

GESTALTUNGSSATZUNG

THANDORF

R: 10.06.2004

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Hinweise zu Rechtsgrundlagen und zur Anwendung der Satzung

Satzungstext mit Begründung

Präambel

Teil I Allgemeine Vorschriften

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen

Teil II Gestaltungsvorschriften

- § 4 Dächer
- § 5 Außenwände
- § 6 Fenster
- § 7 Türen
- § 8 Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 9 Markisen
- § 10 Einfriedungen
- § 11 Neben- und Produktionsgebäude

Teil III Rechtsvorschriften

- § 12 Ordnungswidrigkeiten

Teil IV Schlussbestimmungen

- § 13 Inkrafttreten

Teil V Denkmaliste

Teil VI Plan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

Gestaltungsrahmen

Diese Gestaltungssatzung legt die geeigneten Maßnahmen fest, die eine behutsame Erneuerung des Ortes ermöglicht, aber die Unverwechselbarkeit in der baulichen Gestaltung sichert. Bauliche Erneuerungen sind notwendig um die Lebensqualität zu erhalten, aber der Erhalt der ortsspezifischen Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen muss gesichert bleiben.

Ausgehend von einer Analyse der ortstypischen Gebäude, ihrer Gestaltungsprinzipien und deren Wirkung auf die städtebaulichen Ensemble werden mit dieser Satzungen Festsetzungen getroffen, um das Erscheinungsbild von Thandorf zu sichern.

Dabei nimmt der Gestaltungsrahmen Rücksicht auf das individuelle Interesse der Eigentümer zur Gestaltung der Gebäude. Kreativität und Tatendrang der Eigentümer beider Gestaltung der Gebäude soll mit den Festsetzungen nicht negiert werden; vielmehr wird mit dieser Satzung ein gestalterischer Rahmen gesichert, um das Gesamtensemble Dorf in seinen verschiedenen Facetten zu erhalten.

Hinweise zur Anwendung der Satzung

Die Gestaltungssatzung ist inhaltlich ein Gesetz, das nach seiner Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und nach der Anzeige bei der Genehmigungsbehörde im übertragenen Wirkungskreis gilt.

Geltungsbereich der Satzung

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten für bauliche Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, sofern sie Einfluss auf die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen haben.

Die Festsetzungen der Satzungen gelten dabei sowohl für genehmigungsfreie Vorhaben als auch für bauliche Maßnahmen, für die eine Baugenehmigung und damit ein Bauantrag notwendig sind.

Anwendung der Satzung

Gemäß § 86 Abs. 3 Satz 1 der Landesbauordnung M-V erlässt die Gemeinde diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Innerhalb des räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches ist die Satzung als Ortsrecht in Thandorf anzuwenden.

Einhaltung der Festsetzungen der Satzung

Verstöße gegen den Inhalt der Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig ... einer nach § 86 Abs. 1 oder 2 erlassenen Satzung zuwider handelt, sofern ... die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Gemäß § 84 Abs. 5 Landesbauordnung M-V ist die untere Bauaufsichtsbehörde die Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

Auszug aus der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

Vorbemerkungen

§ 86 Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken.

Die Fragen der Ortsbildgestaltung in den Dörfern haben im Rahmen der Diskussionen über die Ortsbildentwicklung in der Gemeindepolitik und in der öffentlichen Diskussion zunehmend an Bedeutung gewonnen.

2. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen oder auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden.

Der Erhalt der Unverwechselbarkeit eines jeden Dorfes ist Ziel der Gemeindepolitik. Die Prägung der Gemeinden durch ihre Lage im Landschaftsraum und ihre kulturelle Geschichte und Gegenwart prägt die Architektur der Straßen und Plätze und der Gebäude in der Gemeinde unverwechselbar.

(3) Die Gemeinde erlässt die örtliche Bauvorschrift als Satzung im übertragenen Wirkungskreis. Einer Satzung nach Absatz 1 Nr. 1 und 2 ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind insbesondere die baugestalterischen Zielsetzungen und die Gründe für die Abgrenzung des Geltungsbereiches darzulegen.

