

Satzung zur Ortsgestaltung der Gemeinde Alt Meteln für die Ortsteile

- Alt Meteln
 - Alt Meteln Ausbau
 - Neu Meteln
 - Hof Meteln
 - Grevenhagen
 - Moltenow
 - Böken
-

I. Geltungsbereich

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen

II. gestalterische Anforderungen an zu erhaltene und neu zu errichtende Gebäude und Anbauten bzw. Straßenräume in Zone A

- § 4 Baufuchten
- § 5 Baukörper, Trauf- und Sockelhöhen
- § 6 Dächer
- § 7 Fassaden
- § 8 Fassadenöffnungen, Fenster, Türen und Tore
- § 9 Fensterläden
- § 10 Einfriedungen
- § 11 Farbgebung

III. Gestalterische Anforderungen an zu erhaltene und neu zu errichtende Gebäude und Anbauten bzw. Straßenräume in Zone B

- § 12 Baukörper, Trauf- und Sockelhöhen, Einfriedungen
- § 13 Dächer
- § 14 Fassaden
- § 15 Fassadenöffnung, Fenster, Türen und Tore
- § 16 weitere Anforderungen an Neubauten

IV. Anforderungen an sonstige Anlagen

- § 17 Werbeanlagen
- § 18 Fernseh- und Rundfunkantennen
- § 19 Mülltonnen
- § 20 Pflanzungen
- § 21 Baugebiete

V. Schlussbestimmungen

- § 22 Ausnahme und Befreiungen
- § 23 Ordnungswidrigkeiten
- § 24 Inkrafttreten

Präambel

Die Gestaltungssatzung ist eine Richtlinie für die Erhaltung und Weiterentwicklung baulicher Strukturen und ihrer Architekturen in der Gemeinde Alt Meteln.

Sie soll Hilfestellung und Anregung für alle Bewohner, Bauherren, Planer, Ingenieure und Architekten beim Umgang mit gestalterischen Fragen in der Gemeinde sein.

Im Interesse der Bewohner insgesamt sollen in der Satzung gestalterische Rahmenbedingungen für alle verbindlich geschaffen werden, die mit den individuellen Vorstellungen des Einzelnen im jeweiligen gestalterischen Spielraum zu verbinden sind.

Ziel der Gebote ist die Bewahrung des historisch gewachsenen Dorfes mit seinen Straßen, Wegen, Häusern, Höfen und Gärten. Insbesondere soll garantiert werden, den Maßstab von Straßenräumen und Gebäuden sowie die Einbettung in die Landschaft behutsam fortzuschreiben.

Die Satzung orientiert sich weiterhin an der traditionellen Architektur und den ortstypischen Baumaterialien. Das Erhaltenswerte ist zu schützen und Neues ist maßvoll zu erweitern.

Die Gemeinde Alt Meteln erlässt die Ortsgestaltungssatzung für das Gemeindegebiet nach § 86 (1) LBauO M-V.

I. Geltungsbereich

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Alt Meteln
- (2) Der Geltungsbereich wird in drei Zonen mit unterschiedlichen Anforderungen wie folgt gegliedert:

Zone A - Ortskern Alt Meteln
(Ringstraße, Königstraße bis Höhe Haus-Nr. 15, Moltenower Straße bis Höhe Haus-Nr. 5, Hof Metelner Straße bis Aubachbrücke)

Zone B - Übrige Gebiete des Ortes Alt Meteln und alle Ortsteile der Gemeinde Alt Meteln

Zone C - Bebauungsplangebiete
(B-Plangebiet Nr. 1 Alt Meteln Süd, B-Plangebiet Nr. 2 Moltenow)
Hierfür gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich (Zone A und Zone B)

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) baugenehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, sowie für Einfriedungen, Werbeanlagen, private und öffentliche Grün- und Freiflächen, wie auch für Gestaltungs- und Funktionselemente besonderer Art und Nutzung.

§ 3 Allgemeine Anforderungen (Zone A und B)

- (1) Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind im Maßstab und in der Gestaltung auf die Charakteristik des Ortsbildes und deren Bauweise abzustimmen.
Daher sollten Gebäudegrößen, Fassadengliederung, Material und Farbgebung auf die vorhandene Bau-Substanz ausgerichtet sein.

