



**SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF**  
**über die 1. Änderung der**  
**Örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow**

**- Gestaltungssatzung -**

**Satzungsbeschluss**  
**17.10.2019**

## Präambel

*Aufgrund des § 86 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 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) und § 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 Beschlussfassung der Gemeinde Selmsdorf vom 17.10.2019 folgende 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung) erlassen:*

## **Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow**

### § 1

#### Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in dem beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereich in Teschow und beschreibt im Wesentlichen den bebauten und unbebauten Bereich der unmittelbaren Ortslage. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige Maßnahmen in der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

### § 2

#### Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Im Rahmen von Neubaumaßnahmen sowie von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch überlieferten Bauformen des ehemals landwirtschaftlich geprägten Bauerndorfes erhalten und weiterentwickelt werden.
- (2) Die allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich insbesondere auf die Stellung und Proportionen von Gebäuden einschließlich Anbauten und Nebengebäude, die Dachformen und Dacheindeckungsmaterialien, die Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten, auf die Gestaltung von Fassaden einschließlich der Öffnungen für Fenster und Türen und deren Gestaltung sowie auf die Auswahl von Baumaterialien und deren Farbigkeit.
- (3) Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

### § 3

#### Gestaltung und Stellung der Baukörper

- (1) Im Bereich des Dorfangers (Flurstücke 17/1, 17/7, 18/1, 21/1, 21/7, 22/1, 22/4, 25/3, 25/4, 26 und 27, Flur 1, Gemarkung Teschow), sind Gebäude giebelständig zum Anger hin zu orientieren. Die vorhandenen Baufluchten sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie mittig an der traufseitigen Gebäudefassade angeordnet und nicht breiter als ein Drittel der Gebäudebreite sind. Ein Hervortreten der Giebelfront aus der Gebäudeflucht ist unzulässig (sog. Friesengiebel).

### § 4

#### Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszuprägen. Walmdächer sind unzulässig. Die Dachneigungen dürfen 45° bis 60° betragen. Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden der historisch überlieferten Bausubstanz sind die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen zu erhalten.
- (2) Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen sowie Reetdächer zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blecheindeckungen zulässig. Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden der historisch überlieferten Bausubstanz, die heute keinen Wohnzwecken dienen, sind in Absprache mit der Gemeinde auch abweichende Dacheindeckungen zulässig.
- (3) Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung und einem durchgehenden First ausgebildet werden.
- (4) Dachgauben dürfen nur als Schlep-, Fledermaus- oder Sattelgauben ausgebildet werden. Die Gesamtbreite der straßenseitigen Dachaufbauten je Dachfläche darf maximal 50 v. H. der darunter liegenden Gebäudewand betragen.
- (5) Die Firstlinien von Gauben müssen mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 1,00 m betragen. Dachgauben müssen vom Giebel bzw. Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m haben.
- (6) Dachgauben sollen sich auf die Achsen der darunter liegenden Fassadenöffnungen beziehen. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen.
- (7) Straßenseitige Dacheinschnitte sind unzulässig.

## § 5 Fassadengestaltung und Wandöffnungen

- (1) Bei Ziegelverwendung sind nur rote Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker zulässig. Zulässig sind außerdem lackierte und unbehandelte sowie farblos behandelte Holzoberflächen. Lackierte Holzoberflächen sind in den Farben weiß, grau oder grün auszuführen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Ausnahme von unbehandelten sowie farblos behandelten Holzoberflächen hinsichtlich der Fassadenfarbe dem Hauptgebäude anzugleichen.
- (2) Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein. Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sollen jeweils auf der gleichen Höhe angeordnet sein.
- (3) Bei Hauptgebäuden sind die Straßenfassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil auszuführen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 50 v. H. betragen. Zwischen Fenstern, Türen und an den Gebäudeecken sind mindestens 0,50 m Wandfläche vorzusehen. Bei Fachwerkbauten ist zwischen einzelnen Fenstern und Türen eine Ständerbreite ausreichend.
- (4) Türen und Fenster sind stehend rechteckig auszuführen. Die Höhe muss mindestens das 1,25-fache der Breite betragen. Dies gilt nicht für einzelne Öffnungen in Obergeschossen, wenn deren Größe jeweils 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Quadratische oder liegende Fensterformate im Bestand sind durch senkrechte Pfosten so zu unterteilen, dass stehende Formate gebildet werden.
- (5) Die Fassaden von Gebäuden mit freiliegenden Fachwerken sind zu erhalten und durch sichtbare Hölzer und Ausfachungen aus Ziegelsichtmauerwerk in roten Farbtönen zu gliedern. Zulässig sind ausschließlich Fachwerkfassaden mit echtem Ständerwerk (kein Zierfachwerk).
- (6) Fensterprofile sind mit weißer, grauer oder grüner Farbgebung zu gestalten.

## § 6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite nur aus Naturmaterialien (z. B. Holz, Feldstein) sowie als Sträucher oder Hecken zulässig. Drahtzäune an der Straßenseite sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke oder Begrünung zulässig.

**§ 7**  
**Grundstücksfreiflächen**

Oberirdische Öl- oder Gastanks sind einzugrünen.

**§ 8**  
**Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (2) Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

**§ 9**  
**Bußgeldvorschriften**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 2 bis 8 dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V. Dies kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 10**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am 17/03/2020

Selmsdorf, 02/04/2020

  
Der Bürgermeister  




## Betritt: 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung)

Hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 17.10.2019 gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und § 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) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, die 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung) beschlossen.

Die Gemeinde Selmsdorf macht den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung) hiermit bekannt. Die Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung in dem Ortsteil Teschow tritt am Erscheinungstag dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung ab diesem Tage in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Selmsdorf, den 17.03.2020

gez. Marcus Krefl (Siegel)  
Bürgermeister der Gemeinde Selmsdorf

Lageplan:

Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in dem Ortsteil Teschow (Gestaltungssatzung)



Im Internet unter [www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen](http://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen) mit Ablauf des 23.03.2020 amtlich bekannt gemacht.

Amt Schönberger Land  
Stadt Dassow

## Amtliche Bekanntmachung

### Bauleitplanung der Stadt Dassow

**Betritt: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow südlicher Teil (Teilflächennutzungsplan) im Zusammenhang mit der Motocrossbahn Dassow (MC Dassow)**

hier: Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat die von der Stadtvertretung Dassow in der Sitzung am 02. April 2019 beschlossene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow für den Bereich der Motocrossbahn Dassow mit Bescheid vom 08. November 2019 (Posteingang 12. November 2019), ohne Aktenzeichen, mit einer Maßgabe und einem Hinweis gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Stadt Dassow hat die Maßgabe erfüllt. Zur Erfüllung der Maßgabe wurde am 28. Januar 2020 durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow der Beitrittsbeschluss gefasst.

- Maßgabe Teil 1 beinhaltet die Bestätigung der Anzahl der Fahrzeuge gemäß Gutachten.
- Maßgabe Teil 2 Die Lärmspitzen gemäß Taktmaximalpegelverfahren wurden berücksichtigt.
- Maßgabe Teil 3 Aussagen zu Immissionsorten wurden ergänzt.

Die Bekanntmachung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Bereich der Motocrossbahn Dassow. Die Erfüllung der Maßgabe bedurfte keiner Bestätigung durch die Genehmigungsbehörde. Die Planbereichsgrenzen sind nachfolgend dargestellt.