Die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift sollen einen positiven Entwicklungsprozess einleiten und sichern, dass über das Erkennen der Probleme in der baulichen Entwicklung, nachhaltig die Attraktivität des Ortes und damit auch die Lebensqualität in Thandorf gesteigert wird.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

SATZUNGSTEXT

Präambel

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das 4. Änderungsgesetz der Kommunalverfassung M-V (4. ÄndG KV M-V) vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360), in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs.3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V, S. 690) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Thandorf am 17. Mai 2004 folgende Satzung erlassen:

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSTEXT

Teil I Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung erstreckt sich mit ihrem Geltungsbereich entsprechend Teil VI der Satzung über bebaute und unbebaute Flächen des Ortsteils Thandorf und geht über den Bereich der Abrundungssatzung hinaus, um alle bebauten und künftig zu bebauenden Flächen einzubeziehen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet des Ortsteils Thandorf, welcher im anliegenden Plan durch eine dicke schwarze, unterbrochene Linie umrandet dargestellt ist. Der Plan ist Bestandteil der Satzung, im Teil VI der Satzung beigefügt und liegt zu jedermann Einsicht im Amt Rehna, während der Dienststunden aus.

Ziel der Satzung ist die Erhaltung der baulichen Besonderheiten im Geltungsbereich der Satzung und die geordnete bauliche Entwicklung künftiger Neubauten im Geltungsbereich der Satzung.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSTEXT

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Das Ortsbild der Ortslage Thandorf als Ganzes ist in dem abgegrenzten Bereich schutzwürdig. Die Erhaltung der geschlossenen Ensemblewirkung der Bebauung und der Straßen und Plätze rechtfertigt die Aufstellung dieser Satzung.

Die Satzung gilt für Um- und Erweiterungsbauten und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen, die das Erscheinungsbild von Gebäuden und Bauteilen berühren.

Die Festsetzungen erfolgen im Interesse der Erhaltung und der Verbesserung des Ortsbildes von Thandorf.

Mit der Satzung ist keine Uniformität in der Gestaltung gewollt, sondern wird ein notwendiger gestalterischer Rahmen geschaffen, der garantiert, dass das Gesamtensemble Thandorf erhalten bleibt, wenn auch Neubauten als Neubauten erkennbar sein sollen.

(1)

Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Anlagenteile aller Art, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Öffentliche Flächen im Sinne dieser Satzung sind Straßen, Wege, Plätze und öffentlich zugängliche Grünflächen.

(2)

Diese Satzung gilt für alle baulichen genehmigungspflichtigen Maßnahmen und für Maßnahmen die nach § 65 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern baugenehmigungsfrei sind.

(3)

Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gelten vorrangig die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Befreiungen von den Festsetzungen der Satzung sind in begründeten Fällen zulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

In einer Ortsbildanalyse wurden die spezifischen Bauweisen, Bauformen, Besonderheiten in der Baukörper- und Fassadengestaltung und Gestaltungselemente in Thandorf herausgearbeitet.

Neubauten und bauliche Veränderungen an Gebäuden müssen sich insbesondere hinsichtlich der Dachform, der Größe und Proportion der Gebäudeöffnungen, der Oberflächenauswirkung in Material und Farbe in das Ortsbild einfügen, damit Straßen- und Platzbereiche als ganze erhaltenswerte Ensembles in ihrer Wirkung erhalten bleiben. Die in den §§ 4 bis 11 getroffenen Festlegungen zu Dächern, Außenwänden der Baukörper, Fenster und Türen, Markisen, Einfriedungen sowie Nebengebäuden und Produktionsgebäuden sprechen die notwendigen Aspekte zur dauerhaften positiven Ortsbildentwicklung von Thandorf an.

SATZUNGSTEXT

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1)
Zur Regelung der Gestaltung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind bei der Durchführung baulicher Maßnahmen hinsichtlich

- der Ausbildung, Form und Eindeckung des Daches
- Gliederung der Fassaden
- der Oberfläche der Fassaden
- der Gestaltung von Gebäudeöffnungen
- der Art und Farbe der zu verwendenden Bauteile
- der Gestaltung zusätzlicher Bauteile

entsprechend den Festsetzungen der folgenden Bestimmung in einer Weise auszuführen, dass sich die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügt und damit die geschichtliche, architektonische und dorfgestalterische Eigenart des Ortsbildes von Thandorf gesichert und weiter entwickelt wird.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

Dächer und Dachformen prägen entscheidend die optische Wirkung eines Gebäudes und in der Aufreihung eines Straßenzuges.