- (2) Die Verwendung neuer Gestaltungsprinzipien, Bauformen und Materialien zum Zwecke energiesparender Maßnahmen hat grundsätzlich den Anforderungen des Abs. 1 zu entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie nicht grob das Ortsbild beeinträchtigen.
- (3) Die Zustimmung zu Gebäudeabbrüchen oder Abbrüchen von Einfriedungen kann versagt werden, wenn die jeweilige bauliche Anlage
 1. als Einzeldenkmal oder zur Bewahrung der städtebaulichen Ortstypik oder des Landschaftsbildes erhalten werden soll und / oder
 2. besonderer geschichtlicher, sozialer, wissenschaftlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist.
- (4) Alle Baumaßnahmen sind grundsätzlich bei der Gemeindeverwaltung (Bauausschuss, Gemeindevertretung) zu beantragen.
Die Zulässigkeit richtet sich nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

II. Gestalterische Anforderungen an zu erhaltene und neu zu errichtende Gebäude und Anbauten bzw. Straßenräume in Zone A

§ 4 Baufluchten

- (1) Die die Straßenräume bildenden Baufluchten sind zu erhalten.
- (2) Neu zu errichtende Gebäude haben den vorhandenen Baufluchten zu entsprechen.
- (3) Ausnahmen von Abs. 2 sind nur für den Fall zulässig, wenn es sich um Gebäude handelt, die im Interesse der Gemeinde öffentlichen Zwecken dienen und wenn damit gleichzeitig eine Verbesserung der räumlichen und gestalterischen Situation im Straßenraum erreicht wird.

§ 5 Baukörper, Trauf- und Sockelhöhen

- (1) Die charakteristischen Gebäudeformen von rechteckigen Wohn- und Nebengebäuden in Trauf- oder Giebelstellung mit einem oder zwei Geschossen (in Ausnahmefällen auch drei Geschosse) und Sattel- bzw. Krüppelwalmdach ist zu erhalten.
- (2) Die Breite von Anbauten darf 1/3 der jeweiligen von der Straße einsehbaren Gebäudeseite des Hauptgebäudes nicht überschreiten; sie müssen die vorhandene Traufhöhe aufnehmen.
Anbauten in der Form von Windfängen, Erkern, Veranden oder Terrassen sind nur mit einer Tiefe von höchstens 2,50 m zulässig. Für sonstige Erweiterungen an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist eine größere Tiefe zulässig.
Anbauten müssen die Ecke des Hauptgebäudes freilassen und sind im gegebenen Fall mit einem Satteldach in das Hauptdach einzubinden.
- (3) Garagen sind nur freistehend oder unter Voraussetzung des Paragraphen 6 Abs. 3 zulässig. Bei einem Garageneubau ist die Traufhöhe von 2,20 m bis 2,50 m nicht zu überschreiten und gegebenenfalls bei alten Hofanlagen den umliegenden Gebäuden gestalterisch anzupassen.
- (4) Die mittlere Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m betragen.

- (5) Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m (eingeschossig) oder 6,50 m (zweigeschossig), mindestens jedoch 2,90 m betragen. Ausnahmen sind zulässig für Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen.

§ 6 Dächer

- (1) Die zu erhaltenen Dachformen sind das Satteldach und das Krüppelwalmdach. Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel bei Wohngebäuden von 35 – 55 Grad und bei Nebengebäuden von 30 – 55 Grad zu errichten. Bei Walmen muss die Dachneigung zwischen 45 – 55 Grad betragen.
- (2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- (3) Garagen sind mit Satteldach bei einem symmetrischen Neigungswinkel von 30 – 55 Grad oder mit Pultdach bei einer Dachneigung von 15 – 20 Grad zulässig.
- (4) Für Anbauten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und Nebenanlagen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig, wenn sie sich störungsfrei in die umliegende Bebauung einfügen.
- (5) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.
- (6) Als Dachausbauten sind nur SchlepPGAUPEN, FledermausGAUPEN, GAUPEN mit Satteldach oder abgewalmten Satteldach zulässig. Die Breite der Dachgaupe darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die gesamte Breite mehrerer GAUPEN darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.
- (7) Giebel über Hauptresaliten und Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer mit Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.
- (8) Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel und Reet zulässig. Für die Dacheindeckung eines Gebäudes ist jeweils nur eine Ausführungsart zulässig.
- (9) Flachdächer sind generell zu vermeiden. Als Ausnahme sind Flachdächer zulässig auf Nebenanlagen, die sich nicht störend auf das Erscheinungsbild der Nachbarbebauung auswirken.
- (10) Dachüberstände und Ortsgänge sind entsprechend der Farbe und der Art der Dacheindeckung mit Ziegeln oder Holz einzufassen.

§ 7 Fassaden

- (1) Die Fassadenoberfläche ist zusammenhängend in Klinker-, Ziegel-, oder Bruchsteinsichtmauerwerk bzw. in Glattputz auszuführen. Holz- oder Fachwerkfassaden sind unverputzt zu erhalten. Einfache Verbretterungen sind nicht zulässig.
- (2) Gesimse oder andere fassadengliedernde Reliefbildungen aus Putz- oder Sichtmauerwerk sind bis zu 10 cm Tiefe zulässig.
- (3) Zur Verkleidung von Außenfassaden sind folgende Materialien unzulässig: Glasierte und polierte Materialien, Bleche, Kunststoffe, Waschbeton, Bitumenpappe, Asbest und Glas-Bausteine. Mauerwerkssimulationen dürfen dann eingesetzt werden, wenn sie sich dem dörflichen Charakter anpassen.

- (4) Balkone, Loggien oder Kragplatten sind nur bei Geschossbauten bedingt zulässig. Bei Gebäuden mit direktem Straßenzugang sind leichte Vordächer als Holz-/Glaskonstruktion oder Holzkonstruktion mit Satteldach und Ziegeleindeckung in einer Tiefe von maximal 0,80 m und einer Breite von maximal 2,00 m zulässig.
- (5) Holzfachwerk muss von Überdeckungen freigehalten werden. Die Ausfachung (verputzt oder Klinker) ist in einem System zu erneuern. Die Veränderung von Fachwerkkonstruktionen erfordert die Zustimmung der Gemeinde.
- (6) Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind im Ziegelrohbau herzustellen. Sockel dürfen aus Feldsteinen bestehen.
- (7) Zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes haben Wärmedämmungen bei alten historisch wertvollen Gebäuden von innen zu erfolgen. Als Ausnahme ist die Wärmedämmung außen hinter einer Wandverkleidung zulässig (hinterlüftete Wetterschale). Die Verkleidungsmaterialien sind unter Berücksichtigung der historischen orts- bzw. landschaftstypischen Verkleidung zu wählen und in Form, Farbe, Oberflächenstruktur und handwerklicher Verlegeart auf die alte Verkleidung abzustimmen.

§ 8 Fassadenöffnungen, Fenster, Türen und Tore

- (1) Die Wandfläche muss die Fensteröffnung allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umschlossen sein.
- (2) Die jeweilige Summe der Öffnungsflächen am Gebäude darf nicht mehr als 50 % der einzelnen Wandfläche betragen; dies gilt auch für Anbauten. Wintergärten an nicht zur Straße gelegenen Seiten sind zusätzlich zulässig.
- (3) Fensteröffnungen und Schaufenster sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden oder so durch Pfosten oder Pfeiler zu gliedern, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
- (4) Sollen mehrere Fenster oder Schaufenster bzw. Türen nebeneinander gereiht werden, so sind sie durch Mauerwerkspfeiler von mindestens 24 cm Breite voneinander zu trennen.
- (5) Fenster, Schaufenster, Türöffnungen und Tore mit einer Breite von über 2,5 m müssen durch Pfeiler, Stützen o. ä. optisch gegliedert werden.
- (6) Glasflächen in Fenstern und Türen mit einer Größe von mehr als 0,5 qm sind durch Flügel oder Sprossen zu teilen.
- (7) Im Erdgeschoss darf die Summe aller Öffnungen 75 % der Gesamtfläche des Geschosses nicht überschreiten.
- (8) Liegende Dachfenster in den zur Straße orientierten Dachflächen sind nicht zulässig, da diese für den Ort untypisch sind.
- (9) Farbige Glasbausteine, sonstige farbige Gläser und braun getöntes Sonnenschutzglas sind unzulässig.

- (10) Unbewegliche Markisen sind unzulässig.
- (11) Das Zurücksetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.
- (12) Türen und Tore sind möglichst in Holzkonstruktionen auszuführen, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen dies untersagen.
- (13) Fensterrahmen und -flügel sind möglichst nur in Holz zulässig. In Nebengebäuden sind auch Beton- oder Stahlfenster zulässig.

§ 9 Fensterläden

- (1) Bestehende Fensterläden sind durch Instandsetzung bzw. Erneuerung zu erhalten.
- (2) Neue Fensterläden sind als einfache hölzerne Klappläden auszuführen, die sich dem äußeren Erscheinungsbild anpassen.
- (3) Außen sichtbare Rolladenkästen und Rolläden, vor allem in Kunststoff- bzw. Metellausführung, sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen aus Bruchstein, Backstein, Klinker, lebenden Hecken sowie senkrechten Holzzäunen und Jägerzäunen sind zu erhalten bzw. neu zu errichten, wobei die Höhe maximal 1,20 m betragen soll.
- (2) Mauern und Pfeiler aus Betonelementen, Bossenmauerwerk, Kunststoffzäune und-tore, Maschendraht, glänzende Riemchen, waagerecht angelegte Holzeinfriedungen sowie Stahlzäune jeglicher Art und in leuchtenden Farben sind unzulässig.
- (3) Bestehende Maschendraht-, waagerechte Gatterzäune etc. können durch dahinterstehende Heckenpflanzungen, insbesondere blühende Mischhecken, verbessert und später entfernt werden.

§ 11 Farbgebung

- (1) Farbanstriche sind mit der Umgebung sowie dem Straßenbild abzustimmen. Die Farbgebung darf nicht störend wirken.
- (2) Für die Fassaden dürfen keine Farben und Materialien verwendet werden, die glänzen oder eine grelle Wirkung ergeben. Intensiv wirkende Anstriche und Leuchteffekte sind unzulässig.
- (3) Mauerwerk und Gefache sind in rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen oder weiß zu schlämmen. Fugen sind in weiß bis grau oder in Ziegelton auszuführen. Fachwerkkeile sind dunkelbraun bis schwarz oder auch grün einzufärben bzw. in Naturfarben zu belassen.
- (4) Für Fenster, Türen und Tore sind keine blanken oder blankeloxierten Materialien zu verwenden. Die Farbgebung dieser Bauelemente ist im Zusammenhang mit dem gesamten Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen. Im Allgemeinen sind diese weiß, grün oder braun zu halten.

III. Gestalterische Anforderungen an zu erhaltende und neu zu errichtende Gebäude und Anbauten bzw. Straßenräume in Zone B

§ 12 Baukörper, Trauf- und Sockelhöhen, Einfriedungen

- (1) Die charakteristischen Gebäudeformen rechteckiger Wohn- und Nebengebäude in Trauf- und Giebelstellung sind zu erhalten und auch bei neu zu errichtenden Gebäuden anzuwenden.
- (2) Abweichungen von den Festlegungen des Absatzes 1 sind nur dann zulässig, wenn klare und einfache Gestaltungsprinzipien zugrunde liegen.
- (3) Die Bestimmungen des § 5 Abs. 2, 3, 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Einfriedungen sind bevorzugt durch Hecken oder ortsübliche Materialien (Holz, Klinker, Bruchstein, Putz) anzulegen, wobei eine maximale Höhe von 1,20 m vorgegeben wird.

§ 13 Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von mindestens 35 – 55 Grad zu errichten. Die Festlegung der Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches ist anzupassen an die unmittelbare Umgebung.
- (2) Garagen sind freistehend mit einem Satteldach und einem symmetrischen Neigungswinkel von mindestens 15 und maximal 45 Grad bzw. mit einem Pultdach bei einer Neigung von 15 – 20 Grad zulässig. Bei angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenanbau in gleicher Neigung abzuschleppen.
- (3) Für Anbauten und Nebenanlagen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig, wenn sie sich störungsfrei in die umgebende Bebauung einfügen. Anzustreben ist bei Anbauten die Ausbildung dazugehöriger Satteldachformen, deren First senkrecht gegen den Hauptfirst des Gebäudes verläuft.
- (4) Die Bestimmungen des § 6 Absatz 6 und 9 sind entsprechend anzuwenden.
- (5) Drempel sind zulässig.

§ 14 Fassaden

Die Bestimmungen des § 7 Absatz 1, 2, 3, 4, und 6 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

§ 15 Fassadenöffnungen, Fenster, Türen und Tore

- (1) Fenster, Schaufenster, Türöffnungen und Tore mit einer Breite von über 2,5 m müssen optisch gegliedert werden.
- (2) Je Geschoss darf die Summe aller Öffnungen 75 % der jeweiligen Gesamtwandfläche des Geschosses nicht überschreiten.

- (3) Die Bestimmungen des § 8 Absatz 4, 6 und 12 sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Balkone, Loggien und Wintergärten sind zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der Wandbreite nicht überschreiten.

§ 16 Weitere Anforderungen an Neubauten

- (1) Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt. Ausnahmen bestehen für Grundstücke, deren nähere Umgebung durch eine höhere Geschosszahl geprägt sind.

IV. Anforderungen an sonstige Anlagen

§ 17 Werbeanlagen

- (1) Eine Werbeanlage ist nur in Form eines nicht selbstleuchtenden Hinweisschildes oder -zeichens in einer Größe von max. 1 m² zulässig, wenn sie eben an der Fassade angebracht wird.
- (2) Die Anbringung von Werbeflächen hat so zu erfolgen, dass architektonische Gliederungen nicht gestört oder verdeckt werden.
- (3) Mehrere Hinweisschilder und -zeichen an einem Gebäude sind auf der Fläche zusammenzufassen.
- (4) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 0,5 m² sind nach der Landesbauordnung M-V genehmigungspflichtig.

§ 18 Fernseh- und Funkanlagen

- (1) Fernseh- und Funkantennen sind, soweit ein normaler Empfang es erlaubt, unter dem Dach anzubringen. Das Anbringen von SAT-Antennen an Strassenfassaden bzw. an Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum einzusehen sind, ist zu vermeiden.

§ 19 Mülltonnen

Mülltonnen haben grundsätzlich auf dem Grundstück zu stehen und sollten eingehaust oder in vorhandenen Gebäuden untergebracht werden.

§ 20 Pflanzungen

- (1) Alte Pflanz- und Küchengärten sollten in der am Ort überlieferten Form wieder nutzbar gemacht werden. Die am Ort gedeihenden Obstbäume –soweit nicht mehr vorhanden– sollten wieder angepflanzt werden.

- (2) Vorgärten sollten in alter Form mit Obstbäumen oder mit Ziergehölzen (Flieder, Forsythien) oder landschaftstypischen Laubbäumen so bepflanzt werden, dass sie als Straßenbegleitgrün wirken. Eine Bepflanzung in Beton- oder Ethernitkübeln sowie in Gummireifen etc. ist nicht zulässig.

§ 21 Baugebiete mit bestätigtem Bebauungsplan

Für Baugebiete mit bestätigtem Bebauungsplan gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

V. Schlussbestimmungen

§ 22 Ausnahmen und Befreiungen


Auf Antrag und nach Zustimmung durch die Gemeindevertretung sowie Regelung nach der Landesbauordnung.

§ 23 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

§ 24 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde in Kraft.


Franz
Bürgermeister
Gemeinde Alt Meteln



Alt Meteln, 22.07.2005

Anlage: Geltungsbereich der Gemeinde

Geltungsbereich der Gemeinde
Alt Meteln

