

Gemeinde Rappin

Amt Bergen auf Rügen - Landkreis Rügen

Gestaltungssatzung

Satzung gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern



Stand 23.04.2009

Auftraggeber

Gemeinde Rappin

Bürgermeister André Wittkamp
Amt Bergen auf Rügen
Markt 5-6 • 18528 Bergen auf Rügen
Fon 03838 8110



Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Rappin, Landkreis Rügen über

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
- Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen,
- die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und
- die Begrünung baulicher Anlagen

Gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rappin in ihrer Sitzung am 23. April 2009 folgende Örtliche Bauvorschriften über

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V),
- Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4),
- die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5) und
- die Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 7)

in der Gemeinde Rappin als Satzung beschlossen.

Präambel

Lebensqualität und touristischer Reiz der am Großen Jasmunder Bodden liegenden Gemeinde Rappin werden zu einem großen Teil durch das ländliche Ortsbild bestimmt.

Es legt Zeugnis ab von Leben, Arbeit und Baugesinnungen heutiger und früherer Generationen, belegt Entwicklungen, Neuanfänge, Kontinuität, auch in Zusammenhang mit den natürlichen Gegebenheiten Rügens. In der Regel wird das relativ homogene Ortsbild durch Maßstäblichkeit und Beschränkung auf wenige, typische Materialien erzeugt.

Diese Satzung soll bei der behutsamen Erhaltung und Fortentwicklung der Gebäude und Siedlungen unterstützen. Die wichtigsten Gegenstände der Satzung sind das Bauen im normalen, üblichen Bestand sowie Neubauten. Das oft abweichende, weil seltenere Erscheinungsbild von Baudenkmälern wird vorrangig durch die Bestimmungen des Denkmalschutzes geregelt.

Die Satzung soll in wesentlichen Fragen einen Rahmen ortsbildverträglicher Lösungen bestimmen und vor unbeabsichtigten Fehlgriffen in der Gestaltung bewahren helfen.

Die Gemeinde Rappin wünscht Ihnen als Bauherrn, dass Ihr Vorhaben in guter Qualität und Gestalt gelingt.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Rappin mit ihren Ortsteilen Bubkevitz, Groß Banzelwitz, Helle, Kartzitz, Lüßnitz, Moisselbritz, Neu Kartzitz, Postelitz, Rappin, Tetzitz und Zirmoisel.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Betroffene Maßnahmen

Die Satzung gilt für bauliche und gestalterische Maßnahmen im Bestand, für Neubauten und für die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten, Freiflächen, Stellplätzen, Einfriedungen und Begrünungen.

(2) Technische Bauwerke

Soweit technische Bauwerke, beispielsweise Siloanlagen, aufgrund ihrer Funktion oder Typik mit einzelnen Bestimmungen der Satzung nicht in Einklang zu bringen sind, bleiben sie von diesen Bestimmungen unberührt.

(3) Verhältnis zu anderen Vorschriften

Andere gesetzliche Vorschriften, insbesondere des Denkmalschutzes, sowie Bestimmungen von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3

Städtebauliche Zusammenhänge

(1) Baufluchten, Abstände zu Fahrbahnkanten

Historische Baufluchten oder gleiche Abstände von Gebäuden zu Fahrbahnkanten sind bei Maßnahmen im baulichen Bestand und bei Neubauten einzuhalten. Bei untergeordneten Gebäude- oder Fassadenteilen sind Vor- und Rücksprünge zulässig.

(2) Lokale Gestaltzusammenhänge

Wenn in einem lokalen städtebaulichen Zusammenhang die äußere Gestaltung baulicher Anlagen Übereinstimmungen - wie bei Fassadenmaterialien - aufweist, ist diese Gestaltung auch auf Maßnahmen im baulichen Bestand und bei Neubauten anzuwenden, soweit dies nicht den nachfolgenden Bestimmungen widerspricht.

§ 4

Baukörper

(1) Gliederung der Baukörper

Baukörper sind in Sockel, Fassade des Geschosses bzw. der Geschosse und Dach zu gliedern.

(2) Längenverhältnis der Gebäudeseiten

Traufseiten von Gebäuden müssen mindestens 25% länger sein als Giebelseiten.

(3) Traufhöhe

Die Traufhöhe von Gebäuden darf bis zu 6,00 m betragen. Der maximale Traufhöhenunterschied ergibt sich aus dem Abstand in Metern zum Nachbargebäude geteilt durch 10.

(4) Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten

Balkone, Loggien, Erker und Wintergärten sind ab 3,00 m Entfernung zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

§ 5 Fassaden

(1) Unterer Abschluss der Fassade

Als unterer Abschluss der Fassade ist ein Sockel auszubilden, der 30 bis 80 cm hoch ist und durch Materialwechsel oder Wechsel zu einer dunkleren Farbe in Erscheinung tritt. Ein zurückgesetzter Sockel ist nur bei Fassaden mit Holzbekleidung zulässig.

(2) Oberer Abschluss der Traufenfassade, Drempe

Als oberer Abschluss der Traufenfassade ist die Traufe als Gesims mit 0,30 bis 0,50 m Auskragung auszubilden, bei flach geneigten Satteldächern nach § 6 Abs. 1 ist stattdessen ein Dachüberstand von 0,40 bis 1,0 m auszubilden.

Die Ausbildung von Drempe ist zulässig, soweit diese mit Fenstern ausgestattet werden.

(3) Material von Fassaden, Sockel, Außentreppen

Fassaden sind in Putz, Ziegel, Holzfachwerk oder Holz auszubilden, Fassaden-bekleidungen aus Holz und in Ausnahmen aus Metall. Putz ist glatt auszuführen, er muss jedoch nicht eben sein. Das Schlämmen von Ziegelfassaden ist zulässig. Bei Holzfachwerk sind nur die Gefache zu verputzen oder zu schlämmen. Für Sockel sind Naturstein, Putz und Ziegel zulässig. Straßenseitige Außentreppen sind mit Ziegel- oder Naturstein-oberflächen auszuführen.

(4) Öffnungsstruktur

Straßenseitige Fassaden sind als Lochfassaden mit einem Anteil von mindestens 20 % Fensterfläche je Geschoss auszubilden. Die Fensteröffnungen der Geschosse unterhalb der Traufe sind axial übereinander liegend auszubilden. In Giebelfassaden sind oberhalb des Giebelansatzes die Fensterachsen symmetrisch zur Symmetrieachse des Giebels anzuordnen.

(5) Fensteröffnungen, Fenster

Fensteröffnungen sind rechteckig und zu mindestens 3/4 in stehenden Formaten mit einem Verhältnis der Breite zur Höhe von mindestens 1:1,25 auszuführen. Bei Schaufenstern und bei Giebeln oberhalb des Giebelansatzes darf davon abgewichen werden. Je Stockwerk sind innerhalb einer Fassade maximal zwei Fensterformate zulässig, Schaufensteröffnungen sind hiervon ausgenommen. Fenster sind nur als Holzkonstruktion zulässig. Sie sind vertikal symmetrisch zu gliedern und mit Ausnahme von Schaufenstern bei einer Breite ab 0,85 cm mit Pfosten oder Stulp auszuführen.

(6) Eingänge, Durchgänge, Einfahrten, Durchfahrten

Eingänge und Durchgänge müssen mit Türen aus Holz geschlossen werden, Einfahrten und Durchfahrten mit mehrflügligen Toren aus Holz oder Metall. Roll- oder Schwingtore sind unzulässig. In Grenzbebauung zur Straße sind vor straßenseitigen Eingängen bis zu drei zur Fassade parallele Stufen vor der Fassade zulässig.

(7) Glasflächen, Konstruktionsprofile

Glasflächen einfassende oder gliedernde Profile müssen dreidimensional nach außen hervortreten und dürfen auch in ihrer Addition zwischen zwei Glasflächen nicht breiter als 15 cm sein. Sprossen dürfen nicht breiter als 4 cm sein. Verspiegelte und gewölbte Verglasung sowie Ornamentverglasung sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht eingesehen werden können.

