

Gemeinde Utecht

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	0523/15BA/2019
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.12.2019
Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow gemäß § 10BauGB		
Verfasser: Evelyn Kreße		
Beratungsfolge	Ö Ö Ö	Bauausschuuss Hauptausschuss Utecht

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), als Satzung. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gebilligt.

Beschlussvorschlag:

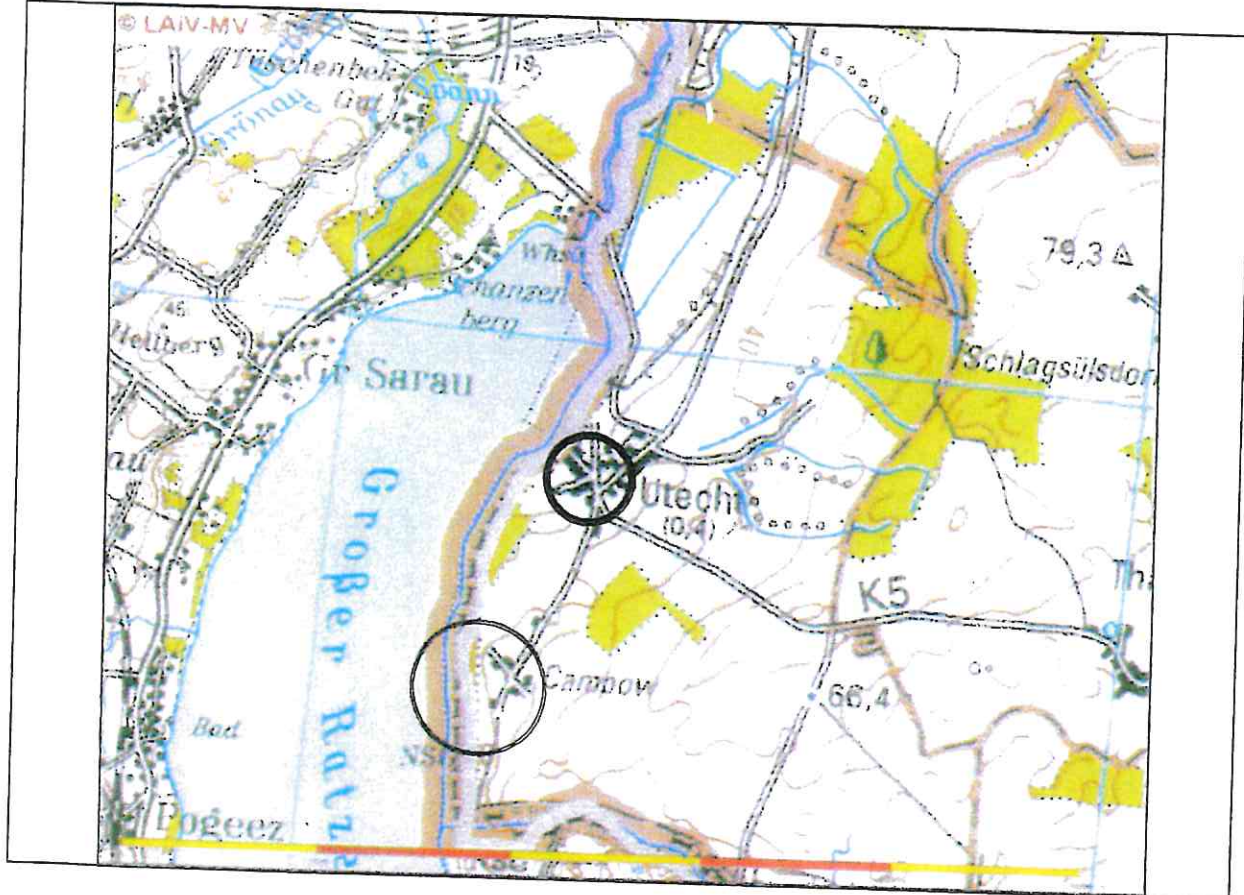
Die Gemeindevertretung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow als Satzung. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow zur Genehmigung einzureichen und nach erfolgter Genehmigung gemäß Hauptsatzung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlagen:

Planzeichnung und Begründung

Übersichtsplan



**Satzung über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Utecht
für den Ortsteil Campow
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
nach § 86 LBauO M - V**

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung

1. Veranlassung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Campow der Gemeinde Utecht ist in seiner historischen Grundstruktur weitestgehend erhalten. Das historische Ortsbild wurde durch die bisherige Sanierung der prägenden alten Gebäude und behutsame Einfügung neuer Gebäude erhalten und herausgestellt. Prägend sind die ehemaligen Hoflagen, die Feldsteinmauern und die Holzstaketenzäune sowie der Großbaumbestand mit samt den Alleen und den noch erkennbaren Restbeständen der Alleen.

Die Gemeinde Utecht hat konsequent und zur Sicherung ihrer planerischen und ortsgestalterischen Ziele den Bebauungsplan Nr. 3 für den Ortsteil Campow mit Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 3 und die Satzung mit Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind rechtskräftig.

Planerisches und gestalterisches Ziel ist die dauerhafte Sicherung des einmaligen Charakters der Ortslage. Dieser drückt sich aus im festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, den gestalterischen Vorgaben zur Sicherung des Ortsbildes und die Sicherung der Freiflächen und deren Gestaltung, des Baumbestandes und der Grünordnung.

Das historische Campow wurde als Rundlings- bzw. Angerdorf angelegt. Dies ist aus den Flurstücksformen und alten Karten deutlich zu erkennen. Von den dort einst belegenen großen Hoflagen sind zum Teil nur noch die Fundamente oder Mauerfragmente vorhanden. Historisch und nutzungsbedingt ergeben sich so für die Ortslage drei unterschiedliche, jeweils charakteristische Bereiche:

- Das ist der Kernbereich der heutigen Ortslage mit seiner leicht verdichteten, jedoch dörflich geprägten Bebauung mit Nutzgärten und Kleintierhaltung. Der Erhalt und die Sicherung der ortsspezifischen Gebäude und die Art der Bebauung wurden gesichert. Mit der bestehenden Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist dieser Bereich ausreichend gesichert.
- Das sind die Bereiche und Flächen jüngerer Siedlungsentwicklungen entlang der Campower Straße. Hier ist das Planungsziel, eine Neubebauung entlang der vorhandenen Straße so zu lenken, dass sich neue Gebäude durch Lage und Form in die Ortslage einpassen, ausreichend gesichert.
- Das ist die Angersituation am westlichen Ende der Dorfstraße, die eigentlich historische Ortslage. Die historischen Flurformen eines Rundlings- oder kompakten Angerdorfes sind deutlich erkennbar. Im Bebauungsplan ist diese „Angersituation“ durch eine lockere, großzügige Bebauung unter Erhalt großer Freiflächen und Nutzgärten erhalten und gesichert. Im nachhinein zeigt sich, dass für den Erhalt und die Sicherung des Ortsbildes gerade in diesem Bereich mit seinen großen Grundstücken und seiner großzügigen Bebauung, weitergehende gestalterische

Festsetzungen erforderlich sind, als bisher im Rahmen der Bebauungsplanung und gültigen gestalterischen Satzung festgesetzt. Jedes einzelne Gebäude kann in diesem Bereich prägend und überprägend wirken. Zur Sicherung und zum Erhalt des charakteristischen Ortsbildes wird daher für diesen Bereich die Satzung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert und deutlich spezifiziert.

2. Ortsgestalterische Ziele für den Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich für die 3. Änderung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umfasst den „Angerbereich“ der westlichen Dorfstraße mit den Flurstücken 194/2, 192/1, 190/2, 41/3, 30/9, 30/7, 30/5, 30/4, 36/2, 36/3 und 36/4 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Ortsteil Campow. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Planausschnitt gekennzeichnet.

Von den ehemals großen Hoflagen, die zu diesen Grundstücken gehörten und das Ortsbild prägten, waren teilweise nur noch Fundamente vorhanden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für eine dem Erhaltungs- und Wiederherstellungsziel der Gemeinde entsprechende Bebauungsstruktur in diesem Bereich sind über den Bebauungsplan Nr. 3 bestimmt. Die Nutzung der neuen jüngeren Gebäude und neu zu errichtenden Gebäude ist „dörfliches Wohnen“ und nicht mehr Landwirtschaft. Diese andere Nutzungsstruktur bedingt andere Gebäudeformen und -funktionalitäten. Es ist daher eine Anforderung an die Architektur, diese Herausforderung aufzunehmen und hier angemessene Konzepte für die Gebäude zu entwickeln. Die gestalterischen Vorgaben und den Rahmen zu definieren ist Ziel dieser Satzungsänderung.

