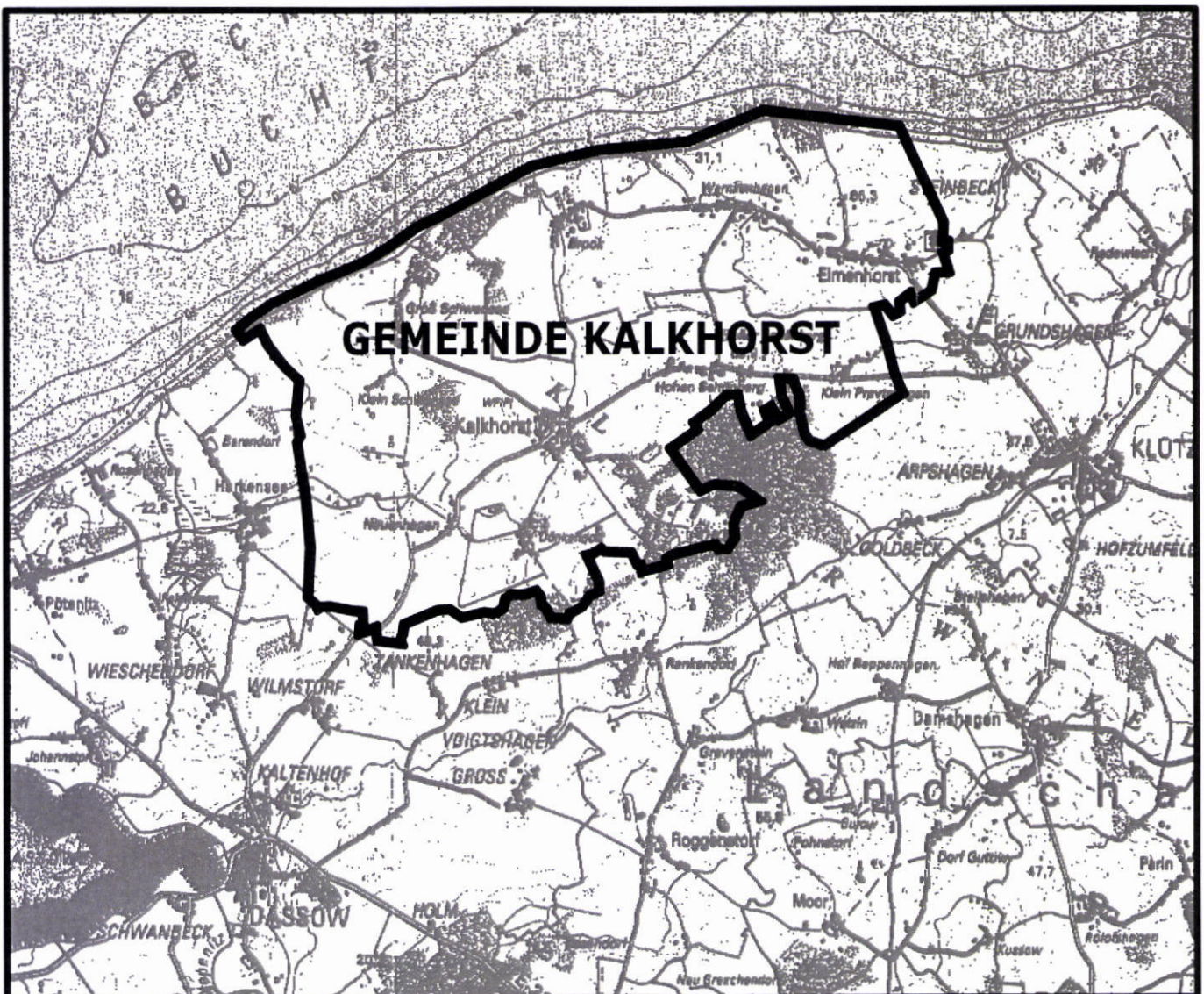


1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 26. September 2017

SATZUNG

1. Änderung der Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde

- § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude
- § 3 Gestalt der Baukörper
- § 4 Dächer
- § 5 Dachaufbauten
- § 6 Außenwände
- § 7 - weggefallen -
- § 8 Einfriedungen
- § 9 Werbeanlagen
- § 10 Grundstücksfreiflächen
- § 11 Bußgeldvorschrift
- § 12 Inkrafttreten

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 26. September 2017 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes der Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde erlassen.

Mit der Satzung sollen die baulichen Veränderungen in den Orten Kalkhorst und Groß Schwansee, Klein Pravtshagen, Hohen Schönberg, Klein Schwansee sowie Vorwerk zu Klein Schwansee, Neuenhagen und Dönkendorf sowie Elmenhorst, Warnkenhagen und Brook – somit für alle politischen Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst – im Sinne eines positiven Ortsbildes beeinflusst werden. Es ist das Ziel, den Charakter der Orte durch die Wahl orts- und landschaftstypischer Baukörperformen, Materialien und Farben zu bewahren. Gleichzeitig soll jedoch der Gestaltungsspielraum der Bürger nicht mehr als unbedingt nötig eingeschränkt werden.

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die in den beiliegenden Plänen mit einer gerissenen Linie umrandeten Gebiete mit Ausnahme der darin enthaltenen eingetragenen Baudenkmale. Einzelne Teilbereiche mit von den allgemeingültigen Regelungen abweichenden Merkmalen wurden gesondert festgesetzt:

- **Teilbereich 1: Kalkhorst** – Straße der Jugend 24/ 26, und 7e, 9/ 9a, 9b, 11/ 13, 15/ 17, 19/ 21, 25/ 23, 27/ 29 sowie Neue Reihe 6/ 8, 10/ 12, 14/ 16, 18/ 20, 22/ 24 und 21/ 23, 25, 25a, 27/ 29, 31/ 33,

- **Teilbereich 2: Kalkhorst** - Am Mühlenberg 5, 5a, 5b, 5c, 7, 7e, 7h, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27a, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75,

- **Teilbereich 3: Elmenhorst** – Klützer Straße 4/ 5, 6/ 7, 8/ 9, 10/ 11, 12/ 13, 14/ 15,

- **Teilbereich 4: Warnkenhagen** – Dorfstraße 19, 21, 23, 25, 27.

Geltungsbereiche der Bebauungspläne, mit denen gestalterische Festsetzungen getroffen wurden, sind ebenfalls nicht Bestandteil dieser Satzung. Die Pläne sind Bestandteile dieser Satzung.

(2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild des Ortes und der Gebäude berühren.

(3) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann festgelegt werden, dass für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche von der Einhaltung der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung abgesehen werden kann. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung von Satzungen entsprechende neue Festsetzungen getroffen werden. Diese sollen insgesamt im Teil B des Bebauungsplanes geregelt werden.

§ 2

Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 das charakteristische Dorfbild wahren bzw. wieder herstellen.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich:

- Größe und Proportionen der Baukörper,
- Höhenlage der baulichen Anlagen,
- Dachformen, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten,
- Ausbildung der Außenwandflächen einschließlich der Gliederungen und Wandöffnungen,
- der Materialwahl und der Farben.

In Bezug auf die Farbgebung von Außenwänden wird die Vorgabe der RAL-Tabelle verwendet. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für Farben des RAL-DESIGN-SYSTEMS sind jeweils vergleichsweise Farbbetrachtungen möglich. Wenn der Farbton der Vorgabe gemäß dem RAL-DESIGN-SYSTEM entspricht, ist er zulässig.

§ 3

Gestalt der Baukörper

(1) Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.

(1a) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Hauptgebäude sind nur giebelständig (First senkrecht zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

(2) Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.

(2a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Anbauten, Loggien und Terrassen mit und ohne Überdachung sind an der zur öffentlichen Straße ausgerichteten Seite des Hauptgebäudes in einer Breite von maximal 2/3 der Gebäudeseite und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.

