

## Beschluss über die Anpassung der Gestaltungssatzung Polchow (1. Änderung) in Form der Änderung des Geltungsbereichs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Anne Weber	<i>Datum</i> 28.09.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr (Vorberatung)	20.10.2021	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	10.11.2021	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	08.12.2021	Ö

### Sachverhalt

Gegenstand Beschlussvorlage ist die begehrte Änderung des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen (Gestaltungssatzung Polchow).

Gemäß § 86 (1) Nr.1 LBauO M-V können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern.

Die Gemeinde Glowe hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.09.2021 beschlossen, die 1. Änderung der Gestaltungssatzung wegen bestehenden Klärungsbedarfs hinsichtlich der Größe des Geltungsbereichs erneut zu überarbeiten.

Grundlage des Beschlusses war dabei der Wunsch des Bürgermeisters der Gemeinde Glowe, über die in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe am 21.04.2021 beschlossene (aber noch nicht bekanntgemachte) 1. Änderung der Gestaltungssatzung Polchow hinsichtlich des **Geltungsbereichs** erneut zu beraten. Es sollte darüber nachgedacht werden, dass die Grundstücke in der Dorfstraße 47 und 48 in Glowe OT Polchow (Gemarkung Polchow, Flur 3, Flurstücke 45/1, 45/3, 45/7) nicht mehr vom Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung Polchow erfasst werden.

Diese **Änderung des Geltungsbereichs** der 1. Änderung der Gestaltungssatzung zielt dabei auf die ausschließliche Herausnahme des „hallenartigen Gebäudes“ am Ortseingang des Ortsteils Polchow ab. Dieses Bestandsgebäude fügt sich bereits wegen seiner Gebäudekubatur (u.a. „Hallenbau“, großes Flachdach, Geschossigkeit) nicht in die spezifische historische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes in Polchow ein. Es handelt sich vielmehr um einen städtebaulichen Ausreißer, welchem an sich keine für den

Ortsteil maßstabsbildende bzw. prägende Wirkung zukommt, sodass bereits problematisiert werden kann, ob der sachliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung dieses Gebäude auch grundsätzlich erfasst. So ist die städtebauliche Eigenart des Ortsbildes maßgeblich durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, welche eine Dachneigung aufweisen.

Vor diesem Hintergrund hat die Amtsverwaltung die Gestaltungssatzung Polchow ausschließlich hinsichtlich der begehrten Verkleinerung des Geltungsbereichs entsprechend der Vorgaben überarbeitet. Es ist somit erneut zu beschließen.

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Polchow, das von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, (Gestaltungssatzung) auf Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V, S. 1033).

Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Satzung beim Landkreis Vorpommern-Rügen anzuzeigen und öffentlich bekannt zu machen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

### Anlage/n

1	OGS Polchow Neu 09.2021
2	Änderung Geltungsbereich OGS Polchow 1. Änderung

# **Satzung der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen**

## **- GESTALTUNGSSATZUNG -**

### **Präambel**

**Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Polchow, das von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe vom .....folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen:**

### **ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

#### **§ 1**

#### **ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

(1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Satzung gilt für **alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien** Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen am und um das Gebäude, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden, Bauteilen und baulichen Anlagen berühren. Sie gilt ebenso für genehmigungsfreie Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes.

(3) Die Satzung gilt auch für die Gestaltung von öffentlichen Freiflächen und Flächen für den öffentlichen Verkehr.

#### **§ 2**

#### **ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN**

Bauliche Maßnahmen, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, **an Hauptgebäuden** und Gebäudeteilen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen nach Maßgabe der **§§ 3 bis 10** so ausgebildet werden, dass die spezifische historische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

### **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **§ 3**

#### **ZULÄSSIGKEIT VON GEBÄUDEN**

**Die Gebäude müssen grundsätzlich so gestaltet sein, dass sie sich innerhalb des aus ihrer näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens halten. Dies gilt nicht, wenn anderslautende historische Befunde vorliegen. Vorhandene „ortsuntypische“ Gebäude, die aus dem Rahmen der sonst vorhandenen Bebauung fallen, sind dabei kein Maßstab. Näheres regeln hierzu die §§ 4 bis 10 der Gestaltungssatzung.**

#### **§ 4**

## BAUFLUCHTEN

(1) Die Bauflucht ist eine gedachte Linie zwischen zwei Gebäuden, parallel oder schräg zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Freiräume.

(2) Bei Neubebauung ist die Bauflucht entsprechend der von der näheren Umgebung prägenden Fluchtlinie einzuhalten. Vorhandene „ortsuntypische“ Baufluchten sind dabei kein Maßstab.

Ein Zurückstehen der Gebäude hinter der Fluchtlinie bzw. ein Hervorragen der Gebäude vor die Fluchtlinie von maximal 1,00 m ist zulässig.

## § 5

### DIMENSIONEN DER BAUKÖRPER

(1) Eingeschossige Hauptgebäude dürfen eine Traufhöhe von maximal 3,00 m haben, zweigeschossige Hauptgebäude maximal 5,70 m. Es ist die natürliche Geländehöhe heranzuziehen.

(2) Die Breite der Gebäude - straßenseitig gemessen - darf bei Einzelhäusern maximal 11,00 m, bei Doppelhäusern maximal 22,00 m betragen.

## § 6

### DACHNEIGUNG, DACHFORMEN, DACHDECKUNG

(1) Die Neigungen beider Dachseiten des Hauptdaches müssen gleich sein.

(2) Unzulässige Dachformen im Geltungsbereich der Satzung sind:

- Pultdächer
- Flachdächer

(3) Als Dachdeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Weichdeckung – Bituminöse Dachbeläge oder ähnliches Material, Farbe: schwarz, grau, rot
- Reeteindeckung
- Keramische oder Betondachsteine, Farbe: Rottöne oder anthrazit
- generell unzulässig sind grell auffallende Farbtöne

## § 7

### DACHAUFBAUTEN

(1) Grundsätzlich zulässig sind Schleppegauben, Satteldachgauben und Fledermausgauben.

(2) Die Summe aller Gaubenbreiten darf maximal  $\frac{1}{2}$  der gesamten Trauflänge betragen. Gauben sind in der Dachfläche anzuordnen. Sie müssen zum First und zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,50 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) einhalten. Auf einer Dachfläche dürfen nur gleiche Gaubentypen verwendet werden. Das Dachdeckungsmaterial des Hauptdaches ist auch für die Gauben zu verwenden.

(3) Dachterrassen dürfen nur aus der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite eingebaut werden.

## § 8

### FASSADEN, FASSADENFARBE, FENSTER

(1) Fassadenbekleidungen aus Kunststoff, Faserzement, Metall oder Fliesen sowie aus polierten Natur- oder Kunststeinen und Glasbausteinen sind nicht zu verwenden. Alle sonstigen Materialien können mit Holz mit ebener glatter Oberfläche kombiniert werden. Glasbausteine sind an Fassadenteilen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Häuser mit kompletter Holzfassade errichtet werden.

(2) Die Fassadenfarbe des Baukörpers kann entweder weiß sein oder eine leicht getönte Farbe haben, Remissionswert von mindestens 80%. Andere Farbtöne mit Ausnahme von rot sind unzulässig. Fassaden aus rotem Sichtmauerwerk ohne Bossierung sind zulässig.

(3) Antennen, Parabolspiegel sowie Klima- und Lüftungsgeräte sind an öffentlich einsehbaren Fassaden unzulässig.

(4) Balkone, Loggien und Wintergärten sind an Straßenfassaden nicht zulässig.

(5) Fenster sind in den öffentlich einsehbaren Flächen als stehende Formate zu verwenden.

(6) Fenster sind symmetrisch anzuordnen und müssen in Erd- und Obergeschossen innerhalb einer gemeinsamen Vertikalachse übereinander liegen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Gliederungsachsen auf alle Geschossebenen anzuwenden.

## § 9 SONSTIGE BAUTEILE

### (1) SONNENSCHUTZANLAGEN

Feststehende Sonnenschutzanlagen sind unzulässig.

### (2) BRENNSTOFFBEHÄLTER

Brennstoffbehälter dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein. Einfüllstutzen für Heizölanlagen müssen so eingefügt werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

### (3) ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass Müllboxen und Behältnisse aller Art von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Überdachte Standplätze sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen.

## § 10

### EINFRIEDUNGEN, RAUMTRENNUNGEN, STÜTZMAUERN

(1) Diese Vorschrift gilt nur für Einfriedungen, Raumtrennungen und Stützmauern, welche entlang von öffentlichen Freiflächen und Flächen für den öffentlichen Verkehr (Straßenbereich) errichtet werden sollen.

### (2) Als Einfriedungen und Raumtrennungen sind erlaubt:

- Mauern aus Zyklopenmauerwerk oder Klinkern
- Lebende Hecken
- Holzzäune mit vertikaler Lattung
- Filigranes Stab- und Gitterwerk
- Kombinationen zwischen Mauerwerk und Zaun oder Mauerwerk und Hecke
- Maschendraht in Kombination mit Bepflanzungen (Rankgehölzen) und Hecken

(3) Zyklopenmauerwerk ist mit einer Fugenbreite von maximal 20 mm auszuführen. Die Fugen dürfen nicht als "Krampfadern" ausgebildet werden.

(4) Einfriedungen dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

## § 11 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3 bis 10 dieser Satzung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Unbeschadet der verhängten Geldbuße ist die der Satzung zuwiderlaufende Maßnahme rückgängig zu machen. Bei erfolgloser Abmahnung kann so lange ein Bußgeld verhängt werden, bis die Abänderung durchgesetzt ist. Die Höhe sollte in einfachen Fällen 250,00 € nicht überschreiten; bei schwerwiegenden Fällen können Bußgelder bis zu 50.000,00 € erhoben werden.

## § 12 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Glowe, den

Siegel

Mielke  
Bürgermeister

Mit Schreiben vom ... wurde die Anzeige der Satzung bei der Landrätin des Landkreises Rügen vorgenommen. Die Satzung ist am ... rechtswirksam geworden.

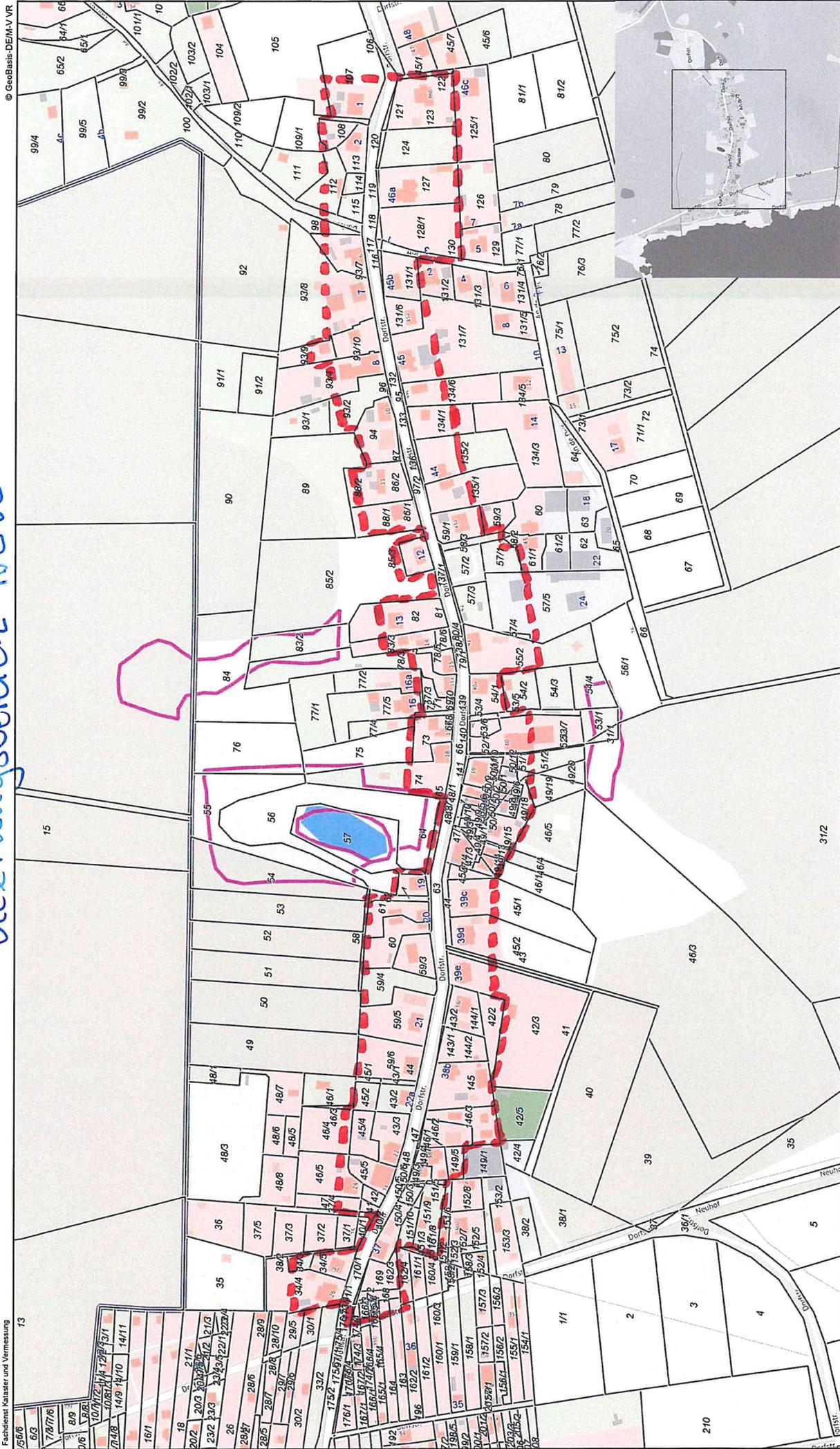


Landkreis Vorpommern-Rügen  
- Der Landrat -  
Fachdienst Kataster und Vermessung

# Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

*Beltungsbereich NEU*



Gemarkung: Poichow (132959)  
Flur: 1  
Maßstab dieses Auszugs: 1: 2500