Die festgesetzten Dachneigungen für Hauptgebäude größer als 40° sichern, dass nur Gebäude mit einem erkennbaren Steildach errichtet werden und die vorhandenen typischen Dachformen erhalten bleiben.

Symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer sind bestimmend im Ortsbild. Diese sehr prägnanten Gestaltungselemente gilt es zu erhalten.

Mit der Festsetzung zur Traufausbildung werden die im Ortsbereich typischen Ausführungen benannt. Dächer ohne traufseitigen Dachüberstand von mindestens 35 cm tragen nicht zur positiven Gesamtwirkung eines Gebäudes bei. Ebenso sprengen Gebäude mit einem Traufüberstand von mehr als 60 cm die Proportionen an durchschnittlichen Gebäuden.

Für Reetdächer gelten diese Festsetzungen nicht, da hier konstruktive Erfordernisse ggf. einen größeren Dachüberstand erfordern.

Die Festsetzungen zu den Dachgauben bezüglich ihrer Form und Einordnung auf der Dachfläche sichern, dass die Proportionalität zwischen Gaube und Dachfläche gewahrt bleibt und sich nicht die Möglichkeit einer getarnten und gestalterisch nicht gewollten Aufstockung eines Gebäudes bietet.

Mit der Festlegung der Zulässigkeit von Dachgauben als Schlepp-, Giebel- und Fledermausgaube sind die tatsächlich typischen Gaubenvarianten zulässig. Modernistische Dachgauben in der historischen Substanz würden das Ortsbild erheblich negativ beeinflussen.

SATZUNGSTEXT

Teil II Gestaltungsvorschriften

§ 4

Dächer

(1)

Die Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von größer als 40° auszubilden. Die Dachflächen eines Daches sind symmetrisch auszubilden.

(2)

Trafen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,35 m bis maximal 0,60 m auszubilden. Dies gilt nicht für Reetdächer.

(3)

Als Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Fledermausgauben zulässig. Bei Reetdächern sind nur Fledermausgauben zulässig. Schleppdachgauben sind abgewalmten Seitenflächen sind unzulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Anwendung kommen.

(4)

Eine Schlepp- oder Giebelgaube darf eine Breite von einem Drittel der Trauflänge des Gebäudes und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Gaube gilt der Abstand zwischen dem Durchdringungspunkt der Dachhaut bis zur Oberkante der Dachrinne.

Der Abstand zwischen Dachgauben und der Abstand der Dachgauben vom Ortgang oder dem Grat muss mindestens ein Drittel der Trauflänge betragen.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

Die Gestaltung der Dacheindeckung in einem einheitlichen Material ist eine Forderung zur Sicherung der ganzheitlichen Wirkung eines Daches. Mit den zugelassenen Dachdeckungsmaterialien sind die in Form und Farbe dorftypischen Varianten benannt.

Andersartige Dacheindeckungen würden die Ensemblewirkung der Dachlandschaft zerstören.

Zu bevorzugen ist in der Ortslage jedoch die Reeteindeckung. Besonders vorhandenen Dacheindeckungen dieser Art sollten unbedingt erhalten bleiben.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind für Dorfanlagen untypische Elemente. Die Häufung von Dachflächenfenster zerstört die Ensemblewirkung der Dächer, wie sie vom öffentlichen Straßenraum erlebbar ist.

Zum Schutz des Gesamtbildes der Ortslage ist die Einordnung von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten sowie von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Die Forderung zur farblichen Gestaltung von Schornsteinen und Lüftungsröhren in der Dachfarbe soll unterstreichen, dass diese Teile Bestandteil eines ganzen Daches sind und nicht farblich abgesetzt als Fremdkörper auf dem Dach zu verstehen sind und auch so optisch in Erscheinung treten.

Der gestalterische Rahmen zur Dacheindeckung von Produktionsgebäude wurde weiter gefasst, da teilweise statische Belange an vorhandenen Gebäuden dies erfordern und grundlegende Veränderungen an der tragenden Bausubstanz vornehmen zu müssen.

SATZUNGSTEXT

Fledermausgauben müssen im Verhältnis von Länge zu Höhe von drei zu eins ausgebildet werden.

Vor Dachgauben muss die Dachfläche mit mindestens 0,80 m durchlaufen.

Abweichend von § 4 (1) müssen Giebelgauben eine Dachneigung von mindestens 25° haben.