(3) Die Breite der Anbauten darf $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

(4) Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt, bei Doppelhäusern nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Hausseite der Doppelhaushälfte bei einer Tiefe von maximal 2 m.

(4a) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Windfänge und Erker sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig.

(5) Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt § 4 Abs. 2 dieser Satzung.

(6) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Höhe – HN – des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe wird mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschossfußbodens gleichgesetzt. Bei Anbauten ist die Sockelhöhe des bestehenden Gebäudes aufzunehmen.

Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Festlegungen zur Sockelhöhe befreit werden, wenn die prägende Bebauung in der Nachbarschaft andere Sockelhöhen aufweist und die neue Bebauung in dem vorhandenen Bestand gleichartig eingeordnet werden soll oder wenn die Einhaltung der festgesetzten Sockelhöhe aufgrund der vorhandenen Topografie zu erhöhten Aufwendungen der Erschließung führen würde; jedoch darf letzteres nicht zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamteindrucks führen.

(7) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen. Ausnahmen von der Regel sind zulässig, sofern dies durch die vorgeprägte Umgebung begründet ist. Die Definition der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut des jeweiligen Gebäudes; dies bezieht sich auf das Hauptgebäude.

Ausnahmsweise sind für gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude Dachneigungen kleiner 20° Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.

(8) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) der bestehenden Gebäude ist bei Umbauten beizubehalten. Für Neubauten bzw. Erweiterungsbauten ist die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) aufzunehmen.

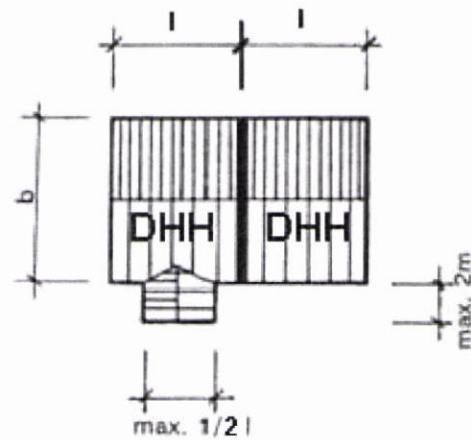
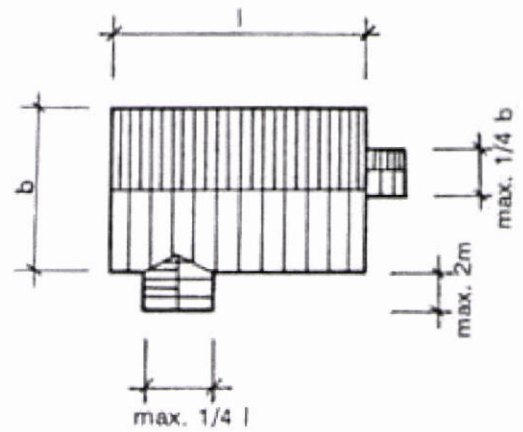
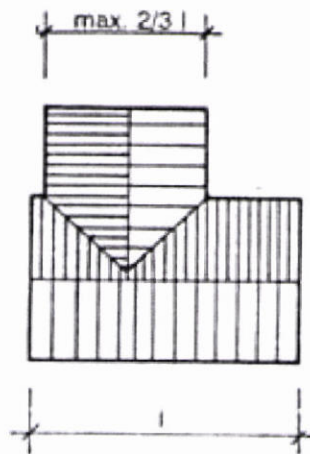
(9) Teilbereich 3 Elmenhorst: Die Sockelhöhe darf maximal 1,00 m über der mittleren Höhe des bebauten Grundstücksteils liegen. Die Traufhöhe darf maximal 4,00 m über der Oberkante des Erdgeschosses (Fertigfußboden) liegen. Die Definition der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut des jeweiligen Gebäudes.

