

# I H L E N F E L D

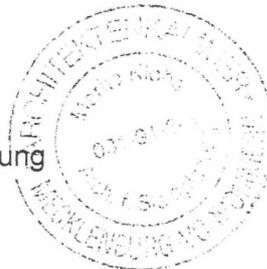
## GEMEINDE NEUENKIRCHEN

**Satzung nach § 86 LBauO über örtliche Bauvorschriften  
zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie für  
Werbeanlagen, für die Gestaltung der nicht überbauten  
Flächen der bebauten Grundstücke sowie für die  
Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen  
für die Teilbereiche 1 und 2 des Ortskernes des  
Ortsteiles Ihlenfeld**

**Auftraggeber:** Gemeinde Neuenkirchen  
Bürgermeister Herr Ritschel  
vertreten durch das  
Amt Neverin  
Bauamt  
Neubrandenburger Straße 48  
17039 Neverin

**Auftragnehmer:** A&S GmbH Neubrandenburg  
architekten • stadtplaner • beratende ingenieure  
August- Milarch- Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
PF 400129  
17022 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020, Fax:0395/5810215  
ISDN: 0395/5666877  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)  
e-mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

**Bearbeiter:**   
Dipl. -Ing. M. Klohs  
Architektin für Stadtplanung



Neubrandenburg, im 11. April 2001

**INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

**BESCHLUSSVORLAGE**

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>5</b>
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Allgemeine Anforderungen	6
<b>II.</b>	<b>BAUKÖRPER/ FREIFLÄCHEN</b>	<b>6</b>
§ 3	Abmessungen des Baukörpers/ Höheneinordnung	6
§ 4	Einordnung und Gebäudestellung	7
§ 5	Einfriedungen und Vorgärten	7
<b>III.</b>	<b>DÄCHER</b>	<b>8</b>
§ 6	Dachform und Dachneigung	8
§ 7	Dachgauben	8
§ 8	Dacheinschnitte / Dachbalkone / Staffelgeschosse / Glasdachflächen / Solarenergieanlagen	9
§ 9	Dacheindeckung / sonstige Dachbauteile	9
§ 10	Dachüberstände	10
§ 11	Antennen	10
<b>IV.</b>	<b>FASSADEN</b>	<b>11</b>
§ 12	Oberflächen und Verkleidungen	11
§ 13	Plastizität der Fassaden	11
§ 14	Putzfassaden	11
§ 15	Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk	12
§ 16	Fachwerkfassaden	12
§ 17	Öffnungen in der Fassade	12

<b>V.</b>	<b>FENSTER/ TÜREN/ TORE</b>	<b>13</b>
§ 18	Fenster	13
§ 19	Türen und Tore	13
§ 20	Fenster- und Rollläden	14
<b>VI.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN</b>	<b>14</b>
§ 21	Garagen und Nebengebäude	14
§ 22	Werbeanlagen	15
<b>VII.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>15</b>
§ 23	Ordnungswidrigkeiten	15
§ 24	Inkrafttreten	17
<b>VIII.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>18</b>
<b>IX.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>23</b>

## BESCHLUSSVORLAGE – FEBRUAR 2001

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes des historischen Ortskerns des Ortes Ihlenfeld und der Gemeinde Neuenkirchen, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird auf Grund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern S. 29 ff), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der KV M-V ( 2. ÄndG KV M-V ) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78) und § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Teilbereiche 1 und 2 des Ortskerns von Ihlenfeld erlassen:

## I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Ortskern von Ihlenfeld mit den Teilbereichen 1 und 2. Dieser Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (Karte zur Satzung) dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Veränderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, für Werbeanlagen, für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie für die Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.  
Für bauliche Anlagen oder Bauteile, die dem Denkmalschutz unterliegen, geht das Denkmalschutzgesetz dieser Satzung vor.
- (3) Die Festlegungen beziehen sich auf bauliche Anlagen oder Bauteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- (4) Als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung gelten Straßen, öffentliche Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Bereiche.

## § 2

### Allgemeine Anforderungen

- (1) Durch Instandsetzungsarbeiten, Umbauten und Neubauten darf der Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Ortsbildes nicht negativ beeinflusst werden. Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind so zu gestalten, dass sich ein harmonischer baulicher und städtebaulicher Zusammenhang mit der im jeweiligen städtebaulichen Raum vorherrschenden Architektur ergibt. Dabei ist besonderer Wert auf die Orientierung am Maßstab und an der Gliederung des historischen Baubestandes zu legen.
- (2) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen insbesondere hinsichtlich der
- Merkmale der städtebaulichen Einordnung,
  - Gebäude- und Dachform,
  - Größe und Proportionen,
  - Dachaufbauten,
  - Ausbildung der Fassadenflächen mit ihren Öffnungen und ihrer Plastizität sowie
  - der Oberflächenwirkung in Struktur und Farbe
- nach Maßgabe der §§ 3 - 22 so ausgeführt werden, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Ortskernes einfügen, so dass dessen gestalterische Individualität und Vielfalt erhalten wird.

## II. BAUKÖRPER/ FREIFLÄCHEN

### § 3

#### Abmessungen des Baukörpers / Höheneinordnung

- (1) Die Länge eines Gebäudes darf höchstens 19 m betragen. Sind größere Gebäudelängen auf dem Grundstück erreichbar, so muss eine gestalterische Teilung in zwei oder mehrere Hauptgebäude vorgenommen werden.

- (2) Die Höheneinordnung des Neubaus muss so erfolgen, dass die Sohlbankhöhe der Erdgeschossfenster in der Straßenfassade mindestens 0,9 m und nicht mehr als 1,4 m über Terrain beträgt und die Sockellinie nicht höher als 0,3 m über Terrain verläuft. Bei geneigtem Terrain gelten die vorgeschriebenen Höhen als Mittelwert.
- (3) Die Traufhöhe der Gebäude darf nicht höher als 3,40 m über Terrain liegen. Die Traufhöhe ist der Abstand des Terrains bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach.
- (4) Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht höher als 7,60 m über Terrain liegen.
- (5) Eine bestehende Gebäudeeinheit darf gestalterisch weder in der Fassade noch in der Dachfläche geteilt werden.

#### **§ 4**

##### **Einordnung und Gebäudestellung**

- (1) Die vorhandene Bauflucht, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Hauptgebäude bestimmt wird, ist durch Neubauten einzuhalten. Dies gilt nicht für das Flurstück 71/3.
- (2) Im Teilbereich 2 sind nur traufständige Hauptgebäude zulässig.

#### **§ 5**

##### **Einfriedungen und Vorgärten**

- (1) Im Teilbereich 1 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße nur in Form von Hecken, in Feldsteinmauerwerk und als bis 1,00 m hoher Metallzaun und nicht blickdichter Holzzaun zulässig.
- (2) Im Teilbereich 2 sind auf der Grundstücksgrenze Einfriedungen nur als Laub tragende Hecke bis 0,80 m Höhe zulässig.

- (3) Im Teilbereich 2 sind die Flächen zwischen der Straße und der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude mit Ausnahme der Zuwegungen als Vorgärten zu gestalten.

Die straßenseitigen Flächen vor den Häusern dürfen nicht als Stellflächen, Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden.

Mindestens 70% der Vorgartenfläche ist als zusammenhängende Rasenfläche auszubilden. Die übrige Fläche kann mit Gehölzen bis 2,00 m Höhe oder/und Stauden/ Sommerblumen bepflanzt werden.

- (4) Zuwegungen im Teilbereich 2 sind nur aus Naturstein, Betonstein in Rechteckformat, Rasengittersteinen und als wassergebundene Decke zulässig.

### III. DÄCHER

#### § 6

##### Dachform und Dachneigung

- (1) Folgende Dachtypen sind im Geltungsbereich dieser Satzung auszuführen:
- Satteldach
  - Krüppelwalmdach.
- (2) Bei Neubau oder Veränderung vorhandener Dachkonstruktionen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° bei einer symmetrischen Ausführung im Querschnitt auszubilden.
- (3) Die Firstlänge eines Krüppelwalmdaches muss mindestens 2/3 der zugehörigen Fassadenbreite betragen.

#### § 7

##### Dachgaupen

- (1) Es sind auf der straßenzugewandten Seite keine Gaupen zulässig.

- (6) An Dachflächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind Dachflächenfenster mit Außenmaßen von mehr als 1,00 m Breite und mehr als 1,20 m Höhe sowie Glasdachfenster und Energiegewinnungsanlagen nicht zulässig. Pro angefangene 5m Trauflänge ist je ein Dachflächenfenster zulässig. Die Dachflächenfenster sind symmetrisch anzuordnen.  
Es dürfen je Dachseite eines Gebäudes nur Dachflächenfenster eines Typs eingebaut werden.

## § 8

### **Dacheinschnitte / Dachbalkone / Staffelgeschosse / Glasdachflächen/ Solarenergieanlagen**

- (1) An Dachflächen, die öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen zugewandt sind, sind Dacheinschnitte, Dachbalkone, Staffelgeschosse, Glasdachflächen und Solarenergieanlagen nicht zulässig.

## § 9

### **Dacheindeckung / sonstige Dachbauteile**

- (1) Es sind nur Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Außer der Biberschwanzform sind andere glatte, ebene Ziegel nicht zugelassen. Für vorhandene Dächer mit einer Dachneigung  $< 22^\circ$  und Pultdächer von Nebengebäuden sind auch Eternit und Pappeindeckungen zulässig.
- (2) Glasiertes und glanzengobiertes Bedachungsmaterial ist nicht zulässig. Es sind nur Dachziegel oder Betondachsteine im naturroten Farbton zu verwenden. Für Papp- und Eterniteindeckungen ist nur der Farbbereich schwarz bis grau zulässig.
- (3) Über Dach geführte Be- und Entlüftungsrohre und alle Blechteile, die im unmittelbarem Zusammenhang mit der Dachfläche stehen, wie zum Beispiel Schornsteinkragen sowie die Rahmen der Dachflächenfenster, sind nicht glänzend auszuführen. Schornsteine sind in roten, rotvioletten bis rotbraunen Mauerziegeln oder geputzt in der Fassadenfarbe auszuführen.

- (4) Dachrinnen und Regenfallrohre sind in Anpassung an die Farbigkeit der Fassade auszuführen. Kupfer- und Zinkblech können in ihrer Eigenfarbe verwendet werden.
- (5) Dachrinnen sind nur in vorgehängter halbrunder Form zulässig.
- (6) An Dachflächen sind nur technisch notwendige Dachaufbauten wie Entlüftungsrohre, Schornsteine, Laufstege, und Blitzableiter zulässig.

## § 10

### Dachüberstände

- (1) Bei einer Dachneigung von 40° bis 50° haben die Dachüberstände ohne Berücksichtigung der Dachrinne 0,2 bis 0,5 m zu betragen.
- (2) Giebelseitige Dachüberstände haben eine Länge von 0,2 m nicht zu überschreiten.
- (3) Bei Umbau oder Erneuerungsarbeiten sind die Dachüberstände im Trauf- und Ortgangbereich beizubehalten.

## § 11

### Antennen

- (1) Außenantennen und Parabolantennen sind nur an den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeteilen zulässig.
- (2) Antennenkabel und andere technische Leitungen dürfen an den Außenfassaden der Gebäude nicht sichtbar verlegt werden.

## IV FASSADEN

### § 12

#### Oberflächen und Verkleidungen

- (1) Oberflächen von Fassaden müssen aus Putz (§14), Sichtmauerwerk (§ 15) oder Holzfachwerk (§16) ausgeführt werden.
- (2) Auf der Nordseite des Teilbereiches 2 sind nur Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk oder Fachwerkfassaden mit einem Gefach aus Ziegelsichtmauerwerk zulässig.
- (3) Glänzende Oberflächen und glänzende Anstriche sind nicht zulässig.
- (4) Feldsteinsockel bei bestehenden Gebäuden dürfen nicht bekleidet werden.

### § 13

#### Plastizität der Fassaden

- (1) Bestehende Gliederungselemente wie z.B. Zahngesims, Pilaster, abgetreptes Traufgesims u. dgl. dürfen nicht bekleidet werden.
- (2) Erker, Balkone und Loggien sind an Fassaden zu öffentlichen Verkehrswegen nicht zulässig.

### § 14

#### Putzfassaden

- (1) Der Fassadengrundton muss über die Gesamtfläche der Fassade einheitlich sein. Nur plastische und architektonische Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen mit helleren oder dunkleren Abstufungen der Fassadenfarbe getönt werden.

## § 15

### Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk

- (1) Fassadenoberflächen aus Ziegelsichtmauerwerk dürfen nur aus Ziegel im Einfachformat (EF) erstellt werden. Glasierte Oberflächen sind nicht zulässig.
- (2) Riemchenbekleidungen sind nicht zulässig.
- (3) Sichtmauerwerk ist in einem mauerwerksgerechtem Verband herzustellen.
- (4) Die Oberflächen der Fassaden sind in roten, rotviolett bis rotbraunen Mauerziegeln auszuführen.
- (5) Ergänzungen an Ziegelfassaden sind bei vorhandenem Sichtmauerwerk in der Oberflächenform und -farbe dieses Ziegelsichtmauerwerks auszuführen.

## § 16

### Fachwerkfassaden

- (1) Fachwerkfassaden dürfen nur als Sichtfachwerk ausgeführt werden. Die Gefache sind oberflächenbündig mit den Fachwerkhölzern auszuführen.
- (2) Gefache mit einer Putzoberfläche sind gemäß § 14, Gefache aus Ziegelsichtmauerwerk gemäß § 15 auszubilden.
- (3) Vorgeblendetes Fachwerk, sog. "Brettfachwerk", sowie die Vortäuschung eines vollständigen Fachwerkverbandes durch mit Fassadenfarbe aufgemalte "Holzbauteile" sind unzulässig.

## § 17

### Öffnungen in der Fassade

- (1) Für Öffnungen sind nur stehende Rechteck-Formate zulässig.

- (2) Fassaden, welche an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, müssen als Lochfassade ausgebildet sein.
- (3) Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein.

## V. FENSTER, TÜREN, TORE

### § 18

#### Fenster

- (1) Fenster, deren lichte Öffnung breiter als 0,9 m sind, müssen durch vertikale Teilung als mehrflügelige Fenster symmetrisch ausgebildet werden.
- (2) Fenster mit einer größeren Höhe der lichten Öffnung als 1,5 m sind mit mittigem oder oberem Kämpfer zu versehen. Bei gleichzeitig vorgeschriebener Vertikalteilung nach Absatz 1 ist das Fenster auch über dem Kämpfer in mehrere Flügel zu teilen.
- (3) Glasflächen in den Fensterflügeln können durch Sprossen gegliedert werden. Sprossen müssen die Glasfläche symmetrisch gliedern.
- (4) Unzulässig sind spiegelnde oder farbige Verglasungen, Gläser mit sichtbaren Metallauflagen sowie gewölbte Glasflächen.
- (5) Je Gebäude müssen alle Fenster einheitlich farblich behandelt werden.

### § 19

#### Türen und Tore

- (1) Türen und Tore, deren lichte Öffnung breiter als 1,2 m ist, sind als zwei- oder mehrflügelige Türen oder Tore auszubilden. Asymmetrische Teilungen sind dabei unzulässig.

- (2) Unzulässig sind Ganzglastüren, Türen mit glänzenden Oberflächen sowie spiegelnde Verglasungen.  
Weiße Türen mit gewölbtem Glas sind unzulässig.
- (3) Vordächer an Haustüren, die zur Straßenseite gerichtet sind, sind nicht zulässig.

## § 20

### Fensterläden und Rollläden

- (1) Fensterläden sind 2- flügelig auszubilden, wenn der Abstand zwischen zwei Fenstern größer oder gleich einer Fensterbreite ist.
- (2) Auf die Fassade aufgesetzte Rollläden sind unzulässig. Rollläden sind nur zulässig, wenn der Rollladenkasten nicht sichtbar ist.

## VI. ZUSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN

## § 21

### Garagen und Nebengebäude, technische Anlagen

- (1) Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich der Dachform und Fassadenoberfläche dem jeweiligen Hauptgebäude anzugleichen.  
Garagen und Nebengebäude ,die neben dem Hauptgebäude errichtet werden, sind in nur in Giebelstellung mit einem steilen Satteldach zulässig.
- (2) Ein Garagentor darf max. 3,0 m breit sein.
- (3) Vor der straßenseitigen Bauflucht der Gebäude sind Garagen und Nebenanlagen sowie Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung, außer den im öffentlichen Raum vorgesehen Plätzen, nicht zulässig.