(5)

Alle von der öffentlichen Verkehrsfläche her einsehbaren Dachflächen eines Gebäudes müssen mit Reet oder Dachpfannen in einheitlicher Form gedeckt werden.

Neben Reet sind nur ziegelrote bis rotbraune Pfannen oder Biber als Dacheindeckung zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht bei bestandserneuernden Maßnahmen. Hier sind auch Bitumendeckungen oder großformatige Plattenelemente zulässig.

Die Anwendung von glasierten Dachsteinen ist nicht zulässig.

(6)

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

(7)

Schornsteine sind über Dach mit ziegelroten Steinen zu mauern oder mit Schindeln in diesem Farbton zu verkleiden.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG	SATZUNGSTEXT
	§ 5 Außenwände
Die historisch überlieferte Lochfassade ist das Ergebnis der zu früher zur Verfügung stehenden Baumaterialien und den klimatischen Verhältnissen.	(1) Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. der Wandanteil der Fassaden muss größer als der Öffnungsanteil der Fassaden sein.
Die heute zur Verfügung stehenden Materialien und veränderte Lebensgewohnheiten erzeugen den Drang der Nutzer die Fassaden „aufzureißen“. Dieser Verlust an Wandfläche zerstört die ausgewogene Fassadengestaltung in historischer Umgebung. Ein Mindestmaß zur Errichtung von Wandfläche in der Fassade ist daher notwendig.	(2) Gebäudeöffnungen sind überwiegend als stehend rechteckige Formate mit oder ohne Stichbogen auszubilden. In Fachwerkfassaden dürfen Öffnungen nur innerhalb der Gefache eingeordnet werden.
Eine Gliederung von Fassadenflächen, die größer als ein Geschoss sind, ist unbedingt notwendig, um die Proportionalität von Fassaden zu erhalten.	(3) Die Ober- und Unterkanten der Fenster sollten in den Geschossen auf gleicher Höhe befindlich sein.
Die Auswahl des Oberflächenmaterials und die Gliederung von Fassaden bestimmen zu einem großen Teil das Ortsbild. Die in Thandorf historisch prägenden Außenwandmaterialien sollen auch weiterhin das Ortsbild bestimmen.	(4) Gebäude mit einer Geschossigkeit größer als eins sind durch horizontale und vertikale Gliederungselemente zu gliedern. Gliederungselemente sind Trauf- und Gurtgesimse sowie die Sockellinie und vertikale und horizontale Vor- und Rücksprünge in der Fassade. Diese Vor- und Rücksprünge sollten das Maß von 0,25 m nicht überschreiten. Eine Sockelhöhe im Mittel von größer als 0,50 m ist nicht zulässig.
	(5) Die Oberflächen von Außenwänden sind als Ziegelsichtmauerwerk oder Fachwerk mit Ausfachungen aus Ziegelsichtmauerwerk oder Lehm zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist das Schlämmen der Sichtmauerwerksteile zulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

Die Festlegung zu den zulässigen Oberflächen von Außenwänden umfasst mit Ziegelsichtmauerwerk, geschlämmten Mauerwerk und Fachwerk die volle Bandbreite der in Thandorf vorhandenen Gestaltungsarten.

Metall- oder Plasteverkleidungen, o.ä., sind damit ausgeschlossen, weil sie Fremdkörper im Gesamtensemble darstellen würden.

Gebäude mit geputzten Außenwänden sind in Thandorf historisch nicht vorhanden.

Die Festsetzungen zu Ausführungsarten von Fachwerk und Ziegelsichtmauerwerk sollen die beabsichtigte gestalterische Wirkung sichern. Mit den dargestellten Varianten sind die handwerklich-historischen Ausführungsarten benannt. Verfremdungen in der Gestaltung sind damit ausgeschlossen.

Mit der Festlegung zur Gestaltung von Fensteröffnungen in Fachwerkkassaden wird die Verbindung zwischen statisch-konstruktivem Gefüge einer Fachwerkfassade und der für die Gebäude typischen kleinteiligen Fassadengliederung hergestellt. Diese Wechselwirkung ist unbedingt erhaltenswert.

Aufeinander abgestimmte Gebäudeöffnungen in der Fassade sind entscheidend für eine ausgewogene Fassadengestaltung.

SATZUNGSTEXT

Schlämmen ist das Auftragen eines Farb- oder Kalkanstriches auf das Sichtmauerwerk. Bei der Farbgebung ist ein Remissionswert von 30% bis 80% einzuhalten.