(8) Vordächer, Markisen, Rollläden

Vordächer sind nur vor Eingängen als Pultdach aus Metall oder Glas zulässig, Markisen nur vor Schaufenstern in Pultform aus Stoff. Straßenseitig sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

(9) Fassadenbegrünungen

Fassadenbegrünungen sind zulässig, soweit Öffnungen, Fassadenzierrat, Dachflächen und Traufen von Bewuchs freigehalten werden.

§ 6 Dächer

(1) Dachformen

Zulässig sind

- symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40° bis 50°,
- bei zweigeschossigen Gebäuden sowie bei Nichtwohngebäuden und Nebengebäuden weiterhin flach geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 15° bis 25°,
- für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Carports und Terrassenüberdachungen weiterhin Pult- und Flachdächer.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

(2) Dachdeckung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich zu decken. Für die Dachdeckung von Steildächern einschließlich Gauben sind Rohrdeckungen und keramische Dachziegel oder -pfannen zulässig. Für untergeordnete Dachbauteile und Seitenverkleidungen von Gauben sind weiterhin Schiefer, Bitumenpappe und Blech zulässig, bei Seitenverkleidungen ebenfalls Holz. Für flach geneigte Dächer und Flachdächer sind Bitumenpappe und Blechdeckungen zulässig.

(3) Dachgauben, Dachfenster und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dachfenster und Zwerchgiebel dürfen zusammen nicht breiter als 50% der Dachfläche sein. Es sind je Dachfläche insgesamt maximal 2 Typen dieser Öffnungen bzw. Aufbauten zulässig. Der Abstand untereinander darf 1,00 Meter nicht überschreiten.

Geneigte Seitenflächen sind nur bei Fledermausgauben zulässig.

§ 7 Anbauten, Nebengebäude, Garagen

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind in kleinerer Kubatur und im First mindestens 50 cm niedriger als der Hauptbaukörper auszubilden. Landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind nicht im Vorgarten zulässig.

§ 8 Antennen und Solaranlagen

(1) Antennen, einschließlich Satellitenempfangsanlagen

Je Gebäude ist nur eine außen angebrachte Antenne und nur auf dem Dach zulässig. Bei traufständigen Gebäuden ist die Antenne auf der straßenabgewandten Seite anzubringen, bei anderen Gebäuden im hinteren Drittel des Dachs.

(2) Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf Dachflächen und nur mit matter Oberfläche zulässig.

§ 9 Einfriedungen

(1) Material von Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecken gemäß § 10 Absatz 2, als Zäune aus Holz mit senkrecht stehenden Latten oder aus senkrecht stehenden Metallstäben oder als Feldsteinmauern zulässig. Die Oberkante ist horizontal auszuführen. Bei Zäunen aus Holz sind Betonpfosten zulässig. Drahtzäune sind nur an straßenabgewandten Seiten zulässig, ebenso Erdwälle oder Feldsteinwälle.

(2) Höhe von Einfriedungen

Mit Ausnahme von lebenden Hecken dürfen straßenseitige Einfriedungen bis zu 1,20 m hoch sein. Erdwälle und Feldsteinwälle dürfen bis zu 0,90 m hoch sein.

(3) Einfriedungen von Koppeln und forstwirtschaftlichen Flächen

Abs. 1 und 2 gelten nicht für Koppelzäune und Einzäunungen forstwirtschaftlicher Flächen.

§ 10 Freiflächen

(1) Befestigungen

Von öffentlichen Flächen einsehbare Befestigungen sind wassergebunden, aus Kies, Splitt, Naturstein, Betonplatten oder Betonpflaster in grauer, dunkelroter oder dunkelbrauner Farbe oder aus Ziegel in dunkelroter oder dunkelbrauner Farbe zulässig. Naturstein ist als Granit oder Kalkstein zulässig. Betonpflaster ist als rechteckiges Pflaster zulässig. Auffällige Muster im Belag, z.B. durch verschieden farbige Betonpflastersteine, sind unzulässig.

(2) Bepflanzungen

Zur Bepflanzung mit Gehölzen sind vorwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind straßenseitig und als Grundstückseinfriedung unzulässig.

(3) Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind so auszubilden, dass diese Behälter von öffentlichen Flächen nicht sichtbar sind.

§ 11 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Anbringung und Beleuchtung

Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen nur auf der Fassade angebracht werden. Öffnungen, Fassadenzierrat und Dachflächen sind freizuhalten. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig, Anleuchtung muss blendfrei sein. Kabelführungen dürfen nicht sichtbar sein.

(2) Allgemein zulässige Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich als maximal 0,40 m x 0,40 m große Einzelbuchstaben und Logos sowie als bis zu 0,90 m in den Straßenraum ragende Ausleger zulässig.

(3) Werbeanlagen bei Verkaufs- und Gaststätten

Zusätzlich zu den in Abs. 2 genannten Werbeanlagen sind bei Verkaufs- und Gaststätten Schaukästen und bis zu 0,60 m breite und bis zu 1,25 m hohe Tafeln zulässig. Bei Gaststätten ist weiterhin ein maximal 0,40 m x 0,40 m großer Schaukasten zulässig, der nicht an der Fassade angebracht sein muss. Schaukästen dürfen beleuchtet sein.

§ 12 Materiallimitationen, Farbe, Glanz, Beleuchtung

(1) Materiallimitationen

Materiallimitationen sind unzulässig.

(2) Farbe, Glanz

Fassaden sind farblich zu behandeln, jedoch nicht, soweit sie aus Naturstein oder nicht geschlammten Ziegel bestehen. Holz muss nicht farblich behandelt werden, soweit dies im Folgenden nicht anders bestimmt ist. Oberflächen in grellen Farben oder in Leuchtfarben sind unzulässig.

Folgende Farben bei den im Folgenden genannten Bauteilen sind zulässig:

- Fassade:
 1. dunkelrot, ziegelfarben, bei Holz dunkle Holzfarbtöne
 2. historische Gutshäuser: zusätzlich zu 1. ist zulässig: mattes gelb, mit maximal 20% weißen Flächenanteil in der Fassade, weiß, grau

- 3. Aufsiedlerhäuser: zusätzlich zu 1. ist zulässig: weiß, putzfarben
 - 4. Gebäude ab 1945: zusätzlich zu 1. ist zulässig: mattes gelb, mit maximal 20% weißen Flächenanteil in der Fassade, dunkelrot, dunkelbraun, dunkelrot
 - Fachwerk: schwarz, grau, dunkelrot
 - Fenster: weiß
 - Türen: weiß, braun, grün, blau, grau, dunkelrot
 - Dach:
 1. Steildächer einschließlich Gauben: Ziegel- und Pfannendeckungen ziegelfarben dunkelrot, dunkelbraun, Rohrdeckungen in Materialfarbe
 2. untergeordnete Dachbauteile und Seitenverkleidungen von Gauben: Materialfarben bei Schiefer, Bitumenpappe, Blech, bei Holz dunkle Holzfarbtöne.
 3. flach geneigte Dächer und Flachdächer: Blechdeckungen in Materialfarbe, anthrazit, grau, dunkelrot, Bitumenpappe in Materialfarbe
- Naturstein ist nicht poliert oder geschliffen zu verwenden. Spiegelnde oder glänzende Metallflächen sind unzulässig.

(3) Beleuchtung

Im Außenraum wirksame Beleuchtung soll in ihrer Helligkeit der in der Gemeinde installierten Straßenbeleuchtung untergeordnet sein.

§ 13 Abweichungen

(1) Neubauten

Neubauten dürfen von § 5 Abs. 4 Satz 2 und 3 und § 5 Abs. 5 Satz 1 und 5 abweichen.

(2) Bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft

Bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft dürfen von § 5 Abs. 3, 4 und 5 abweichen. Fassaden und Fassadenbekleidungen aus Kunststoff bleiben jedoch unzulässig. Weiterhin sind die in § 5 Abs. 6 aufgeführten Rolll Tore zulässig. Soweit es die Belichtung erfordert, darf von § 6 Abs. 2 abgewichen werden.

(3) Sonstige Abweichungen

Über sonstige Abweichungen entscheidet die Gemeindevertretung.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Tatbestände

Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne hierfür Genehmigung zu besitzen, gegen eine oder mehrere Vorschriften der §§ 3 bis 12 verstößt.

(2) Geldbuße

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rappin, den 23. April 2009

Gemeinde Rappin
Der Bürgermeister