Das Ortsbild in diesem Bereich ist entscheidend geprägt durch die bislang klare, einfache und prägnante gestalterischen Merkmale der einzelnen Gebäude, Grundstückseinfriedungen und der Gärten. Es gibt kein Gebäude, das hier in der Materialwahl und der Grundrissform den Rahmen der landschaftstypischen Backstein-, Klinker- und Fachwerkarchitektur überschreitet. Auf weiteren fünf Grundstücken ist in diesem Bereich eine Neubebauung möglich. Gemeindliches Ziel ist, dass das vorhandene Erscheinungsbild in diesem Bereich dauerhaft gesichert und durch orts- und landschaftstypisch eingepasste Neubebauung ergänzt wird.

Für die orts- und landschaftstypischen baulichen Merkmale großer historischer Gebäude im ländlich - dörflichen Raum Campow/Utecht und Umgebung sind charakteristisch:

- Einfache, rechteckige Grundrissformen der Haupt- und Nebengebäude;
- Eingeschossige Bebauung mit tief gezogenen Sattel- oder Krüppelwalmdächern;
- Niederdeutsche Fachwerkarchitektur mit einfachen Ornamenten und Backsteinverzierungen in den Gefachen;
- Backsteingebäude mit harmonisch unterteilten Fensterflächen und Backsteinverzierungen;
- Einfriedungen aus Feldsteinmauern und Holzstaketenzäunen;
- Große Hofeinfahrten in Grand, Feldstein oder Natursteinpflaster;
- Hausbäume, Bauerngärten und Obstbaumwiesen;
- Die verwendeten Materialien für Gebäude sind roter Backstein, Holz als Fachwerk, Vollholzwände für Nebengebäude, Holzfenster mit Längs- und Quersprossen, Reet und Ziegel;

Für die bislang im Geltungsbereich neu errichteten Gebäude wurden diese charakteristischen Merkmale aufgegriffen und funktional auf die heutige Nutzung Wohnen angewendet. Dies gilt sowohl für neu errichtete Gebäude im historischen Stil als auch für Gebäude mit moderner Architektur.

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich

Die landschaftstypisch verwendeten Materialien für die Gebäude sind roter Backstein, Holz (zumeist unbehandelt) in und mit Backstein ausgemauertes Fachwerk. Verzierungen der Backsteinfassaden erfolgen durch Mauerwerksverzierungen oder vereinzelt Schmucksteine. Für die Materialwahl und Farbgebung der Außenwände der neuen Gebäude wird daher festgesetzt:

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen bzw. Klinker in den Farbtönen naturrot bis rotbraun oder als Fachwerkfassaden mit gemauertem Gefache aus Ziegelsteinen bzw. Klinker in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Anstriche für Fachwerkholz sind nur geschwärzt oder in Grau- oder Grüntönen sowie farblos zulässig. Verputzte oder verschlämmte Fassadenflächen sind nicht zulässig.

Der Fachwerkbau wird im ländlichen Raum zunehmend wiederbelebt und attraktiv. Das klassische, historische, Mehrständerhaus hat allerdings im modernen Hausbau für reine Wohnzwecke seine landschafts- und wirtschaftsgebundene Funktion verloren. Aus diesem Grund besteht im modernen Fachwerkbau der Trend, dass aus der ehemals landschaftsraumgebundenen, funktionstypisch ausgebildeten Fachwerkarchitektur gestalterisch attraktive Elemente herausgelöst und in einen neuen architektonisch – funktionalen Zusammenhang gesetzt werden. Dieser Zusammenhang ist funktional-gestalterisch und nicht mehr wirtschaftlich-landschaftsgebunden. Stattliche Fachwerkgebäude auf großen Grundstücken wirken umgebungsprägend. Für den Ort Campow wird großen Wert auf den historisch-räumlichen Bezug der Fachwerkarchitektur gelegt. Die wesentlichen Grundzüge der niederdeutschen Fachwerkarchitektur sollen in Campow für neue Fachwerkhäuser beachtet werden. Typisch ist die Reetdeckung mit abgewalmtem, zum Teil auch vorkragendem Trapezgiebel, meist auf geschweiften Kopfbändern ruhend. Kennzeichnend sind vertiefte oder eingeschnittene Dieleneinfahrten (heute Haupteingänge). Typisch für das Fachwerk ist eine einfache Ornamentik mit geschnitzten Kopfbändern und einer Gliederung durch einfache Fuß- oder Kopfbandreihen. Kennzeichnend ist der Backsteinschmuck in den Gefachen. „Bauerntanz“ und „Halber oder Ganzer Mann“ sind die regional typische Fachwerkschmuckelemente. Folgende grundsätzlichen Festsetzungen werden für Fachwerkbauten vorgegeben:

Zugelassen sind landschaftstypische niederdeutsche Fachwerkbauten mit abgewalmten, zum Teil auch vorkragenden Trapezgiebeln (Krüppelwalm) oder Satteldach. Abgestufte Giebel sind bei Satteldachformen nicht zugelassen. Vertiefte oder eingeschnittene Dieleneinfahrten (heute Haupteingänge) sind zugelassen. Vorgezogene Eingangsüberdachungen sind nicht zugelassen. Giebelschmuck ist nur am Hauptgiebel zulässig. Aufgeweitete Dreiecksverzierungen der Stiele sind mit einem Winkel von 45° im Giebel zugelassen.

Dachformen, Dachaufbauten und Dachfarben sind Elemente der äußeren Gestalt baulicher Anlagen, die in gleicher Weise prägend für die Erscheinungsform des Gebäudes wie für die Umgebung sind. Die Grundzüge der Dachformen im Geltungsbereich dieser Satzung sind schlichte, rechteckige Grundrissformen, ausgebildet als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit gleichschenkligen Neigungswinkeln. Die großen, in sich wirkenden Dachflächen sind nicht durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder gestalterisch überprägende Gauben unterbrochen. Die schlichten Dachformen und der sparsame Umgang mit passenden Gaubenformen belassen den Gebäuden und Fassaden ihre eigene Wirkung. Für reetgedeckte Dächer bilden aufgrund der Materialwahl Fledermausgauben und Trapezgauben die richtige Ausbildung. Bei pfannen-/oder ziegelgedeckten Dächern entsprechen die Dreiecksgauben und gerade Schleppegauben mit angepasster Neigung der gewünschten harmonischen Gestaltung des Daches. Eine Ausnahme aufgrund der Möglichkeiten, die durch die Materialwahl gegeben ist, sind Biberschwanzdächer. Hier sind wie bei Reeteindeckung Fledermaus- und in der Konsequenz auch geschwungen ausgebildete Trapezgauben stimmig. Biberschwanzdächer bilden eine Ausnahme auf die hier in der Begründung hingewiesen wird. Biberschwanzeindeckungen mit den Festsetzungen entsprechenden Dachformen können auf Antrag zugelassen werden. Für Pfannen- und Ziegeleindeckungen wird seitens der Hersteller eine Vielzahl von Materialien angeboten. Vor allem für engobierte Materialien ist das Angebotspektrum fast schon unübersichtlich. Engobiertes

Dacheindeckungsmaterial wird auch mit matten Oberflächen angeboten. Häufig sind sie jedoch glänzend, glasiert oder edelengobiert. Die Marktvariationen unterliegen einem fortlaufenden Wandel. Grundsätzlich werden deshalb glänzende Materialien für Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Für Dächer auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer (Satteldach oder Krüppelwalmdach) von 35° bis 49° Dachneigung und rechteckiger Grundrissform zulässig. Für Dacheindeckungen sind nur Ziegel in den Farbtönen naturrot bis rotbraun sowie Reet und solartechnische Anlagen zulässig. Glänzende Materialien für Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

An Dachaufbauten sind nur Dachgauben und Quergiebel (keine Zwerchgiebel) bis zu einer gesamten Länge von maximal 50 % der ihnen zuzuordnenden Trauflänge zulässig. Die Länge eines einzelnen Quergiebels und die Länge einer einzelnen Gaube darf nicht mehr als 1/3 der Länge der Traufe betragen. Der Abstand zwischen den zulässigen Dachaufbauten untereinander und von den Giebeln muß mindestens 2 m und vom First, der Traufe und vom Ortgang mindestens 0,75 m betragen.

Zeltdach- und erkerförmige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte (Negativgauben oder Loggien) sind nicht zulässig.

Bei Reetdächern sind nur Fledermausgauben und Trapezgauben, bei pfannen- /ziegelgedeckten Dächern nur Dreiecksgauben und gerade Schleppgauben zulässig. Dachgauben müssen der Dachneigung angepasst sein. Solartechnische Anlagen müssen der Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht überragen.