Zur Akzentuierung in Teilbereichen und in Giebeldreiecken von Hauptgebäuden und an Wandflächen von Nebengebäuden sind Holzschalungen zulässig.

(6) Vorgeblendetes Brettfachwerk und das Vortäuschen eines Fachwerkverbandes durch mit Fassadenfarbe aufgemalte "Holzbauteile" sind ebenso wie glasierte, polierte und geschliffene Oberflächen, wie Glas oder Glasbausteine, Verkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Dekorplatten, die ein anderes Material vortäuschen, für eine Anwendung nicht zulässig.

(7) Bei Fachwerkaußenwänden müssen Ständer die Fenster voneinander trennen. Fenster über 1,20 m² Fläche sind durch Brüstungs- und Sturzriegel einzufassen.

Gebäudeöffnungen sind in der Vertikalen aufeinander abgestimmt anzuordnen.

(8) Das Holzfachwerk kann mit einem deckenden Anstrich oder einer Lasur in den Farbfamilien Rot- Braun, Türkis-Blau-Grün oder Grau versehen werden.

Holzschalungen entsprechend Abs. 1 sind in der Farbgebung auf die übrigen Fassadenflächen abzustimmen.

Die Verwendung glänzender Anstrich ist unzulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSTEXT

Die Festlegungen zur Gestaltung und Dimension von Zwerchhäusern (Zwerchgiebeln, Frontspießen) sichern die Gesamtproportion eines Gebäudes und einer Dachfläche (siehe dazu auch Begründung zur Einordnung von Dachgauben).

(9)
An einem Gebäude oder einem Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Es darf nicht breiter als ein Drittel der Breite des Gebäudes oder des Fassadenabschnittes sein. Die Traufe des Hauptdaches muss durch das Zwerchhaus unterbrochen sein. Die Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern sind in der Gestaltung den angrenzenden Fassadenflächen anzugleichen.

Die Festlegung zum Ausschluss bestimmter Farbtöne bei der Gestaltung von Fassadenflächen wurde getroffen, um das wichtige Gestaltungsmittel Farbe positiv im Ortsbild wirken zu lassen und die ganz groben Verstöße auszuschließen.

(10)
Leuchtende und reflektierende Farben in den Farbtönen Schwefelgelb, Leuchtgelb, Leuchtorange, Leucht-Hellorange, Leuchtröt, Leuchthellröt dürfen nicht verwendet werden.

BEGRÜNDUNG

Die höchstzulässige Flügelrahmenbreite und die Breite der Sprossen werden festgesetzt, damit die Kleinteiligkeit der Fenster erhalten bleibt. Eine Überdimensionierung von Rahmen-, Flügel- und Sprossenanteilen führt zur optischen Entstellung einer Fensteröffnung und wirkt negativ im Ortsbild.

Die Festlegung zur Einordnung von Fenstern in Fachwerkfassaden sichert die historische Typik dieser Fassaden. Aus konstruktiven und optischen Gründen ist die Einordnung von Fenstern in der tatsächlichen Gebäudefront notwendig.

Stehende bis quadratische Fensteröffnungen ergeben sich aus der Struktur von Fachwerkgebäuden und gemauerten Lochfassaden. Sie geben den Gebäuden eine harmonische und optisch ausgewogene Fassadengestaltung. Um dies auch dauerhaft zu erhalten, wurde diese Festsetzung getroffen.

Forderungen bezüglich der Gliederung der Fensteröffnungen sichern die Kleinteiligkeit in der Öffnungsgliederung. Nur so kann verhindert werden, dass das „Gesicht“ eines Gebäudes durch dunkle Löcher entsteht wird. Gerade bei den Fachwerkgebäuden ist das Zusammenspiel zwischen Fachwerkfassade mit einer relativ strengen Gliederung und den unterteilten Fenstern wichtig.

Glasbausteine, Butzenscheiben größer 30 cm x 30 cm und farbige Gläser sind wegen ihrer negativen Ortsbildwirkung nicht zulässig. Dies sind für Dorflagen untypische Gestaltungselemente.

SATZUNGSTEXT

§ 6 Fenster

(1) Es sind nur Fenster zulässig, deren Flügelrahmenbreite 68 mm und deren Sprossenbreite 30 mm nicht überschreiten.