(10) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) der bestehenden Gebäude ist bei Umbauten beizubehalten. Für Neubauten bzw. Erweiterungsbauten ist die Höhe des Untergeschosses (Souterrain) aufzunehmen.

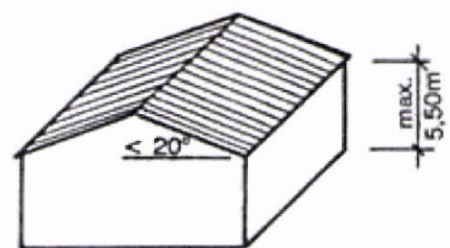
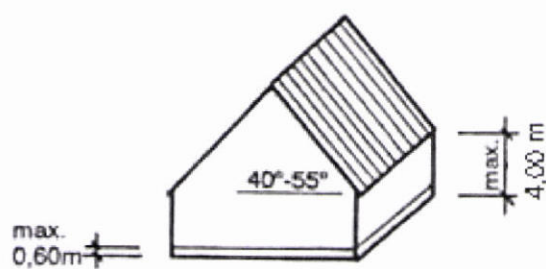
Erläuterungen zu § 3

- Anbauten

Windfänge Erker



- Sockelhöhe, Traufhöhe



§ 4 Dächer

(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

(1a) Teilbereich 1: Kalkhorst – Straße der Jugend/ Neue Reihe: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 45° und 48° zulässig.

(1b) Teilbereich 2 Kalkhorst - Am Mühlenberg: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 37° und 40° zulässig.

(1c) Teilbereich 3 Elmenhorst: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 10° bis 15° zulässig.

(1d) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Die Hauptdächer sind als symmetrische Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 23° bis 28° zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

(3) Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

(4) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine. Ebenfalls sind Dachziegel und Dachsteine nur mit leichter Changierung zulässig; nuancierte bzw. bunte Töne sind unzulässig.

(4a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in naturroter, grauer oder anthraziter Farbgebung zusätzlich zu Ziffer (4) zulässig:

- bituminöse Dacheindeckung, auch als Bitumendachschindeln,
- Metaldacheindeckung mit farbiger Beschichtung,
- Welltafeln.

(4b) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in naturroter, grauer oder anthraziter Farbgebung zusätzlich zu Ziffer (4) zulässig:

- bituminöse Dacheindeckung, auch als Bitumendachschindeln,
- Metaldacheindeckung mit farbiger Beschichtung.

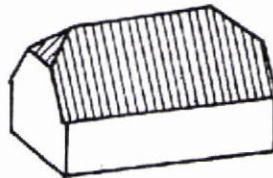
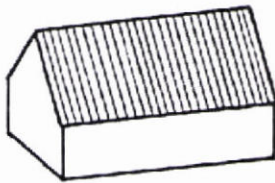
(5) Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder -bleche in naturroter und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.

(6) Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 50 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.

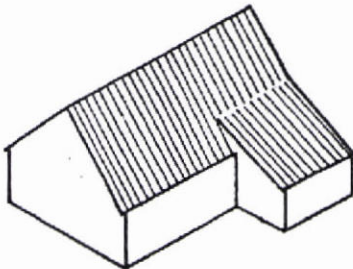
(7) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

Erläuterungen zu § 4

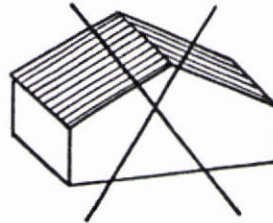
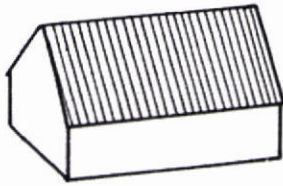
- Dachformen (Abs. 1)



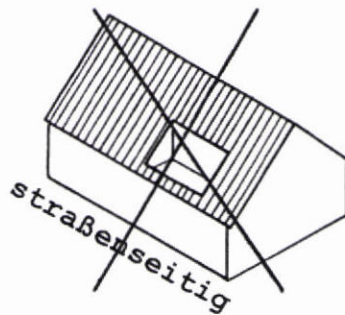
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 3)



- Dacheinschnitte (Abs. 7)



**§ 5
Dachaufbauten**

(1) Trapezgauben sind unzulässig. Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.

