Informationsvorlage

030.07.211/21
öffentlich

Informationsvorlage über die Überarbeitung der Gestaltungssatzung Glowe (1. Änderung)

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauamt	06.04.2021
Bearbeitung:	
Anne Weber	

Beratungsfolge

Datum	*Gremium*	*Zuständigkeit*
21.04.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr	Vorberatung

Sachverhalt

Gegenstand der Informationsvorlage ist die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Glowe für Teile der Ortslage Glowe über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Webeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen (Gestaltungssatzung Glowe), welche am 26.09.2014 in Kraft gesetzt worden ist.

Anlage/n

1	Gestaltungssatzung Glowe (1. Änderung)

1. Änderung der Satzung der Gemeinde Glowe für Teile der Ortslage Glowe über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen

- GESTALTUNGSSATZUNG -

Präambel

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Glowe, das von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf Grund des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GS M-V GL Nr. 2130-9) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe vom 3.9.2014 folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

Allgemeine Vorschriften

§ 1

ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Die Satzung gilt für das im anliegenden Plan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet. Der Plan im Maßstab 1:4000 ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Für die innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereiche gelten jene Anforderungen in den Paragrafen, in denen auf diese Bereiche Bezug genommen wird.

(3) Die Satzung gilt für 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.

(4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Teile von ihnen, soweit sie den jeweils konkreten denkmalpflegerischen Forderungen nicht widersprechen.

(5) Diese Satzung gilt für die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten. Sie gilt auch für Werbeanlagen entsprechend § 86 (2) Satz 1 LBauO M-V.

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

§ 2

Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Maßnahmen, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, an Gebäuden, Gebäudeteilen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 20 so ausgebildet werden, dass die spezifische städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

(2) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 LBauO handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwider handelt.

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

§ 3

DER TRAUFTYP

(1) Der Trauftyp hat ein Satteldach, mit oder ohne Krüppelwalm mit der Firstrichtung parallel zur anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der Trauftyp erscheint als Doppelhaus und als Einzelgebäude.

(2) Die Proportion der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend.

(3) Der Trauftyp kann mit einem traufseitigen Zwerchgiebel versehen sein der mittig angeordnet ist. Seine Firstrichtung steht im rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.

§ 4

DER GIEBELTYP

(1) Der Giebeltyp hat ein Satteldach mit der Firstrichtung senkrecht zur anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(2) Die Proportion der Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche ist stehend oder liegend.

(3) Der Giebel bildet ein Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind.

§ 5

DER FLACHDACHTYP

(1) Der Flachdachtyp ist II-geschossig und hat als oberen Fassadenabschluss ein deutliches horizontales Gliederungselement (z.B. Gesims, Traufkasten) über die gesamte Fassadenbreite und ein flach geneigtes Dach, das gegenüber der Fassade von untergeordneter Bedeutung ist. Ausnahmsweise sind im Bereich II dieser Satzung III-geschossige Flachdachtypen zulässig

§ 6

DER MISCHTYP

(1) Der Mischtyp ist eine Kombination von Giebeltyp und Trauftyp.

(2) Der Mischtyp hat einen Giebel mittig oder asymmetrisch angeordnet. Der Giebel tritt vor die Fassade des traufständigen Gebäudeteils.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 7

ZULÄSSIGKEIT VON GEBÄUDETYPEN

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Gebäudetypen nach den §§ 3 bis 6 zulässig. Ausnahmen sind nur im Bereich I dieser Satzung möglich.

(2) Die Gebäudetypen müssen so gestaltet sein, dass sie dem benachbarten, vorhandenen Gebäudetyp nach den §§ 3 bis 6 entsprechen bzw. ihn aufnehmen, wenn keine anderslautenden historischen Befunde vorliegen oder diese Satzung andere Vorgaben macht. Vorhandene ortsuntypische Gebäudetypen und Gebäude, die nicht den in den §§ 3 – 6 beschriebenen Typen entsprechen sowie Gebäude im Bereich I dieser Satzung sind dabei kein Maßstab.

§ 8

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 vorhandenen Fluchtlinie an der Straße einzuhalten. Vorhandene ortsuntypische Baufluchten sind dabei kein Maßstab.

(3) Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und – höhe einzuhalten. Ein Vor- und Zurücktreten in geringfügigem Ausmaß (bis zu 0,50 m) kann zugelassen werden.

§ 9

HÖHE UND BREITE VON GEBÄUDEN

(1) Die Breite der Gebäude straßenseitig gemessen, darf bei Einzelhäusern max. 11 m, bei Doppel- und II- geschossigen Häusern max. 22 m betragen.

(2) Eingeschossige Gebäude dürfen eine Traufhöhe von maximal 3,00 m haben, zweigeschossige Gebäude maximal 5,70 m. Bezugspunkt für diese Angaben ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

(3) Bei Gebäuden mit Gewerbe im Erdgeschoss oder im Bereich I oder II dieser Satzung darf die max. Traufhöhe bei eingeschossige Gebäuden maximal 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäude maximal 6,50 m betragen. Bezugspunkt für diese Angaben ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

(4) Die Sätze (1) bis (3) gelten nicht, wenn anders lautende historische Befunde vorliegen.

(5) Die Firsthöhen benachbarter Gebäude dürfen nicht mehr als 0,50 m voneinander abweichen. Im Bereich II dieser Satzung dürfen alle Gebäude eine max. Firsthöhe von 13,00 m über HN aufweisen.

(6) Abweichungen von den Festlegungen nach (1) bis (5) sind im Bereich I dieser Satzung möglich.

§ 10

DACHFORMEN, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG

(1) Das Dach muss symmetrisch ausgebildet sein. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein.

(2) Zulässige Dacharten im Geltungsbereich der Satzung sind:
   a. das flach geneigte Satteldach von 18° bis mit maximal 23° Neigung für Flachdachtyp,
   b. das Satteldach mit 45°- 55 ° Neigung für Trauftyp, Mischtyp und Giebeltyp

(3) Flachdächer und Pultdächer sind nur für von der Hauptstraße aus nicht sichtbare Nebengebäude und Garagen zulässig. Von der Hauptstraße aus sichtbare Nebengebäude und Garagen müssen sich der Dachform und Deckungsart des Haupthauses anpassen. Carports können mit einem Flachdach versehen sein.

(4) Im Bereich I dieser Satzung sind Flach- und Pultdächer auch auf Hauptgebäuden zulässig.

(5) Als Dachdeckung sind folgende Materialien zulässig:
- für das Flachdach und Satteldach bis 23° Neigung: Bituminöse Dachbeläge oder ähnliches Material (z.B. Schindeln, Dachplatten) Grün- und Blautöne sowie Wellblecheindeckungen sind unzulässig.
- für das Satteldach ab 45 ° Neigung: Keramische oder Betondachsteine, Farbe: Grün- und Blautöne sind unzulässig
- oder Schilfdeckung

(6) Dachüberstände dürfen maximal 0,70 m betragen.

§ 11

DACHAUFBAUTEN, DACHFENSTER

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

(2) Eine Gaube darf max. 1,50 m breit sein, dieses Maß trifft nicht für Fledermausgauben zu.

(3) Die Summe aller Gaubenbreiten darf maximal 0,4 der betreffenden Gebäudebreite betragen.
Der Abstand vom giebelseitigen Dachabschluss muss mindestens 1,50 m betragen.
Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,90 m betragen.
Der Abstand von der Traufe muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,70 m betragen.
Auf einer Dachfläche dürfen nur gleiche Gaubentypen verwendet werden.
Das Dachdeckungsmaterial des Hauptdaches ist auch für die Gauben zu verwenden.
An den Seitenflächen sind Verkleidungen aus Kunststoff aller Art unzulässig.

(4) Gauben sollen in den Fensterachsen der Fassade oder mittig zwischen diesen stehen und gegenüber der aufgehenden Wand mindestens 0,80 m zurückgesetzt sein.

(5) Die Bestimmungen der Sätze (1) und (2) sind nicht anzuwenden, wenn anderslautende historische Befunde vorliegen.

(6) Dacheinschnitte und Dachterrassen dürfen nur aus der von der Hauptstraße abgewandten Seite eingebaut werden.

(7) Liegende Dachfenster in Dachflächen, die von der Hauptstraße oder der Strandpromenade aus einsehbar sind, sollen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

§ 12

FASSADENÖFFNUNGEN, FASSADENGLIEDERUNG

(1) Straßenseitig sind nur Lochfassaden mit einem Anteil von max. 45 % Öffnungsfläche in den Obergeschossen und im Erdgeschoss maximal 50 % Öffnungsfläche zulässig. Die Öffnungsabstände dürfen untereinander 0,35 m nicht unterschreiten und müssen von der Gebäudekante einen Abstand von mindestens 0,75 cm haben.

(2) Fassadenöffnungen in Erd- und Obergeschossen müssen innerhalb einer gemeinsamen Vertikalachse übereinander liegen. Ausgenommen hiervon ist die Anordnung der Fenster im Giebeldreieck.

(3) Öffnungen in Form von Fensterbändern oder Fensterschlitzen sind unzulässig.

(4) Die Öffnungen müssen straßenseitig bzw. sichtbar vom öffentlichen Raum, stehende Formate haben, sofern keine anderslautenden historischen Befunde vorliegen.

(5) Die Fassadenöffnungen der Obergeschosse müssen mit ihrer oberen und unteren Begrenzung eine Linie bilden, d.h. Stürze und Brüstungshöhen müssen in einer Horizontalen liegen.

(6) Im Giebeldreieck von Gebäuden können Fassadenöffnungen auch mittig über den Achsen darunter liegender benachbarter Fassadenöffnungen liegen.

(7) An einer Fassade soll die Anzahl verschiedener Fensterformate die Geschosszahl des Gebäudes nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind im Bereich II dieser Satzung Gebäude mit 3 Vollgeschossen Hier darf die Anzahl der unterschiedlichen Fensterformate max. 3 betragen.

(8) Im Erdgeschoss müssen die Stürze und Sohlbänke aller Fenster oder Schaufenster ebenfalls eine Linie bilden, wenn diese von der Hauptstraße oder der Strandpromenade aus einsehbar sind. Bei starkem Gefälle sind Ausnahmen zugelassen.

(9) Die Gliederungselemente der Fassade, wie Gesimsbänder, Gurtgesimse, Pilaster, Lisenen, Faschen und sonstige Stuck- und Putzelemente, sollen erhalten bzw. bei Fassadenerneuerungen neu aufgebracht werden.

(10) Die Sockeloberkante soll nicht höher als 0,50 m, gemessen von der Oberkante des anliegenden Freiraumes, betragen. Bei fallendem Gelände ist der höchstliegende Gebäudefußpunkt maßgebend.

§ 13

FASSADENMATERIAL, OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER FASSADEN

(1) Für die Gestaltung von Fassaden in Geltungsbereich dieser Satzung sind grundsätzlich Oberflächen zulässig, die an historischen, im Original erhaltenen Fassaden zu finden sind.

(2) Das sind:
- glatter Putz, auch als Quaderputz anzutreffen,
- Feinputz
- Sichtmauerwerk aus gebrannten Ziegeln ,
- Sichtmauerwerk in Kombination mit glattem Putz ,
- Fachwerk,
- Alle genannten Materialien können mit Holz mit ebener glatter Oberfläche kombiniert werden.

(3) Eine Verkleidung der Fassaden mit Fliesen, Materialimitaten, metallischen und glänzenden Materialien, polierten oder blanken Materialien, ist unzulässig. Ebenso unzulässig sind Einbauteile aus rohen oder eloxierten Materialien.

(4) Glasbausteine sind an Fassadenteilen, die von der Hauptstraße oder der Strandpromenade aus sichtbar sind, nur untergeordnet zulässig.

§ 14

FARBIGKEIT

(1) Die Fassadenoberfläche soll farblich gestaltet werden.

(2) Bei Mauerwerks- und Putzbauten sollen ausschließlich gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Fassadenfarbe des Baukörpers soll hell sein, dunkle Rot- oder Ockertöne sind möglich.

(3) Leuchtfarben sind am gesamten Gebäude unzulässig.

(4) Plastisch hervorragende Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen in dunklerer oder hellerer Tönung des Fassadengrundtons oder in einem harmonisierenden anderen Farbton gestrichen werden, Fachwerk soll in dunklen Brauntönen gestrichen werden. An einem Gebäude sind max. 2 Farbtöne zulässig.

(5) Sichtmauerwerk ist nur in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig. Fassaden aus Sichtmauerwerk ohne Bossierung sind möglich.

§ 15

FENSTER, TÜREN

(1) Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone von Gebäuden zulässig. Sie haben sich nach Art und Dimensionierung der allgemeinen Maßstäblichkeit der Fassade unterzuordnen. Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen sollen auf die Fensterachsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen.

(2) Schaufenster müssen in der Achse des darüber liegenden Obergeschosses liegen (einachsig) oder dürfen sich auf höchstens zwei Fensterachsen erstrecken (zweiachsig). Bei Zweiachsigen Schaufenstern sind die Außenlaibungen lotrecht unter den jeweils äußeren Laibungen der beiden Fenster anzuordnen.

(3) Asymmetrische Fenstergliederungen sind unzulässig.

(4) Fenster in Fachwerkgebäuden dürfen nicht in das konstruktive Gefüge eingreifen. Sie sind außen bündig zwischen die Fachwerkständer zu setzen.

§ 16

SONSTIGE BAUTEILE

(1) FENSTERLÄDEN / ROLLLÄDEN
Die Rollladenkästen dürfen an der Fassade nicht sichtbar sein und die Fensterformate nicht verkleinern.

(2) SONNENSCHUTZANLAGEN
Feststehende Sonnenschutzanlagen sind an der Hauptstraße unzulässig. Markisen sind an öffentlichen Verkehrsräumen nur für Schaufenster zulässig und sind im Rhythmus der Fenster zu unterteilen. Sie dürfen eine maximale Ausladung von 1,0 m und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m haben.

(3) ANTENNEN / PARABOLSPIEGEL
Antennen und Parabolspiegel dürfen an der Straße zugewandten Fassade nicht angebracht werden.

(4) 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.

(5) ABZUGS- UND BELÜFTUNGSROHRE
Abzugs -und Belüftungsrohre aller Art dürfen von der Hauptstraße und der Strandpromenade einzusehenden Außenwandflächen nicht sichtbar sein und das Fassadenbild nicht stören.

(6) ABFALLBEHÄLTER
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude nicht zulässig und ansonsten so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen.

§ 17

EINFRIEDUNGEN, RAUMTRENNUNGEN, STÜTZMAUERN

(1) Als Einfriedungen und Raumtrennungen sind erlaubt:
- Mauern aus Natursteinen 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

(2) Natursteinmauerwerk ist mit einer Fugenbreite von maximal 20 mm auszuführen. Die Fugen sind oberflächenbündig auszuführen.

(3) Einfriedungen dürfen maximal 1,20 hoch sein.

§ 18

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Gliederungsabfolge von Fassaden negativ beeinträchtigt werden. Architektonische Gestaltungselemente dürfen nicht durch Werbung verdeckt werden. Alle Werbeanlagen eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.

(3) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschossfassadenfläche bis mindestens 0,20 m unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses oder des Traufgesimses bei eingeschossigen Gebäuden zu begrenzen. Die Fassadenabschnitte von der Gebäudekante bis zur jeweils äußeren Fensterleibung sind von Werbeanlagen freizuhalten. Eine Ausnahme bilden die direkt auf die Fassade aufgemalten Gebäudenamen. Diese können auch an anderen Stellen, in das gesamte Fassadenbild eingefügt, aufgebracht werden.

(4) Großflächenwerbung ab 1,5 m² auf Wänden und Plakattafeln ist unzulässig.

(5) Grelles, sich bewegendes und wechselndes Licht ist unzulässig.

(6) Transportable Werbeaufsteller sind im öffentlichen Raum unzulässig. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen.

(7) Wandausleger sind handwerklich zu gestalten und müssen transparent sein. Ihre Auskragung darf maximal 0,60 m betragen.

(8) Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken und Veranstaltungen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.

(9) Werbeanlagen, die auf einzelne, in der Einrichtung gehandelte Waren hinweisen, sind unzulässig.

(10) Das Übermalen und Zukleben von Glasflächen ist nicht zulässig.

(11) Warenautomaten sind in Vorgärten und im öffentlichen Raum unzulässig.

§ 19

NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; VORGÄRTEN

(1) Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Freiflächen vor den Gebäuden dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellflächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Die Errichtung von Carports und Nebengebäuden ist unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen können für Gewerbebetriebe aller Art und in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Grundstückszuschnitt) auf Antrag bei der Gemeinde zugelassen werden.

(2) Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind mit versickerungsfähiger Oberfläche auszubilden.

(3) Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind nicht sichtbar vom öffentlichen Raum einzuordnen.

§ 20

ORDNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3 bis 19 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 500.000,00 € erhoben werden.

§ 23

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Glowe, den 10.9.2014

Mielke
Bürgermeister

Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat
Fachdienst Kataster und Vermessung

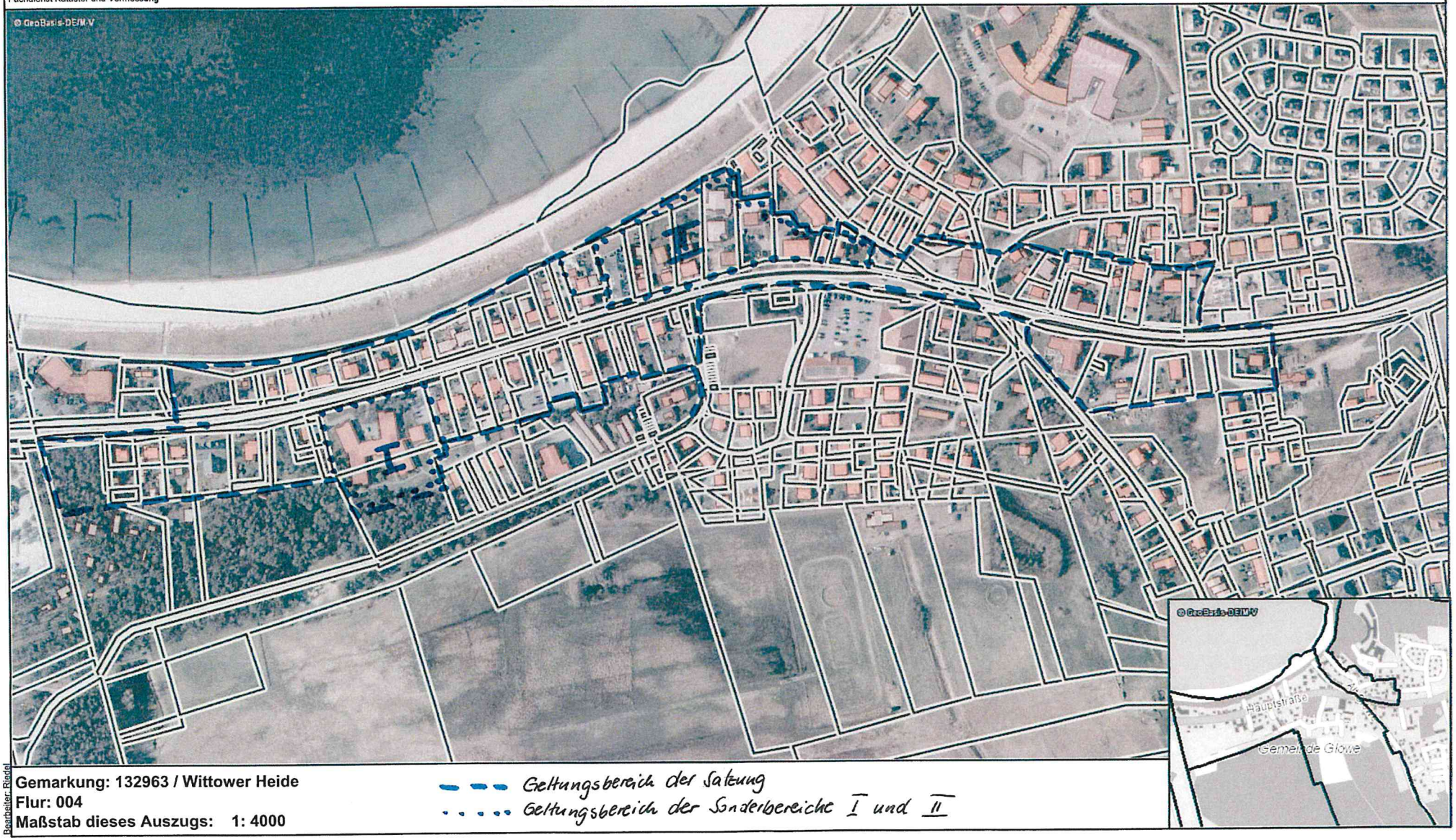
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 10.07.2014

Nur für interne Zwecke!

© GeoBasis-DE/M-V VR



Bearbeiter: Riedel

Gemarkung: 132963 / Wittower Heide
Flur: 004
Maßstab dieses Auszugs: 1: 4000

Geltungsbereich der Satzung
Geltungsbereich der Sonderbereiche I und II