(2) Die Fensterrahmen müssen bei Fachwerkgebäuden bündig mit der Gebäudekante eingebaut werden. Bei Fachwerkgebäuden müssen die Fenster die Gefache in der Breite voll ausfüllen.

Bei allen Gebäuden sind nur stehende bis quadratische Fensterformate zulässig. Die gilt nicht für Fenster in Giebeldreiecken und an Dachschrägen sowie in Fledermausgauben. Die Fenster in Fledermausgauben müssen der runden Form der Gaube folgen.

Einzelne, akzentuierende Fenster sind auch in anderen Formaten zulässig.

(3) Fenster ab einer Höhe von 1,50 m sind horizontal durch einen Kämpfer zu gliedern. Fenster, die breiter sind als 1,00 m sind im Ober- und Unterlicht zweiflügelig auszubilden. Für Fenster im Oberlicht ist eine einflügelige Ausführung zulässig, wenn der Fensterflügel senkrecht entsprechend der Teilung des Unterlichtes durch eine Sprosse mit aufgesetzter Schlagleiste ausgebildet wird.

(4) Rahmen und Flügel von Fenstern müssen sich der Form der Mauerwerksöffnung oder des Gefaches anpassen.

(5) Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben (Butzenscheiben) und farbigen Gläsern ist unzulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG	SATZUNGSTEXT
	§ 7 Türen, Tore
Mit der Festsetzung eines Höchstmasses für die Durchgangsbreite von einflügeligen Türen auf 1,00 m soll erreicht werden, dass die für größere Türöffnungen typische zweiflügelige Haustür wieder zur Anwendung kommt. Größere Türflügel wirken durch ihre Großflächigkeit unangenehm im Ortsbild.	(1) Die Durchgangsbreite von einflügeligen Türen darf das lichte Maß von 1,00 m nicht überschreiten. (2) Türen mit metallisch glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Die Verwendung von gewölbten Scheiben (Butzenscheiben), die größer sind als 30 cm x 30 cm, ist in Haustürelementen unzulässig. (3) Tore dürfen die Breite von 5,00 m nicht überschreiten und sind mindestens zweiflügelig auszubilden. Verglaste Teile von Torflügeln müssen konstruktiv gegliedert sein. Für Verglasungen in Toren gelten ebenfalls die Festlegungen aus § 7 Abs. 2.

BEGRÜNDUNG

Werbeanlagen sind für Dorfanlagen untypisch. Es wurde jedoch ein Mindestmass von Werbung zugelassen, um die gewerbliche Tätigkeit auf den Grundstücken nicht zu unterbinden.
„Marktschreierische“ Reklameflächen sind zumeist sehr kurzlebig und stören eine gewachsene worttypische Gebäude- und Fassadenstruktur erheblich.

Die Festsetzungen schaffen die Möglichkeiten zum Anbringen von Werbeanlagen unter Berücksichtigung der genannten Prämissen.

Ziel ist es, die Werbeanlagen im Einzelnen auf die Fassade aber im größeren Zusammenhang auch auf den Straßenzug abzustimmen, damit wiederum ein harmonisches, bewirkungsvolles Ganzes (Ortsbild) entsteht.

Bezüglich der Genehmigungspflicht von Werbeanlagen wird auf § 65 Abs. 1 Nr. 46 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach Werbeanlagen mit einer Größe ab 0,50 m² Ansichtsfäche baugenehmigungspflichtig sind.

SATZUNGSTEXT

§ 8

Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden. Fachwerkteile, dekorative Details und gestalterische Fassadenelemente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(3) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbeanlagen) müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- 1.) Sie dürfen bei Fachwerkgebäuden nur innerhalb der Gefachfelder angebracht werden.
- 2.) Ihre Länge darf in ihrer Gesamtheit höchstens ein Drittel der Länge der Fassade betragen, die Höhe höchstens 0,50 m.
- 3.) Zwischen mehreren Werbeanlagen ist ein Abstand zwischen den Werbeanlagen von wenigstens der Breite eines Gefaches (bei Fachwerkhäusern), mindestens jedoch von 1,00 m einzuhalten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

(4) Bei rechtwinklig zur Fassade angeordneten Werbeanlagen (Ausleger) darf die Ansichtsfäche des Werbeträgers pro Seite nicht größer als 0,35 m² sein. Ausleger sind bis zu einer maximalen Auskragung von 1 m vor der aufgehenden Wand zulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSTEXT

Diese Festlegung zur Zulässigkeit von Markisen zielt auf den Erhalt der Kleinteiligkeit der Fassadengestaltung auch mit ergänzenden Bauteilen, ähnlich wie bei Werbeanlagen.

Markisen können in der dargestellten Art zur gestalterischen Aufwertung von Fassaden beitragen, müssen sich jedoch in ein Gesamtkonzept einfügen und dieses respektieren, denn nur so werden sie als notwendiges Teil der Gebäudenutzung wahrgenommen werden können.

§ 9 Markisen, sonstige Bauteile

- (1)
Markisen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, dürfen nur als bewegliche Markisen ausgeführt werden. Korb- und Bogenmarkisen sind unzulässig. Die Bspannung der Markisen muss eine nicht glänzende Oberfläche haben.
- (2)
Rolläden- und Jalousiekästen dürfen nicht über die Fassade der aufgehenden Wand hinausragen.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG	SATZUNGSTEXT
Die Straßenraumbegrenzungen im Dorfgebiet werden im Allgemeinen durch die Einfriedung gebildet. Es soll eine große Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten in geordneter Art und Weise zugelassen werden. Die Festsetzungen sind jedoch notwendig, um Auswüchse in der Gestaltung zu verhindern, die zu augenscheinlichen Brüchen in der Ortsentwicklung führen würden.	§ 10 Einfriedungen (1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind nur als 1.) lebende Hecken einheimischer Laubgehölze 2.) Zäune aus Metallstäben und -gittern 3.) Lattenzäune aus senkrecht stehenden Latten 4.) Weidezäune mit waagerechter Beplankung aus Holz 5.) Natursteinmauern und ziegelstichtige Mauern, diese jedoch nur bis zur Höhe von maximal 1,00 m, 6.) oder als Zäune nach Ziffer 2.) bis 4.) mit einem Sockel aus Natur- und Ziegelstein mit einer Sockelhöhe von höchstens 0,50 m zulässig. (2) Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter diesen Hecken angebracht werden und diese nicht überragen.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

Die gestalterische Anpassung von Neben- und Produktionsgebäuden an das Hauptgebäude muss Ziel der einheitlichen Entwicklung des Ortsbildes sein, um diese nicht entweder als den wichtigeren Gebäudeteil in Erscheinung treten zu lassen oder ihre Nebenfunktion als mit nicht notwendiger gestalterischer Qualität gleichzusetzen.

Als Produktionsgebäude sind im Sinne dieser Satzung sowohl Gebäude der landwirtschaftlichen als auch der gewerblichen / freischaffenden Nutzung zu betrachten. Ziel ist der wirtschaftliche Erhalt der oftmals sehr großen und damit das Ortsbild bestimmenden Gebäude in einem vorgegebenen gestalterischen Rahmen.

SATZUNGSTEXT

§ 11

Neben- und Produktionsgebäude

- (1) Neben- und Produktionsgebäude müssen in der Gestaltung der Dächer und Außenwände dem Hauptgebäude angeglichen sein.
- (2) Abweichend von § 4 Abs. 5 ist die Dacheindeckung von Produktionsgebäuden auch mit ziegelroten, nicht glänzenden, Plattenelementen und Teerpappe, anthrazit, zulässig.

Teil III Ordnungswidrigkeiten

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 4 bis 13 dieser Satzung zuwiderhandelt, kann gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Landesbauordnung M-V mit einer Geldbuße bis zu 25.000 EUR belegt werden.

Zur Durchsetzung der Satzungsinhalte bei schwerwiegenden Verstößen ist die Bewertung der Vergehen als Ordnungswidrigkeit notwendig.

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSTEXT

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Thandorf, den 04. Juni 2004

Thandorf, den 04. Juni 2004


Köhler

Bürgermeisterin




Köhler

Bürgermeisterin



Teil V Denkmalliste

(Lt. Information der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 18.02.2004)

- Nr. 1407 Dorfstraße 10 Bauernhaus
- Nr. 1408 Dorfstraße 13 "Stoffersche Haus" und Scheune
- Nr. 1409 Dorfstraße 22 Werderthaus
- Nr. 1410 Dorfstraße 17 Uhlenhof Stickerei
- Nr. 1631 Dorfstraße 5

GESTALTUNGSSATZUNG THANDORF

Teil VI Plan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung

