

# Gemeinde Klausdorf

---

## **Satzung über die 2. Änderung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung M-V**

für den gesamten Geltungsbereich des seit dem 12.05.1995  
rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Klausdorf- Nord der  
Gemeinde Klausdorf

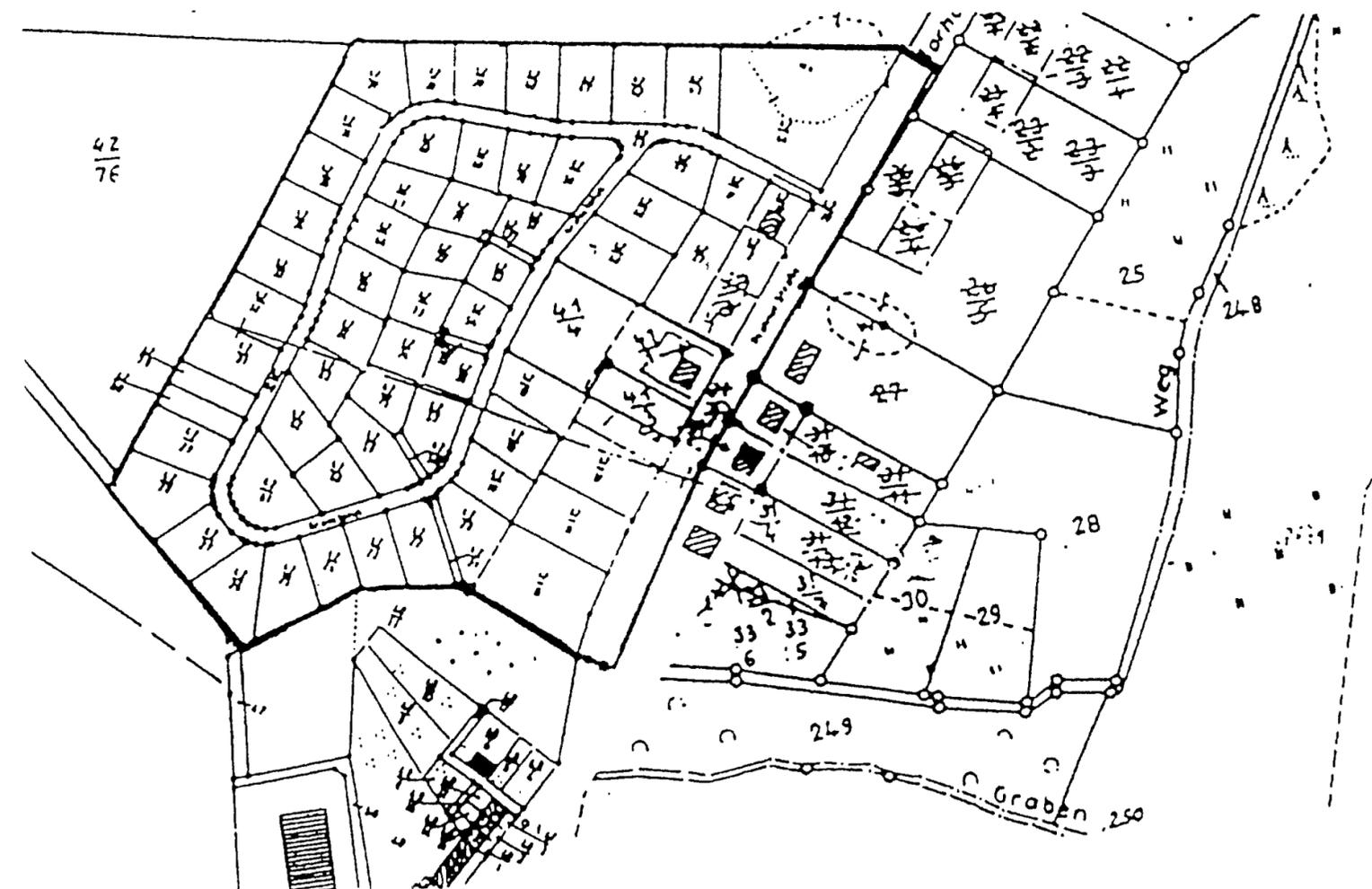
**Beschluß- Nr.: 061-04-02****Präambel**

Aufgrund des § 86 (3) der Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBL. M-V. S. 468) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBL M-V S. 60), sowie auf Grund des § 2 Abs. 1 und 2 sowie des § 5 Absatz 1 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBL. M-V.S.- 29 ) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2000 (GVOBL M-V S. 360) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Klausdorf vom 06.06.2002 nachfolgende Satzung über die 2. Änderung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des seit dem 12.05.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Klausdorf- Nord der Gemeinde Klausdorf erlassen:

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 41/1 bis 41/4 , die Flurstücke 42/1 bis 42/75 ; die Flurstücke 42/77 bis - 42/80 der Flur 1 Gemarkung Klausdorf.

