Beschlussvorlage Gemeinde Lübow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV02/2016-0684 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 09.12.2016 Einreicher: Bürgermeister

Beratung und Beschlussfassung zum Antrag - Verklinkerung eines EFH in Schimm, abweichend von der Gestaltungssatzung

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	24.01.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	21.02.2017	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Antrag auf Verklinkerung des Einfamilienhauses auf dem Flurstück 37/1, Flur 1, Gemarkung Schimm mit dem „Röben Handform- Verblender Geestbrand NF bunt- weiß“ zuzustimmen.

Sachverhalt:
Die Antragsteller möchten den oben bezeichneten Verblender für die Verklinkerung ihres Wohnhauses verwenden.
Laut § 5 der Ortsgestaltungssatzung ist u.a. festgelegt, dass Mauerwerkserneuerungen als rotes Ziegelsichtmauerwerk oder als Putzflächen mit Fassadenanstrich auszuführen, sind und Holzverkleidungen im Giebelbereich zulässig sind.
Da die beantragte Verklinkerung nicht ausschließlich rot ist, wird um Bestätigung durch die Gemeindevertretung gebeten.

Anlage/n:
Antrag, Auszug Satzung 1. Änderung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Schimm, 2016-11-30

Amt Dorf Mecklenburg/Bad Kleinen
- Bauamt -
Amtsleiterin Frau Silke Plieth
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Plieth,

wir beabsichtigen unser Haus neu zu verklinkern.

Wir beabsichtigen die Verklinkerung mit nachstehendem Klinker:

Röben Handform-Verblender Geestbrand NF bunt-weiß.

Nachstehend einmal ein Bild des Klinkers:

Wir bitten um Mitteilung und Bestätigung, dass dieser Klinkerstein gemäß der Ortsgestaltungssatzung zulässig ist und von uns verwendet werden darf. Diese Mitteilung kann gern auch per Mail erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Präambel

Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Schimm für den Ortsteil Schimm

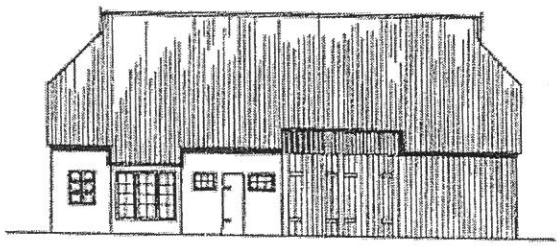
§ 1
Geltungsbereich

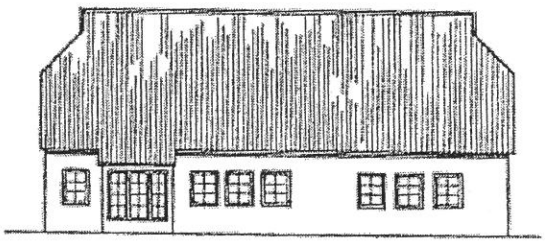
Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im anliegenden Plan umrandeten Bereich.

Begründung

zu § 2

Die Eigenart des Ortes Schimm soll bei allen baulichen Veränderungen gewahrt bleiben. Das bedeutet nicht in jedem Fall, an alten Gestaltungsformen festzuhalten. Es kommt darauf an, die Neubauten im Maßstab und in der Gestaltung dem ortstypischen Bild anzupassen, ohne dass die gestalterische Vielfalt verloren geht.





Baukörper in gestaffelter Stellung mit gleichem Abstand zur Straße prägen den Dorfcharakter, der durch den Straßenraum gegliedert wird.

§ 2
Allgemeine Anforderungen

Die Satzung gilt für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für alle sonstigen baulichen Veränderungen, soweit sie das äußere Erscheinungsbild von baulichen Anlagen oder Bauteilen berühren.

Alle Maßnahmen sollen besonders hinsichtlich

- der Parzellenstruktur,
- der Dachausbildung,
- der Proportion der Baukörper,
- der Fassadengliederung,
- des Verhältnisses von Wandflächen zu Fenstern,
- des Materials der Oberflächen,
- der Farbgebung

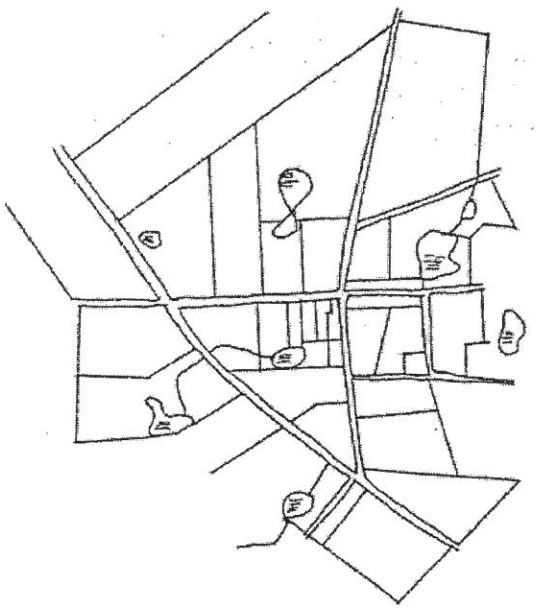
nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen so ausgeführt werden, dass die Eigenart gesichert und gefördert wird. Dabei ist der Charakter des Ortes durch die Erhaltung der überlieferten Baukörpergestaltung und des Straßenbildes zu bewahren.