Dachgauben müssen mit dem höchsten Punkt mindestens 2 Dachziegelreihen Abstand zum Hauptfirst des Gebäudes aufweisen.

(1a) Teilbereich 3 Elmenhorst: Dachgauben sind unzulässig.

(1b) Teilbereich 4 Warnkenhagen: Dachgauben sind unzulässig.

(2) Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

(3) Die Breite eines Frontispizes bzw. eines Zwerchgiebels darf 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

(4) Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontispiz (Frontspieß) angeordnet werden.

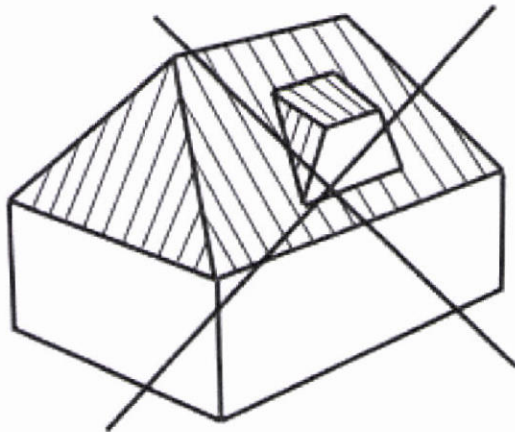
(5) (weggefallen)

(6) Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

(7) (weggefallen)

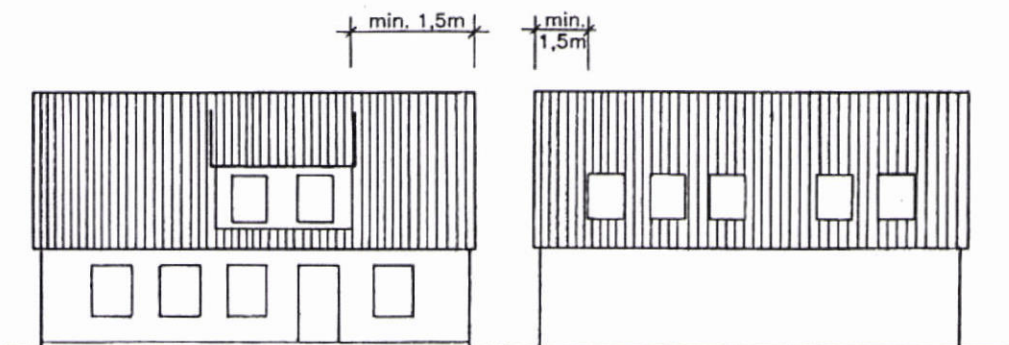
(8) (weggefallen)

Erläuterungen zu § 5

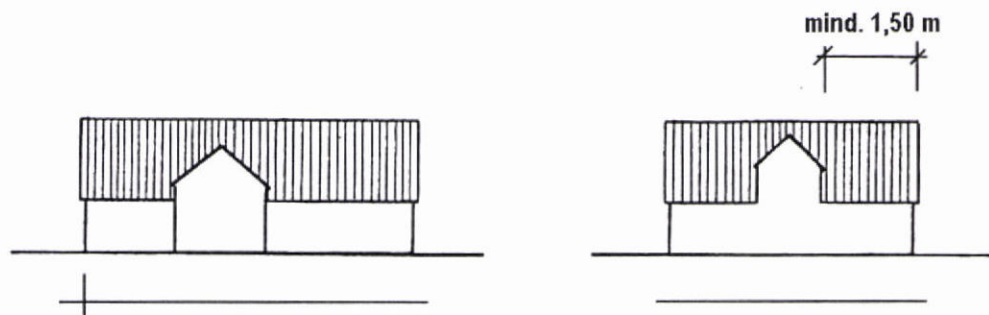


- Trapezgaube

- Dachgauben und Dachfenster
(Abs. 2, 5 und 6)

