen.

- (10) Die Breite der Einzelgauben darf in Summe $\frac{1}{3}$ der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Gauben benachbarter Hauseinheiten können zu einer Gaube zusammengefasst werden.
- (11) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§4 Fassaden und ihre Öffnungen

- (1) Bei Erweiterungs-, Um- und Neubauten sind Fassadenoberflächen ortstypisch auszuführen.
- (2) Ortstypische Materialien sind: Sichtmauerwerk aus Backstein, Fachwerk, Feldsteinmauerwerk, verputzt und unverputzt und reine Putzfassaden. Die Giebeldreiecke dürfen mit senkrechter Holzschalung verhängt werden.
- (3) Unzulässig sind Kunststoffverkleidungen bzw. Leichtbauten.
- (4) Öffnungen für Fenster und Türen sind voneinander getrennt als Einzelöffnungen auszuführen; sie sind stehend und rechteckig auszubilden.
- (5) Straßenfassaden müssen seitlich durch eine geschlossene Wandfläche von mindestens 0,5 m Breite begrenzt werden.
- (6) Straßenfassaden müssen in allen Geschossen durch Öffnungen gegliedert werden. Der Anteil dieser Öffnungen an der Gesamtfläche einer Fassade soll höchstens 40% betragen.
- (7) Die ursprünglich vorhandenen Materialien, wie Ziegelmauerwerk, Fachwerk oder Putz bei den Fassadenflächen bzw. das Material Holz bei Fenstern und Türen sind bei Erneuerungen und Instandsetzungen wieder in ihrer ortstypischen Farbgebung zu verwenden. Bei Erneuerungen von Putzfassaden ist nur Glattputz (glatter oder fein- bis mittelkörniger Putz mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur) ohne Muster zulässig, wobei Fugenschnitt und Bossen je nach Haustyp möglich sind.
- (8) Fachwerkfassaden sind handwerksgerecht zu bearbeiten. Verkleidetes Fachwerk soll nur dann freigelegt werden, wenn es als Sichtfachwerk ausgeführt wurde, der Erhaltungszustand dieses erlaubt, die Verkleidung nicht erhaltenswert ist und sich das Gebäude damit in seine Umgebung einfügt.
- (9) Das Vermauern und Verkleiden straßenseitiger Fensteröffnungen ist unzulässig. Vorhandene Fensteröffnungen dürfen nicht vergrößert werden, wenn dadurch die Gliederung der Fassade gestört wird.
- (10) Für die mehrgeschossigen Wohnhäuser am Ortseingang sind nur helle Putzfassaden zulässig. Bemalungen sind unzulässig.

§5 Fenster, Türen

- (1) Fenster müssen ab einer lichten Fensterbreite (innere Rahmenbreite) von 0,85 m zweiflügelig symmetrisch und ab einer lichten Fensterhöhe (innere Rahmenhöhe) von 1,25 m mit Oberlicht ausgebildet werden. Wird ein Oberlicht

eingesetzt, ist der Kämpfer im oberen Fensterdrittel anzuordnen.

- (2) Fenster können mit Sprossen gegliedert sein.
- (3) Jalousien und Rollläden sind an den Fassaden, die den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend §1 Abs. (4) zugewandt sind, nicht zulässig. Ausgenommen sind in die Fensterlaibung eingebaute Jalousien und Rollläden.
- (4) Gewölbte sowie farblich getönte oder reflektierende Fensterscheiben sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.
- (5) Der Glasanteil bei Türfüllungen soll 45% nicht übersteigen.
- (6) Vorhandene traditionelle Türen und Tore (aus Holz) an Gebäuden und Grundstückseinfahrten sind zu erhalten. Neue Türen und Tore müssen sich in Form, Größe, Material und Gestaltung dem gesamten Gebäude anpassen.
- (7) Im Bereich der Straßenfassade ist die Rücksetzung von Türen in das Gebäudeinnere nicht gestattet.
Der Einsatz von Metall, Kunststoff und Ornamentgläsern als dominierendes Material ist nicht zulässig

§ 6 Balkone, Loggien und Dachterrassen und Dachgauben

- (1) Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Balkone und Loggien im Dachraum sind unzulässig. Die Ausbildung von Dachgauben ist gem. § 3 zulässig.

§ 7 Garagen und Nebengebäude

- (1) Alle Nebengebäude sind in Größe und Lage dem Hauptgebäude untergeordnet auszuführen. Sie sollen hinter der straßenseitigen Baulinie des Hauptgebäudes zurückspringen.
- (2) Für Garagen, Carports und Nebengebäude können neben dem Satteldach auch Pult- und Flachdächer zugelassen werden.
- (3) Die Oberflächen der Fassaden von Garagen und massiven Nebengebäuden sind wie das zugehörige Hauptgebäude zu gestalten.
- (4) Bei Nebengebäuden von reetgedeckten Häusern ist aus Gründen des Brandschutzes bei geringen Gebäudeabständen auch eine alternative Bedachungsoberfläche möglich.
- (5) Stellplätze und überdachte Stellflächen (Carports) sind ebenso zu behandeln.

§ 8 Einfriedungen und Vorgärten

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen, wenn erforderlich, als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden.
- (2) Als Stützkonstruktion können Trockenmauern zugelassen werden.
- (3) Im Einzelfall können für ehemalige große Hofstellen gemauerte Einfassungen aus Ziegelsichtmauerwerk zugelassen werden. Diese sollen nicht höher als 1,70 m sein.

- (4) Für Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Das Aufstellen von Werbeanlagen und Warenautomaten ist unzulässig.
- (2) Ausgenommen sind örtliche Hinweise auf besondere und gesellschaftliche Bauten, sowie Beschilderungen für ortsansässiges Gewerbe.
- (3) Anlagen der Beschilderung nach §10 (2) sind unzulässig, wenn es eine Bewegtbildanlage ist, sie selbstleuchtend ist, oder die Ansichtsfläche größer als 1m² ist.

§ 10 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen auf Dachflächen sind nur auf Dächern der straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- (2) Wenn eine Montage nach (1) aus solartechnischen Gründen nicht möglich ist, können Solaranlagen ausnahmsweise auf schriftlichen Antrag mit Begründung auf der straßenzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Anlage als zusammenhängende, klar rechteckige geometrische Fläche ausgebildet wird und die Dachfläche nicht überragt.

§ 11 Ausnahmen

- (1) Ausnahmen können in begründeten Fällen durch die Gemeinde zugelassen werden. Dazu sind aussagekräftige Darstellungen die die Ausnahme am Objekt erkennen lassen einzureichen und mit einer entsprechenden Begründung zu versehen.
- (2) Vorzubringen sind Ausnahmegesuche bei der zuständigen Stelle der Gemeinde Stolpe an der Peene.
- (3) Eine Ausnahmeentscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde Stolpe an der Peene, sie behält sich eine Untersagung vor.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Stolpe, den

Bürgermeister

Siegel

Anlage 1

„Geltungsbereich Gestaltungssatzung der Gemeinde Stolpe an der Peene“

GEMEINDE STOLPE AN DER PEENE

"GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORT STOLPE AN DER PEENE"

Kartengrundlage:

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Mühlenstraße 18c, 17389 Anklam.

Genehmigungsvermerk: GA 2013/03 LK VG KVA

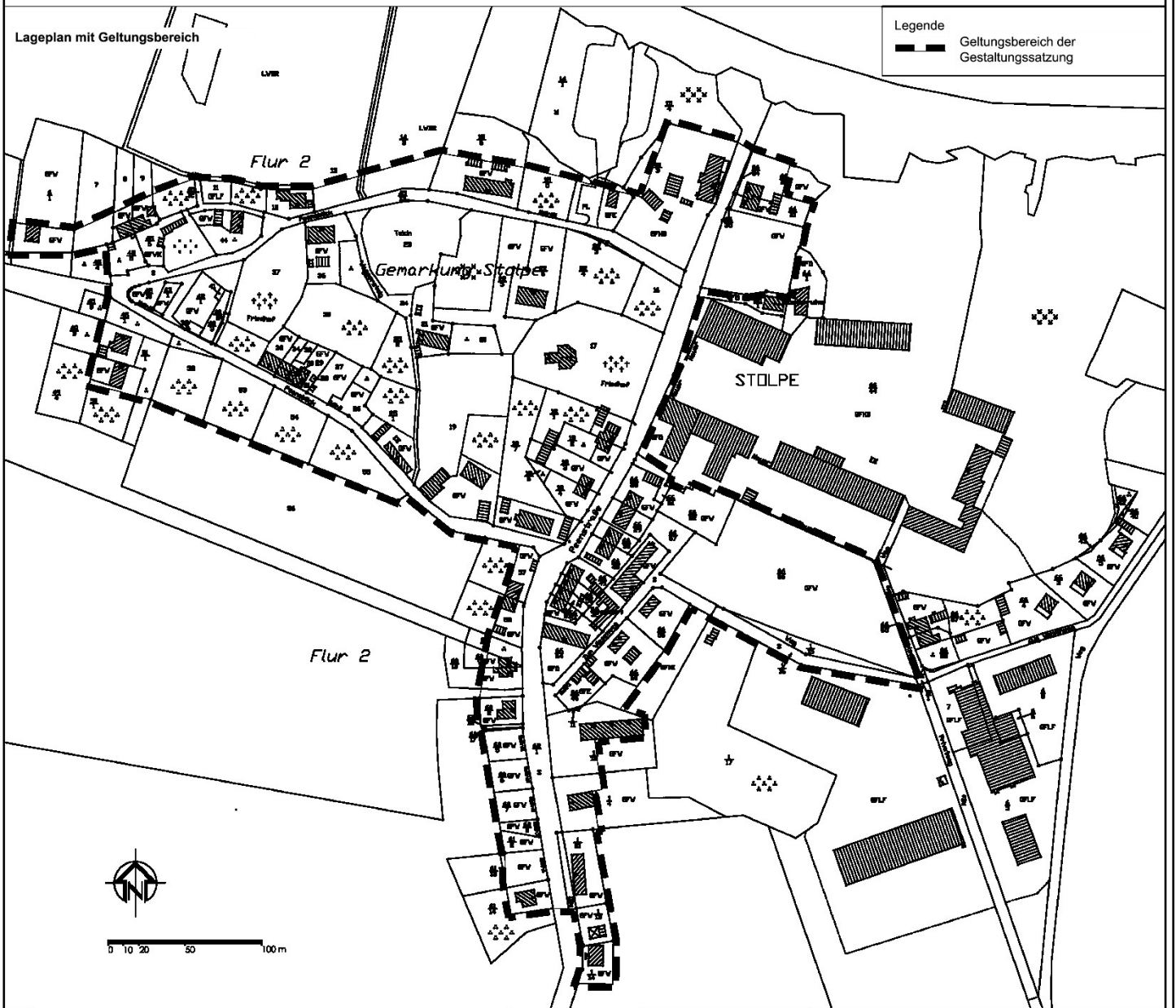
Stand Liegenschaftskataster: 18.09.2012

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76. Stand Kataster: 18.09.2012



Lageplan mit Geltungsbereich

Legende
— Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



Anlage 1a „Flurstücke im Geltungsbereich“

Flur	Flurstück	Flur	Flurstück	Flur	Flurstück	Flur	Flurstück
2	18/4	2	57	2	66/67	2	66/44
2	18/7	2	58	5	1/4	2	66/48
2	19	2	59/1	5	1/11	2	66/50
2	18/6	2	60/2	5	1/12	2	66/61
2	18/3	2	60/5	5	1/13	2	66/62
2	18/2	2	60/6	5	1/14	2	45/4
2	20	2	60/7	5	1/15	2	45/5
2	18/1	2	60/8	5	1/16	2	51/1
2	25/1	2	60/9	5	1/21	2	43/1
2	26	2	60/10	2	6/1	2	42/1
2	25/2	2	60/17	2	7	2	45/10
2	28	2	60/18	2	8	2	53
2	27	2	61/2	2	9	2	37
2	30	2	61/13	2	10	2	54
2	31	2	61/14	2	11	2	21
2	17	2	62/1	2	12	2	22/6
2	33	2	62/2	2	13	2	22/4
2	32	2	66/28	2	14/3	2	22/3
2	29	2	66/29	2	15/3	2	16
2	34	2	66/30	2	15/4		
2	35	2	66/32	2	15/5		
2	38	2	66/34	2	15/6		
2	40/2	2	66/35	2	22/5		
2	39	2	66/46	2	23		
2	41	2	66/49	2	24		
2	40/3	2	66/53	2	36		
2	45/1	2	66/54	2	44		
2	45/13	2	66/56	2	45/6		
2	50/1	2	66/60	2	45/12		
2	52	2	66/64	2	66/20		
2	55	2	66/66	2	66/21		

Amt Anklam-Land
 Öffentliche Bekanntmachung
 Datum: 25.11.2020
 Unterschrift: *Warnke*