Um den harmonischen Gesamteindruck der Grundstücksbebauung auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Garagen) zu sichern werden die folgenden Festsetzungen ergänzend getroffen. Dabei wird berücksichtigt, dass Nebenanlagen als eindeutig untergeordnete Bauten auch in Holz ausgebildet sein können und dass die für Hauptgebäude festgesetzte Mindestdachneigung von 35° für die kleineren Nebengebäude und Garagen sowie Carports auch proportional unharmonisch wirken können. Daher wird für diese Gebäudetypen folgende Festsetzung getroffen:

Für Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen gelten die gleichen gestalterischen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude. Zusätzlich sind Holzbauten und Dachneigungen ab 25° zugelassen. Flachdächer sind für Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen (Carports) nicht zulässig.

Neben der Grundform von Gebäude und Dach, tragen Gestaltungs- und Schmuckelemente wie Türen, Fenster und technische Aufbauten wesentlich zum Gesamterscheinungsbild eines Ensembles bei. Die Fenstergestaltung der Gebäude im Geltungsbereich ist symmetrisch und kleinteilig geprägt. Die Fenster- und Türöffnungen ordnen sich in die Grundformen der Gebäude ein. Große Glasfronten würden diesen Rahmen brechen. Werbeanlagen können das Orts- und Straßenbild erheblich beeinträchtigen. Sie sind deshalb nicht zugelassen. Bauschilder, die im Zuge einer aktiven Baustellen aufgestellt werden können für einen bestimmten Zeitraum zugelassen werden:

Die Fenster- und Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken. Die Fenster sollen stehendes Format aufweisen. Die Glasflächen von Fenster und Türen sind durch waagrechte und senkrechte Sprossen zu unterteilen, wenn sie mehr als 1 qm Fläche aufweisen. Gewölbte Glaselemente in Fenstern und Türen sind nicht zugelassen. Für die Farbe der Fenster sind weiß, grau, grün und Holz farblos zugelassen.

Rollläden für Fenster und Türen sind nicht zugelassen. Es sind nur Fensterläden aus Holz mit der entsprechend angepassten Farbgebung sonstiger Holzanstriche am Gebäude zugelassen.

Bei Fenstern, Türen sowie Garagentoren ist unbehandeltes Metall unzulässig. Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

Antennen (normale Antennen und Parabolantennen) dürfen den First nicht überragen.

Die Vorgaben zur Freiflächengestaltung und Einfriedung der Grundstücke orientieren sich an den prägenden Gestaltungsformen der gesamten Ortslage:

Öffentliche Fußwege, private Zuwegungen, Hofflächen und Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als mögliche Ausführung hierfür kommen Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwege, Grandbeläge, Feldsteinpflaster oder weitfugiges anderes Pflaster in Betracht.

Die straßenseitige Grundstückseinfriedung ist mit Mauern aus Natursteinen, Feldsteinen, Hecken aus einheimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste) bis maximal 1,20 m Höhe oder als Holzlatten- oder Stakettenholzzaun (bis max. 1,20 m Höhe) mit naturfarbenem oder dunkelgrünem Anstrich auszuführen. Holzlattenzäune sind nur in stehenden Formaten zulässig.

Mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können nie alle individuellen Gestaltungsmöglichkeiten umfassend geregelt werden. Es geht um die Regelung der Grundzüge und Gestaltungsgrundsätze. Befreiungen sind in Einzelfällen auf Antrag möglich, sofern die Grundsätze und Grundzüge dieser Satzung nicht berührt werden.

Die Satzung tritt mit Veröffentlichung in Kraft. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Utecht, den

Der Bürgermeister

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow

vom

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V.m. § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V 2006, S. 102) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom die nachfolgende Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Utecht für den Ortsteil Campow über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Artikel 1 – Änderung der Satzung

Geltungsbereich

Die 3. Änderung umfasst die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für die Flurstücke 30/4, 30/5, 30/6, 30/8, 30/9, 32/2, 32/4, 36/8, 36/9, 36/11, 36/14, 41/2, 41/3, 190/1, 190/2, 192/1 und 194/2 der Flur 1, Gemarkung Campow, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Ortsteil Campow.

Außenwände

Außenwände von Gebäuden sind nur als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen bzw. Klinker in den Farbtönen naturrot bis rotbraun oder als Fachwerkfassaden mit gemauertem Gefache aus Ziegelsteinen bzw. Klinker in den Farbtönen naturrot bis rotbraun zulässig. Anstriche für Fachwerkholz sind nur geschwärzt oder in Grau- oder Grüntönen sowie farblos zulässig. Verputzte oder verschlammte Fassadenflächen sind nicht zulässig.

Fachwerkbau

Zugelassen sind landschaftstypische niederdeutsche Fachwerkbauten mit abgewalmt, zum Teil auch vorkragenden Trapezgiebeln (Krüppelwalm) oder Satteldach. Abgestufte Giebel sind bei Satteldachformen nicht zugelassen. Vertiefte oder eingeschnittene Dieleneinfahrten (heute Haupteingänge) sind zugelassen. Vorgezogene Eingangsüberdachungen sind nicht zugelassen. Giebelschmuck ist nur am Hauptgiebel zulässig. Aufgeweitete Dreiecksverzierungen der Bänder sind mit einem Winkel von 45° zugelassen.

Dächer

a) Für Dächer auf Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer (Satteldach oder Krüppelwalmdach) von 35° bis 49° Dachneigung und rechteckiger Grundrissform zulässig. Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind nicht zugelassen. Für Dacheindeckungen sind nur Ziegel in den Farbtönen naturrot bis rotbraun sowie Reet und solartechnische Anlagen zulässig. Glänzende Materialien für Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

b) Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

Dachaufbauten

An Dachaufbauten sind nur Dachgauben und Quergiebel (keine Zwerchgiebel) bis zu einer gesamten Länge von maximal 50 % der ihnen zuzuordnenden Trauflänge zulässig. Die Länge eines einzelnen Quergiebels und die Länge einer einzelnen Gaube darf nicht mehr als 1/3 der Länge der Traufe betragen. Der Abstand zwischen den zulässigen Dachaufbauten untereinander und von den Giebeln muß mindestens 2 m und vom First, der Traufe und vom Ortgang mindestens 0,75 m betragen.

Zeltdach- und erkerförmige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte (Negativgauben oder Loggien) sind nicht zulässig.

Bei Reetdächern sind nur Fledermausgauben und Trapezgauben, bei pfannen- /ziegelgedeckten Dächern nur Dreiecksgauben und gerade Schleppgauben zulässig. Dachgauben müssen der

Dachneigung angepasst sein. Solartechnische Anlagen müssen der Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht überragen.

Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten

- a) Für Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen gelten die gleichen gestalterischen Festsetzungen wie für Hauptgebäude. Zusätzlich sind Holzbauten und Dachneigung ab 25 ° zugelassen.
- b) Flachdächer sind für Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen (Carports) nicht zulässig.

Fenster, Türen, Werbeanlagen, Antennen

Die Fenster- und Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken. Die Fenster sollen stehendes Format aufweisen. Die Glasflächen von Fenster und Türen sind durch glasteilende, waagerechte und senkrechte Sprossen zu unterteilen, wenn sie mehr als 1,0 qm Fläche aufweisen. Gewölbte Glaselemente in Fenstern und Türen sind nicht zugelassen. Für die Farbe der Fenster sind weiß, grau, grün und Holz farblos zugelassen.

Rollläden für Fenster und Türen sind nicht zugelassen. Es sind nur Fensterläden aus Holz mit der entsprechend angepassten Farbgebung sonstiger Holzanstriche am Gebäude zugelassen.

Bei Fenstern, Türen sowie Garagentoren ist unbehandeltes Metall unzulässig. Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

Antennen (normale Antennen und Parabolantennen) dürfen den First nicht überragen.

Freiflächengestaltung

Öffentliche Fußwege, private Zuwegungen, Hofflächen und Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als mögliche Ausführung hierfür kommen Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwege, Grandbeläge, Feldsteinpflaster oder weitfugiges anderes Pflaster in Betracht.

Einfriedungen

Die straßenseitige Grundstückseinfriedung ist mit Mauern aus Natursteinen, Feldsteinen, Hecken aus einheimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste) bis maximal 1,20 m Höhe oder als Holzlatten- oder Stakettenholzzaun (bis max. 1,20 m Höhe) mit naturfarbenem oder dunkelgrünem Anstrich auszuführen. Holzlattenzäune sind nur in stehenden Formaten zulässig.

Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden. Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplanes des B-Planes Nr. 3 sowie der 1. und 2. Änderung gelten unverändert fort.

Artikel 2 – Inkrafttreten

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

Gemeinde Utecht

Utecht, den

Spiewack
(Bürgermeister)

(Siegel)