Der Geltungsbereich ( farblich markiert) der 2. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Klausdorf – Nord ist dem beiliegendem Lageplan zu entnehmen.



## § 2 Dächer

- 1) **Dachformen**  
Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig  
Nurdachdächer sind ausgeschlossen.
- 2) **Dacheindeckung**  
Im Plangebiet sind als Dacheindeckung nur Reet, anthrazitfarbene, schwarze, rotbraune, braune und ziegelrote Pfannen zulässig.
- 3) **Dacheinschnitte**  
Festsetzung entfällt
- 4) **Dachgauben**  
Dachgauben dürfen in ihrer Summe  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Eine Überschreitung dieses Maßes ist in besonders begründeten Ausnahmefällen möglich.  
Mit den Dachgauben sind folgende Mindestabstände einzuhalten:  
Vom Ortgang mindestens 1,5 m, von den Kehlen und Graten mindestens im Mittel 1,5 m, zu benachbarten Gauben mindestens 1 m.
- 5) **Dachflächenfenster**  
In Reetdächern sind Dachflächenfenster ausgeschlossen.  
In sonstigen Dächern sind Dachflächenfenster zulässig.  
Bezogen auf die Gebäudelänge darf die Addition der Dachflächenfensterbreiten  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6) **Dachüberstände**  
Für Dachüberstände gelten folgende Mindest-bzw. Höchstwerte:  
am Ortgang: 0,15 m bis 0,40 m  
an der Traufe: 0,30 m bis 0,70 m
- 7) Hausgruppen und Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform,-neigung und Dacheindeckung aufweisen.
- 8) **Solaranlagen**  
Solaranlagen sind bis max. 20% der Dachfläche zulässig.

## § 3 Außenhaut und Fassade

- 1) Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur dunkelrotes, weißes und sandfarbenes Sichtmauerwerk (in Anlehnung RAL 3000-3004), weißer und sandfarbener Putz (in Anlehnung an RAL 9001, 9002, 1013, 1014, 1015) und weiße Holzfassaden, naturfarbene Holzverschalung bis zu einem Anteil von maximal 30 % der gesamten Fassadenflächen zulässig.

#### § 4 Mauerwerksöffnungen, Fenster und Türen

- 1) **Fensterformate**  
Bei Hauptgebäuden sind stehende Fensterformate zulässig.  
Liegende Formate sind nur zulässig, wenn diese so konstruktiv ausgebildet werden, dass stehende Teilflächen entstehen.
- 2) **Farbe Fenster und Türen**  
Als Farbe für Fenster und Türen ist weiß, braun, grün, blau und naturfarben zulässig.  
Der Farbton muss bei allen Fenstern einheitlich sein, dies gilt auch für Hausgruppen und Doppelhäuser.

#### § 5 Nebenanlagen, Garagen; Sicht- und Windschutzmauern

- 1) **Dächer**  
Abweichend zu den in § 2 Abs. 1 (Dachformen) genannten Dachformen sind bei Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer zulässig.
- 2) **Außenhaut und Fassade**  
Abweichend zu den in § 3 Abs. 1 (Außenhaut und Fassade) genannten Materialien sind Carports in Holzbauweise zulässig..
- 3) **Sicht und Windschutzwände**  
Festsetzung wird aufgehoben
- 4) **Abfallbehälter**  
Festsetzung wird aufgehoben

#### § 6 Wintergärten

- 1) Wintergärten sind im Plangebiet zulässig.<sup>1</sup>
- 2) Abweichend zu den in § 2 Abs. 1 (Dachformen) genannten Dachformen sind bei Wintergärten auch andere Dachformen und Dachneigungen unter 30 Grad zulässig.
- 3) Abweichend zu den in § 3 Abs. 2 genannten Materialien ( Dacheindeckung) sind bei Wintergärten Dächer in Glasbauweise zulässig.
- 4) Abweichend zu den in § 3 Abs. 1 genannten Materialien ( Außenhaut und Fassade) sind Wintergärten auch in Glasbauweise zulässig.
- 5) Die Grundfläche des Wintergartens darf maximal 2/3 der Gebäudelange und die Hälfte der Gebäudetiefe betragen.

#### § 7 Tank- und Flüssiggasbehälter

Festsetzungen werden aufgehoben

## § 8 Schwimmbecken

Festsetzungen werden aufgehoben

## § 9 Antennen

Festsetzungen werden aufgehoben

## § 10 Einfriedungen

- 1) Einfriedungen sind im Bereich von Straßeneinmündungen ( Sichtdreiecke) nur bis max. 80 cm Höhe zulässig.
- 2) Festsetzungen werden aufgehoben

## § 11 Werbeanlagen/Außenleuchten

- 1) Festsetzung - Zulässigkeit nur an der Stätte der Leistung - wird aufgehoben.
- 2) Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 0,45 m und eine Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 3) An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe , waagrecht angeordnet, zulässig.
- 4) Freistehende Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit Einfriedungen zulässig; die konstruktiven Elemente müssen in Holz ausgeführt werden.
- 5) Freistehende Schaukästen sind nur im Zusammenhang gastronomischer Betriebe zulässig.  
Ihre Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die konstruktiven Elemente müssen in Holz ausgeführt werden.
- 6) Selbstleuchtende Werbeanlagen und solch mit Lauf-, Wechsel-oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- 7) Werbeanlagen dürfen nur mit Einzelleuchten mit einem Gesamtlichtstrom von max. 2000 Lumen angestrahlt werden.
- 8) Außenleuchten müssen blendfrei angebracht sein und sind nur in warmer bis neutralweißer ( bis 53000 Kelvin) Lichtfarbe bis zu einem Lichtstrom von maximal 2000 Lumen zulässig.

### **Beschlußbegründung:**

Bereits seit 1995 gelten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Klausdorf – Nord.

Ziel der gestalterischen Festlegungen war und ist die behutsame Entwicklung des tradierten Ortsbildes.

Diese Zielformulierung geschah vor dem Hintergrund der nur noch wenigen vorhandenen historischen Elemente im Ortsbild und dem Bewußtsein, dass gerade diese einen nicht unwesentlichen Beitrag an der Besonderheit und Unverwechselbarkeit Klausdorfs ausmachen.

Diese Qualitäten zu schützen war und ist das Ziel der politisch Verantwortlichen, der Verwaltung und dem Planverfasser des B-Planes Nr. 2.

Um zu qualifizierten Aussagen zur „Ist“ Situation zu gelangen, wurde vom Planverfasser eine umfangreiche Analyse des Ortsbildes der Gemeinde Klausdorf und in diesem Zusammenhang für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 Klausdorf-Nord vorgenommen.

Auf den Ergebnissen dieser Analyse bauten und bauen die Festlegungen zur Baugestalt auf. Die wesentlichen Merkmale historischer Gebäude im Dorfgebiet sind:

- eingeschossige Einzelhausbebauung
- Krüppelwalm- und Satteldächer
- steile Dächer
- anthrazitfarbene Dacheindeckung ( Reet)
- Fassaden in Fachwerk mit Ziegelausfachung oder in Ziegel,
- stehende Fensterformate, bei einigen Reetgebäuden mit niedriger Traufe, liegende Formate hier aber eine konstruktive Aufteilung die zu stehenden Teilelementen führt,
- keine, bzw. lebende Hecken als Grundstückseinfriedung.

Um in der künftigen baulichen Entwicklung die historischen Elemente des Ortsbildes zu wahren, wurden im Bebauungsplan Nr. 2 Festsetzungen zur Baugestalt getroffen, die durch die Satzung der 2. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden. Diese Festsetzungen umfassen im wesentlichen Vorgaben zur Ausbildung der

- Dächer
- Fassade
- Mauerwerksöffnungen
- Nebenanlagen
- Einfriedungen.

Um neue bauliche Elemente in das Ortsbild zu integrieren, wurden im Festlegungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Tank- und Flüssiggasbehälter
- Schwimmbecken
- Antennen
- Werbeanlagen
- Außenleuchten.

In der Summe soll durch die Festlegungen zur Baugestalt eine Linie aufgezeigt werden, die hilft dem formulierten Anspruch an die Erhaltung und Fortentwicklung des tradierten Ortsbildes gerecht zu werden.

Die aktuelle Realität im Ortsbild der Ortslagen zeigt den positiven Einfluß der 1993 beschlossenen Bebauungspläne.

Die Praxis hat aber auch Probleme bei der Umsetzung gezeigt.

So stellen sich aus heutiger Sicht einzelne Festsetzung als nicht gewollt dar ( z.B. Ausschluß von Flachdachcarports ).

Grundsätzlich haben sich die gestalterischen Festsetzungen aber als ein positives Element in der baulichen Entwicklung der Gemeinde bewährt.

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung will die Gemeinde an den grundsätzlichen positiven Inhalten und Zielen festhalten, andererseits aber die gestalterischen Festsetzungen den aktuellen Erkenntnissen anpassen.

## § 12 Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen von den einzelnen Festsetzungen dieser Satzung sind nur in begründeten Einzelfällen möglich,
  - wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern
  - wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen
  - wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und das Ortsbild gewahrt bleibt.
- 2) Ausnahmen sind schriftlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu beantragen.  
Die Notwendigkeit einer Befreiung von den Vorschriften dieser Satzung ist zu begründen.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Zuwiderhandlungen gegen eine Vorschrift dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V dar.
- 2) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V handelt wer :
  1. entgegen § 2 Abs. 1 Dächer nicht in der zulässigen Dachform ausführt
  2. entgegen § 2 Abs. 1 Dächer nicht mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad ausführt
  3. Dacheindeckungen entgegen § 2 Abs. 2 gestaltet
  4. Dachgauben entgegen § 2 Abs. 4 gestaltet
  5. Dachflächenfenster entgegen § 2 Abs. 5 gestaltet
  6. Dachüberstände entgegen § 2 Abs. 6 ausführt
  7. Einzel und Doppelhäuser entgegen § 2 Abs. 7 gestaltet
  8. Außenhaut- und Fassadenoberflächen entgegen § 3 Abs. 1 gestaltet
  9. Fensterformate entgegen § 4 Abs. 1 ausführt
  10. Fenster entgegen § 4 Abs. 2 gestaltet
  11. Nebenanlagen entgegen § 5 Abs. 1 ausführt
  12. Einfriedungen entgegen § 10 Abs. 1 ausführt
  13. Werbeanlagen entgegen § 11 Abs. 2 ausführt
  14. Werbeanlagen entgegen § 11 Abs. 3 ausführt
  15. Werbeanlagen entgegen § 11 Abs. 4 ausführt
  16. Werbeanlagen entgegen § 11 Abs. 4 gestaltet
  17. Werbeanlagen entgegen § 11 Abs. 5 ausführt
  18. Werbeanlagen/Außenleuchten entgegen § 11 Abs. 6 ausführt
  19. Werbeanlagen/Außenleuchten entgegen § 11 Abs. 7 ausführt
  20. Werbeanlagen/Außenleuchten entgegen § 11 Abs. 8 ausführt
- 3) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 Landesbauordnung M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

- 4) Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist entsprechend § 84 Abs. 5 der Landesbauordnung M-V die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordvorpommern.

#### § 14 Inkrafttreten

- 1) Die Satzung über die 2. Änderung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

#### Abstimmungsergebnis:

**Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 9**

**Davon anwesend: 8 Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: keine**

**Stimmhaltungen: keine**

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V vom 18.02.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 waren keine /folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen: keine

Soweit beim Erlaß dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formfehler verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBL. M-V S. 29), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.August 2000 (GVOBL. M-V S. 360) nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden.

Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

Gemeinde Klausdorf

Klausdorf, den 17.06.2002

*Julius Rüting*

Dr. Rüting  
Bürgermeister



**Verfahrensvermerke:**

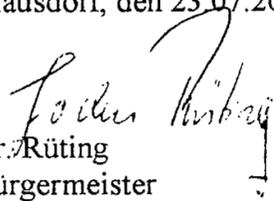
Öffentliche Bekanntmachung in den Schaukästen der Gemeinde Klausdorf lt. Hauptsatzung:  
Klausdorf, Solkendorf und Barhöft:

Tag des Anchlages: 21.06.2002

Tag der Abnahme: 16.07.2002

**Die Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
gemäß § 86 der Landesbauordnung M-V für den Bebauungsplan Nr. 2 Klausdorf- Nord  
ist entsprechend § 8 der Hauptsatzung der Gemeinde Klausdorf am 08.07.2002 in  
Kraft getreten.**

Klausdorf, den 23.07.2002

  
Dr. Rütting  
Bürgermeister