## § 22 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig. Sie sind parallel zur Fassade anzubringen und dürfen in Höhe und Breite das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

## VII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 23 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr.1 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern handelt, wer

- (1) die im § 3 Abs.2 festgelegten Sockelhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe nicht einhält,
- (2) entgegen § 5 Abs. 1 Einfriedungen errichtet, die nicht aus einer Laub tragenden Hecke bis 0,80 m Höhe bestehen,
- (3) entgegen § 5 Abs. 3 Vorgärten als Stellflächen, Arbeitsflächen oder Lagerflächen nutzt und weniger als 70 % der Vorgartenfläche als Rasenfläche ausbildet und Gehölze pflanzt, die höher als 2,00 m werden,
- (4) entgegen § 6 Festlegungen zu Dachtypen, Dachneigungen nicht einhält,
- (5) entgegen § 7 Dachflächenfenster mit größeren Abmessungen als vorgeschrieben einbaut und wer mehr als ein Dachflächenfenster pro angefangenen 5 m Trauflänge errichtet,
- (6) entgegen § 8 Dacheinschnitte, Dachbalkone, Glasdachflächen und Solarenergieanlagen baut,

- (7) entgegen § 9 Abs.1 keine Dachziegel oder Betondachsteine für Dächer mit einer Dachneigung von größer 22° verwendet,
- (8) entgegen § 9 Abs. 2 glasiertes oder glanzengobiertes Bedachungsmaterial einbaut, Dachsteine oder Betondachsteine verwendet, die keinen naturroten Farbton besitzen,
- (9) entgegen §11 Abs. 1 Außenantennen und Parabolspiegel an den zur öffentlichen Straßenseite gerichteten Gebäudeteilen errichtet,
- (10) entgegen § 12 Oberflächen von Fassaden nicht aus Putz, Sichtmauerwerk oder Holzfachwerk ausführt, und Feldsteinsockel bei bestehenden Gebäuden verkleidet, sowie auf der Nordseite des Teilbereiches 2 die Fassaden nicht in Ziegelsichtmauerwerk oder in Fachwerk mit einem Gefache aus Ziegelsichtmauerwerk errichtet,
- (11) entgegen § 13 bestehende Gliederungselemente bekleidet,
- (12) entgegen § 14 keinen über die Gesamtfläche der Fassade einheitlichen Farbgrundton errichtet,
- (13) entgegen §15, glasierte Oberflächen herstellt und für die Oberflächen der Fassaden andere Farben der Mauerziegel als rot, rotviolett bis rotbraun verwendet,
- (14) entgegen § 16 Fachwerkfassaden nicht in Sichtfachwerk ausführt, Putzoberflächen der Gefache nicht gemäß § 14 und Gefache aus Ziegelsichtmauerwerk nicht gemäß § 15 ausbildet und wer Fachwerk vorblendet oder vortäuscht,
- (15) entgegen § 17 Öffnungen in der Fassade in nichtstehendem Rechteckformat ausführt,
- (16) entgegen § 20 Abs.2 Rollläden auf die Fassade setzt,
- (17) entgegen § 21 Garagen und Nebengebäude ,die neben dem Hauptgebäude gebaut werden, nicht in Giebelstellung mit einem steilen Satteldach errichtet,

- (18) entgegen § 21 Abs. 3 Garagen und Nebenanlagen sowie Flüssiggasbehälter und Behälter für die Abfallentsorgung vor der straßenseitigen Bauflucht errichtet,
- (19) entgegen § 22 Werbeanlagen in den Vorgärten errichtet und Werbeanlagen baut, die das Maß in Höhe und Breite von 0,60 m überschreiten.
- (20) Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000 Deutsche Mark belegt werden.

#### § 24

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Neuenkirchen, den

Siegel

Bürgermeister



Flur 1

Auszug aus der Satzung über  
örtliche Bauvorschriften gemäß  
§ 86 BauO M-V für den  
Ortskern Thulfeld

