

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL ALT-BAABE GEMEINDE OSTSEEBAD BAABE AUF RÜGEN

Aufgrund des §5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F d. Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V Nr. 13 S. 467) und § 86 der LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) werden nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Baabe vom 14. Dezember 2023 folgende Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) bestehend aus einem Textteil der Anlage 1 (Geltungsbereich) erlassen.

§1 RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für die im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung "Altbaabe" liegenden Grundstücke. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 (unmaßstäblich) dargestellt.

(2) Die Gestaltungsvorschriften gelten nur für Anlagen und Anlagenteile, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und nicht von anderen Anlagen (Gebäuden) verdeckt werden (1. Baureihe). In den rückwertigen Grundstücksbereichen (2. Baureihe, von anderen Anlagen verdeckte Anlagen), gelten die Vorschriften nicht. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Freiflächen.

(3) Diese Satzung gilt nicht für Baudenkmale.

§2 BAUKÖRPER

(1) Die Gebäude sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

§3 FASSADEN

(1) Die Fassaden sind achsensymmetrisch zu gliedern. Fenster und Dachgauben sind übereinander in einer Achse anzuordnen.

(2) Bei Gebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoss ist die Geschossigkeit durch ein gestalterisches Element wie z.B. Gesimse sichtbar zu machen.

(3) Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassaden von Gebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen, die eine Breite von mehr als 14 m aufweisen, sind zu gliedern durch
- Risalite (entweder 2 symmetrische Seitenrisalite oder zentraler Mittelrisalit) oder
- mittigem Zwerchgiebel.

Risalite sollen eine Tiefe von mind. 0,50 m haben. Bei Gliederung durch Seitenrisalite darf der mittlere Fassadenabschnitt 1/3 der Gesamtbreite nicht überschreiten.

(4) Die Fassaden, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen (1. Baureihe), sind als Lochfassaden zu gestalten. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche mindestens 65 % betragen. Diese Regelung gilt nicht für Veranden.

(5) Fassadenöffnungen müssen als stehende Formate ausgeführt werden. Fensterflächen mit einer größeren Breite als 75 cm sind vertikal zu gliedern.

(6) An öffentlichen Verkehrsflächen liegende (1. Baureihe) Fassaden von Gebäuden sind in folgenden Materialien auszuführen:

- Putz,
- Fachwerk mit vorwiegend geschlossener Ausfachung,
- Ziegel und Klinker in roten bis rot-braunen Farbtönen,
- Holzverschalung.

Ziegel- und Klinkerfassaden sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Der Hellbezugswert dieser Materialien darf einen Wert von 14 nicht unterschreiten.

Farblich behandelte Wandoberflächen sind nur in hellen Farbtönen (Hellbezugswert >75) zulässig.

Materialmischungen sind nur bei der Wahl gleicher Farbtöne und Helligkeitswerte zulässig.

(7) Gesimse, Traufkästen und Windbretter können farblich abgesetzt werden.

(8) Balkone sind an zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden (1. Baureihe) Fassaden nur als separat gestellte Vorbauten zulässig. Durchlaufende Balkonbrüstungen müssen senkrecht durch Pfosten oder Sprossen untergliedert werden. Die Untergliederung muss so erfolgen, dass keine Fläche eine Breite von 0,75 m überschreitet. Neben Balkonen und Veranden sind auch Loggien zulässig. Werden bestehende Loggien, Balkone und Veranden unter Verwendung zusätzlicher Rahmen verglast, muss diese Verglasung hinter der ursprünglichen Konstruktion angebracht werden.

§4 DÄCHER

(1) Gebäude sind nur mit geneigten Dächern zulässig; der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Gebäudes erstrecken. Die zulässige Dachneigung ist abhängig von der Art des Gebäudes:

- Bei Gebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoss sind Dächer nur als Satteldächer mit einer Neigung von 7° bis 30° zulässig.
- Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Neigung von 40 bis 55° als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zu erreichen. Abweichend hiervon kann die Dachneigung bei Nebengebäuden geringer ausgeführt werden, sofern die Dachneigung mind. 15 Grad beträgt; einseitig geneigte Pultdächer sind für Nebengebäude zulässig.

(2) Als Dacheindeckung ist zulässig:

- Ziegel bzw. Betonpfannen in gedeckten roten, rot-braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen,
- Reet- / Rohrdeckung,
- Gründach.

Bei Dächern mit einer Neigung unter 30 Grad ist alternativ eine Eindeckung mit Bitumenbahnen bzw. Dachpappe oder Zink- bzw. Bleiblech zulässig.

(3) Als Dachgauben sind nur Schleppgauben und Satteldachgauben, Fledermausgauben und Ochsenaugen erlaubt. Es darf auf einer Dachfläche nur eine Art von Dachgaube ausgeführt werden. Die Dacheindeckung der Gauben muss aus demselben Material sein wie die Dacheindeckung des Hauptdaches.

(4) Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 70 cm, zur Traufe einen Abstand von mindestens 50 cm (jeweils gemessen in der Projektion der Lotrechten) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

(5) Gauben, Anbauten und untergeordnete Überdachungen (Hauseingangsüberdachung, Terrassenüberdachung) sind von diesen Regelungen ausgenommen.

§5 NEBENGEBÄUDE

(1) Die Nebengebäude, Garagen und Carports sind mindestens 3,00 m hinter den Baufluchten des Hauptgebäudes (Vorderkante straßenseitige Fassade) zu errichten.

§6 EINFRIEDUNGEN

(1) Die Grundstücke sind entlang öffentlicher Verkehrsfläche einzufrieden.

(2) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecken und / oder Zäune bis zu einer Höhe von mind. 0,80 m und max. 1,20 m zulässig.

(3) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Laubhecken aus Liguster, Hainbuche, Weiß- oder Feuerdorn sowie Findlingswall bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

§7 SONSTIGE ANLAGEN

- (1) Vorgärten sind gärtnerisch und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Schotter- oder Steingärten sind ausgeschlossen.
- (2) Zufahrten und Zuwege dürfen nicht breiter als 3,00 m sein.
- (3) Direkt von der Verkehrsfläche anfahrbare Stellplätze, auch überdachte Stellplätze (Carports und Garagen), sind unzulässig. Ausnahmsweise und bei Nachweis einer unzumutbaren anderen Regelung sind max. zwei von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbare Stellplätze nebeneinander zulässig (als Senkrechtparker zu öffentlichen Verkehrsfläche). Von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbare Stellplätzen sind beidseitig mit Pflanzbereichen einzufassen. Werden mehr als zwei Stellplätze angelegt, sind nach jedem zweiten Stellplatz Pflanzbereiche anzulegen. Je Pflanzbereich ist ein Laubbaum (Abstand 2,0 bis 3,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze) zu pflanzen. Die Unterpflanzung (Hecken, Sträucher, Bodenbedecker) muss mind. 0,60 m hoch sein. Zusätzlich sind Einfriedungen zur Verkehrsfläche hin vorzusehen.
- (4) Im Freien aufgestellte, von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes (Vorderkante straßenseitige Fassade) anzuordnen und mit einem Sichtschutz zu versehen.
- (5) Satellitenempfangsanlagen sind nicht an der der Straße zugewandten Gebäudefassade bzw. Den entsprechenden Dachflächen anzubringen.

§8 WERBEANLAGEN

- (1) Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 Nr. (1) Nr. 12 (a), (b) und (c) LBauO M-V. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht:
 - a) selbst leuchten,
 - b) Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdecken
 - c) die Gebäudekanten überschneiden,
 - d) mit Spiegeln unterlegt oder beweglich eingerichtet sein,
 - e) an Bäumen, auf Grün-, Freiflächen oder öffentlichen Wegen aufgestellt oder an Einfriedungen, wie Mauern und Zäunen angebracht werden.
- (3) Angestrichene Fassaden sind zulässig. Werbemittel können auf Fassaden aufgemalt sein oder in Form einzelner Buchstaben ohne Hintergrund auf der Fassade angebracht werden.
- (4) Die Fensterflächen der Obergeschosse dürfen nicht für Werbezwecke verwendet werden.
- (5) Werbeanlagen, die sich über mehrere Fassaden als durchlaufendes Band erstrecken, sind nicht zulässig.
- (6) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,8 m über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf einseitig gemessen 0,5 m nicht übersteigen.
- (7) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.
- (8) Schaukästen und Warenautomaten dürfen die Gebäudeflucht höchstens um 0,15 m überschreiten.
- (9) Akustische und bewegliche (laufende Werbeanlagen) sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind unzulässig. Unzulässig ist auch durch Fensterscheiben nach draußen wirkende Lichtwerbung.

(10) Werbeanlagen an Markisen sind unzulässig, mit Ausnahme des Firmenzeichens (Geschäftsbezeichnung).

(11) Warenautomaten in Vorgärten sind nicht erlaubt.

§9 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig Regelungen der Gestaltungssatzung nicht einhält. Es ist zunächst eine Frist von mindestens 4 Wochen jedoch maximal 3 Monaten zur Beseitigung der Verstöße zu gewähren.

(2) Die unter § 9 (1) genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO Mecklenburg-Vorpommern mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

§10 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Baabe, den 16.02.2024



Unterschrift
Bj.

Anlage 1 Geltungsbereich (unmaßstäblich)

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV



Siegel



Geltungsbereich der Satzung

Unterschrift
Bgm.