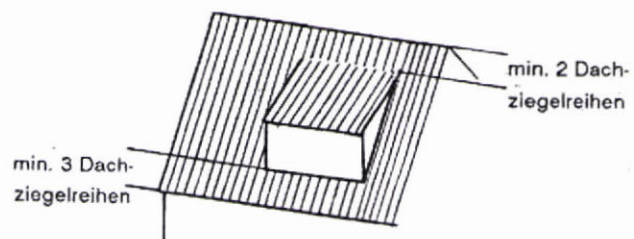


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

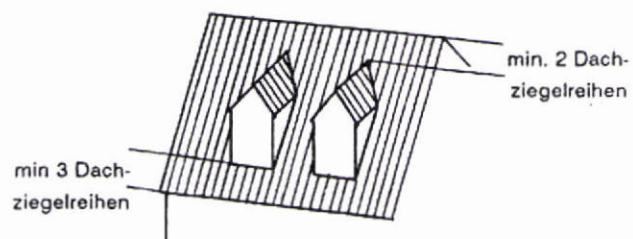


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben



Satteldachgauben



§ 6 Außenwände

(1) Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind die Farbtöne des roten, orangefarbenen und gelben Farbspektrums in Anlehnung an die Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Gelbtöne unter "Vollton in Ziegelfarben und "Schwedenrot").

Die Herstellung von Holzfachwerk ist zulässig. Blockhäuser sind generell unzulässig.

Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.

Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude. Ausnahmen sind im Einzelfall zu erörtern. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.

(2) Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung die Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Rot-, Weiß-, Grautöne).

Die Fassaden dürfen auch vollständig aus Holz hergestellt werden; Holz ist naturbelassen oder in den Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Rot-, Weiß-, Grautöne).

Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand.

(3) (weggefallen)

(4) Windfänge, Erker und sonstige Anbauten sowie angebaute Garagen und Carports sind auch als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.

(5) Fachwerkteile sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.

(6) Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/waagerecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

(7) (weggefallen)

§ 7 - weggefallen

§ 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als heimische und standortgerechte Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter und/ oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen (Zäune, Mauern, ...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; dies gilt nicht für Hecken.

(2) Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.

(3) Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.

(5) Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sichtmauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen.

§ 9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

§ 10 Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. Andere Nutzungen, wie Arbeitsflächen oder Lagerflächen sind unzulässig.

(2) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

§ 11 Bußgeldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot nach §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder 10 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 12
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 2014 außer Kraft.

Kalkhorst, ausgefertigt 17. Oktober 2017




.....
Dietrich Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

Fassadengestaltung in der Gemeinde Kalkhorst mit Farben RAL-Design

Pastelltöne – helle Abtönung von Weiß				Vollton in Ziegelfarben u. "Schwedenrot"			
Abtönfarbe	Ton	Helligkeit	Buntheit	Farbe	Ton	Helligkeit	Buntheit
Rottöne	010	92/90	alle				
	020	90	alle				
	030	90	alle	Schwedenrot	030	50 40 30	30 30-40 40-45
	040	90	alle	Ochsenblut/ Oxidrot warm	040	60 50 40	30-40 30-40-50 40-50
Orangetöne	050	92/90	alle	ziegelrot	050	60 50	30-40-50 40-50
	060	90 80	10-20-30	ziegelorange	060	70 60 50	40-50 40-50 60-70
	070	90 80	alle 20-30-40	braunorange	070	70	40-50
Gelbtöne	075	92/90 80	alle 10-20	gedeckt warmgelb	075	80	30-40-50
	080	90 80	alle 05-10-20	gedeckt gelb	080	80	30-40
	085	90	alle				
	090	90	alle				
	095	90	10-20-30				
		80	10				
Grautöne	000	90/85					
Weiß			alle				

Kalkhorst, den 17. Oktober 2017 (Siegel)

.....
Dietrich Neick
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst

