

# **Gestaltungssatzung der Gemeinde Mühl Rosin für die Orte Mühl Rosin, Kirch Rosin, Bölkow und Koitendorf**

## **Präambel**

Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 des Gesetzes über die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) sowie des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.12.2007 (GVOBl. M-V S. 410) wird durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 15.10.2008 folgende Satzung zum Schutz der zukünftigen Gestaltung der Orte der Gemeinde Mühl Rosin erlassen:

## **Teil I Allgemeine Vorschriften**

### **§ 1**

#### **Örtlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die Orte Mühl Rosin, Kirch Rosin, Bölkow und Koitendorf. In den anliegenden Plänen ( Anlage 1 bis 4) ist die Abgrenzung der Geltungsbereiche dargestellt. Die Pläne sind Bestandteil der Gestaltungssatzung.

### **§ 2**

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für alle Um-, Erweiterungs-, Neubauten und Dachumdeckungen sowie für alle sonstigen baulichen oder farblichen Veränderungen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von baulichen Anlagen oder Bauteilen berühren, deren Gebäudeseiten der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.

(2) Alle Maßnahmen müssen hinsichtlich

- des Gebäudetyps,
- der Proportionen der Baukörper,
- der Dachausbildung,
- der Dacheindeckungen,
- der Fassadengliederung,
- des Verhältnisses von Wandflächen zu Öffnungen,
- der Ausbildung von Öffnungen,
- der Oberflächenbeschaffenheit,
- der Farbgebung,
- der zusätzlichen Bauteile,
- der Werbeanlagen und Warenautomaten sowie
- der Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen

nach Maßgabe der §§ 6 bis 22 in der Weise ausgeführt werden, dass die Eigenart des Ortsbildes und der einzelnen Bauten gesichert und gefördert wird.

(3) Die Vorschriften des Denkmalschutzrechts bleiben von dieser Satzung unberührt.

## **Teil II Begriffsbestimmungen zu den Gebäudetypen**

### **§ 3 Trauftyp**

- (1) Der Trauftyp hat ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Die Proportion der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche ist liegend.
- (3) Die Dachneigung beträgt  $35^\circ - 60^\circ$ .

### **§ 4 Giebeltyp**

- (1) Der Giebeltyp hat ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- (2) Der Giebel bildet ein Dreieck, dessen Seiten symmetrisch sind und dessen Neigungswinkel  $35^\circ - 60^\circ$  beträgt.

### **§ 5 Zwerchgiebeltyp**

- (1) Der Zwerchgiebeltyp ist in der Grundform ein Trauftyp. Er hat ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Dachgeschoss ist ein Zwerchgiebel angeordnet. Der Zwerchgiebel ist schmaler als der Hauptbaukörper, so dass beiderseits die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleibt. Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Traufe von ihr getrennt.
- (2) Die Fassade des Zwerchgiebels ist symmetrisch aufgebaut.
- (3) Der Zwerchgiebel hat die gleiche Fassadenoberfläche wie die Gesamtfassade.
- (4) Die Breite des Zwerchgiebels ist nicht größer als maximal  $1/3$  der Fassadenseite.
- (5) Die Firsthöhe des Zwerchdaches ist gleich hoch oder niedriger als die des Hauptdaches. Der Neigungswinkel des Zwerchdaches liegt zwischen  $35^\circ$  und  $60^\circ$ . Die Eindeckung des Zwerchdaches stimmt mit der des gesamten Daches überein.

## **Teil III – Gestaltungsvorschriften**

### **§ 6 Gebäudetyp**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen nur Gebäudetypen gemäß den §§ 3 bis 5 errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude.
- (2) Vorhandene Reihungen von drei und mehr gleichen Gebäudetypen dürfen hinsichtlich des Gebäudetyps nicht verändert werden.

## **§ 7 Bauflicht**

(1) Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen mehreren, an derselben Straßenseite in der Reihe auf einander folgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe Oberkante Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen verlängert wird.

(2) Zur Wahrung des geschlossenen Raumes der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei allen Um- und Neubauten die Bauflucht über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten; ausgenommen davon sind Erker.

## **§ 8 Dachform und Dacheindeckung**

(1) Das Dach muss symmetrisch ausgebildet werden.

(2) Die Dachflächen sind mit Pfannen und Biberschwänzen einfarbig in den Farben rot bis dunkelbraun oder mit Reet einzudecken. Das gilt jedoch nicht für Dachflächen von Garagen und Nebengebäude, die weniger als 35 % geneigt sind.

## **§ 9 Dachaufbauten**

(1) Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp- oder Runddachgauben mit Seitenfläche oder als geschweifte Gauben auszuführen.

(2) Die Breite der Dachgauben darf insgesamt  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss mindestens  $\frac{1}{6}$  der jeweiligen Dachlänge, jedoch mindestens 1 m betragen. Der Abstand von Dachgauben untereinander muss mindestens  $\frac{1}{6}$  Dachlänge betragen.

(3) Gaubendächer sind nach Deckung und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Eine farbig behandelte, oder in Kupfer ausgeführte Deckung ist bei Runddachgauben zulässig.

(4) Die Seitenflächen von Dachgauben sind wie die Fassade oder die Dachdeckung zu gestalten. Eine Verkleidung mit Schiefer und Holz ist ebenfalls zulässig.

(5) Dachflächenfenster von einer Größe über 1 m<sup>2</sup> sind an Dachflächen, die der öffentlichen Verkehrsfläche mit Kfz-Verkehr, zugewandt sind, nicht zulässig. Kleinere Dachfenster sind maximal 3 pro Dachfläche zulässig, sie sind einreihig und symmetrisch anzuordnen. Bei Häusern des Giebeltyps müssen 2 m vom straßenseitigen Ortgang bis zu o. g. Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren freigehalten werden.

(6) Dachbalkone und Dacheinschnitte sind an Dachflächen nicht zulässig.

(7) Sonnenkollektoren, Photovoltaik und sonstige die Dachfläche unterbrechende Anlagen sind genehmigungspflichtig.

## **§ 10 Trauf- und Firsthöhen**

- (1) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 3,50 m, die zweigeschossiger Gebäude 6,50 m nicht überschreiten.
- (2) Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude oder Fassadenabschnitte gleicher Geschosszahl dürfen höchstens 1 m von einander abweichen.

## **§ 11 Gliederung der Fassaden**

- (1) Die Fassaden müssen als Lochfassade ausgebildet werden. In der Obergeschosszone muss der Wandanteil mindestens 50 % der Obergeschossfassadenfläche betragen. In der Erdgeschosszone muss der Wandanteil mindestens 30 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen.
- (2) In jeder Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in allen Geschossen Öffnungen vorzusehen. Öffnungen in der Fassade sollen über die gesamte Fläche so angeordnet werden, dass sie innerhalb eines Geschosses horizontal gereiht sind und sich in der Gesamtfläche der Fassade auf vertikale Achsen beziehen oder solche entstehen lassen.
- (3) Die Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses einer Fassade sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
- (4) Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Der Abstand der Öffnungen von der Gebäudekante muss mindestens 0,50 m, der Abstand der Fenster untereinander mindestens 0,25 m betragen.

## **§ 12 Fenster und Türen**

- (1) Als Verglasung ist nur Flachglas, Strukturglas und Antikglas vorzusehen. Unzulässig sind Butzenscheiben
- (2) Rahmen und Sprossen mit metallisch glänzenden Oberflächen sind nicht vorzusehen.
- (3) Glasbausteine in Fassaden sind nicht vorzusehen.
- (4) Türblätter sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden.

## **§ 13 Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und Kellergeschoss zulässig.
- (2) Die Breite eines Schaufensters darf zwei Fensterbreiten im ersten Obergeschoss mit dazwischen liegenden Pfeiler nicht überschreiten.

(3) Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Breite eines Schaufensters 2,50 m nicht überschreiten.

(4) Das Schaufenster darf nicht über die Fassadenflucht auskragen.

#### **§ 14**

#### **Plastizität der Fassaden**

(1) Erker dürfen in ihrer Breite 20 % der gesamten Fassadenbreite nicht überschreiten. Erker dürfen höchstens um das Maß ihrer halben Breite über die Fassadenflucht auskragen, jedoch nicht mehr als 1 m. Ihre Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein.

Es sind höchstens zwei Erker an einer Fassade zulässig.

(2) Fassaden sind als Holzfachwerk oder vollflächig aus Ziegelsichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Davon abweichend dürfen Giebeldreiecke mit senkrechter Holzschalung ausgeführt werden.

(3) Unzulässig sind blanke, eloxierte, polierte, geschliffene, metallene, keramische und natursteinerner Oberflächen. Natürliche Baustoffe imitierende Oberfläche sind ebenfalls nicht gestattet.

#### **§ 15**

#### **Farben**

(1) Ziegelsichtmauerwerk ist in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Glasierte Ziegel sind nur als Ziersteine oder im Zierverband zulässig.

(2) Putzbauten dürfen nur in weiss oder hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 % geschlänmt bzw. gestrichen werden.

(3) Leuchtende oder reflektierende Farben, wie z. B. schwefelgelb, leuchtorange und leuchtrot sind nicht zu verwenden.

#### **§ 16**

#### **Bauliche Erweiterungen**

(1) Anbauten dürfen nicht über die Bauflucht hinausreichen und müssen sich der Fassadengestaltung der Gebäude angleichen.

(2) Anbauten müssen in ihren Ausmaßen kleiner als 2/3 des Gebäudes sein. First und Traufe des Anbaus dürfen nicht höher als die des Hauptgebäudes sein.

#### **§ 17**

#### **Zusätzliche Bauteile und Anlagen**

(1) Rollladenkästen dürfen nicht auf die Fassade gesetzt werden.

(2) In den öffentlichen Straßenraum hineinreichende Vordächer sind unzulässig.

(3) Antennen sollen unters Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind die bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite und bei giebelständigen Häusern in dem vor der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten hinteren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

## **Teil IV – Werbeanlagen und Warenautomaten**

### **§ 18 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss der Gebäudefassade anzuordnen.

(2) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen einschließlich der Ausleger- und Schaufensterwerbung darf höchstens 8 % der Erdgeschossfassadenfläche betragen. Die Erdgeschossfassadenfläche berechnet sich aus ihrer Länge und ihrer Höhe zwischen Oberkante Straße und 0,8 m unterhalb der Unterkante Fenster des Obergeschosses.

(3) An einer Fassade darf eine flach aufliegende Werbeanlage, sofern sie nicht aus Einzelbuchstaben besteht, nicht breiter sein, als die darunter liegende Fassadenöffnung. Diese Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m vor die Wandfläche treten und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Bei Auslegern darf die seitliche Ansichtsfläche 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Filigran hergestellte Berufs- und Innungsschilder dürfen in ihrer seitlichen Ansichtsfläche größer als 0,50 m<sup>2</sup> sein und bis zu 1,20 m aus der Fassadenflucht heraustreten.

(4) Werbeanlagen müssen zu Hauskanten mindestens 0,50 m Abstand wahren.

(5) Werbeanlagen dürfen wichtige Gliederungselemente des Gebäudes wie Öffnungen, Gesimse und Faschen nicht überschneiden.

(6) Werbung in Schaufenstern darf höchstens 5 % der jeweiligen Schaufensterfläche bedecken.

(7) Bewegtes, wechselndes oder gestuft geschaltetes Licht ist nicht erlaubt. Leuchtende oder reflektierende Farben, wie z. B. schwefelgelb, leuchtorange und leuchtrot sind nicht zu verwenden.

(8) Technische Hilfsmittel, wie Kabel und Montageleisten für Werbeanlagen, dürfen nur verdeckt angebracht werden.

### **§ 19 Warenautomaten**

(1) Warenautomaten sind genehmigungspflichtig.

## **Teil V – Einfriedungen und Freiflächen**

### **§ 20 Grundstückseinfriedungen**

(1) Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig als Lattenzäune, Scherengitterzäune, Bohlenzäune, Ziegelmauern, Trockenmauern aus Feldlesesteinen und lebenden Hecken. Kombinationen zwischen Zäunen und Hecken sind erlaubt. Die obere Abdeckung der Mauern (außer Trockenmauern) muss als Rollschicht, aus Dachziegeln oder Flachklinkern ausgeführt werden.

(2) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, dürfen 2 m Höhe nicht überschreiten. Für Hecken können Ausnahmen zugelassen werden. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

### **§ 21 Gestaltung der Grundstücke und Freiflächen**

Für Zugangswege zu Gebäuden wie auch für Garagenzufahrten sind nur kleinformative Beläge bis 50 x 50 cm Kantenlänge zulässig.

### **§ 22 Ausnahmen**

Begründete Ausnahmeregelungen sind im Einzelfall auf schriftlichen Antrag möglich.

## **Teil VI – Schlussbestimmungen**

### **§ 23 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M–V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung verändert oder errichtet.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 der LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden.

### **§ 24 In-Kraft-Treten**

Die vorliegende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit gleichem Tag tritt die Satzung vom 25.02.1997 außer Kraft.

Mühl Rosin, den 20.11.2008

Dr. Buchholz  
Bürgermeister