Begründung

zu § 3

Parzellenstruktur ist die für den Dorfgrundriss typische, regelmäßige Anordnung der einzelnen Grundstücksparzellen. Die Parzellenstruktur ist ein Gestaltungsmerkmal und kann sich auf das Bild von Straßen prägend auswirken. Das ist dann der Fall, wenn ein enger Zusammenhang zwischen der Parzellenstruktur, der Gebäudestellung und der Baukörpergestaltung das Ortsbild bestimmt.

Die Parzellenstruktur von Schimm weist eine klare Gliederung auf, die unterstützt wird durch die offene Bauweise. Die Stellung und Gestaltung der Baukörper unterstreichen das Ordnungsprinzip.



§ 3

Parzellenstruktur

Zur Erhaltung des durch die Parzellenstruktur geprägten Straßenbildes sind Gebäudekörper und Einfriedungen in der überlieferten Art zu bewahren.

Begründung

zu § 4

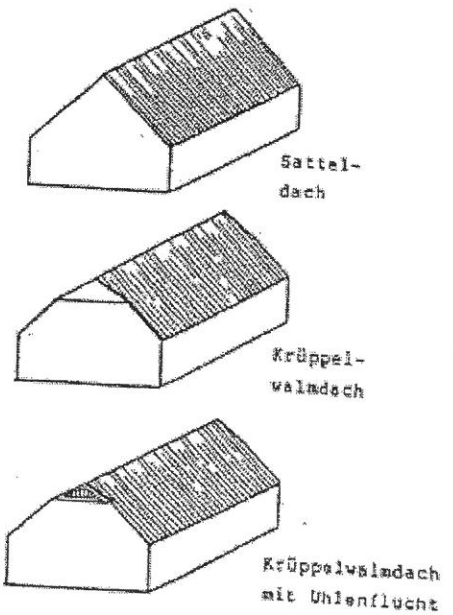
Mit Vorschriften zur Stellung und zur Flucht der Gebäude soll der typische, das Bild der Straßen prägende Raumeindruck bewahrt werden.

Nicht der einzelne Baukörper, sondern das Verhältnis der Baukörper zueinander als Teil des Ortsbildes ist Gegenstand der Regelung. Das trifft auch für den Abstand zwischen Gebäude und Straße zu.

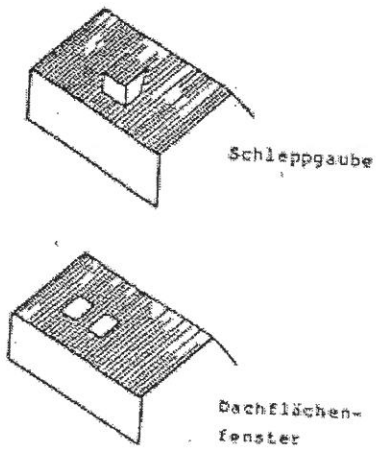
Beim Gebäudeabstand können bei Abstandsflächen über die §§ 6 und 7 LBauO hinausgehende Regelungen getroffen werden.

Die Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten, stellt ein vorrangiges städtebauliches Gestaltungsziel dar.
In Schimm sind die ehemaligen Siedlungshäuser mit einem langgestreckten Krüppelwalmdach mit Eulenloch versehen. Die sogenannte Uhlenflucht bildet als senkrechtes, meistens hölzernes Dreieck bei Walmen den oberen Abschluss. Für die Dachzier typisch sind zwei ineinander gekreuzte Hölzer, die an den Firstenden angeordnet sind.
Die Grundform des ruhigen, wenig gegliederten Steildaches sollte beibehalten bleiben. Bei An- und Aufbauten ist das zu beachten.

Mögliche Dachformen:



Dachaufbauten:



§ 4

Baukörper und Dach

(1) Die Wohngebäude sind als langgestreckte Baukörper zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge der Baukörper muss mindestens 1 : 1,5 betragen. Die Mindestbreite darf 9,0 m nicht unterschreiten.

(2) Die Gebäudestellung hat trautseitig zur Straße zu erfolgen.

(3) Die Dachlandschaft ist in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Baukörper dürfen nur als Gebäude mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 40 – 50 Grad ausgeführt werden.

(4) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder –steine in rot und rotbrauner Farbe zu verwenden.

(5) Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Dachflächenfenster auszuführen. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,7 m² zulässig.

Begründung

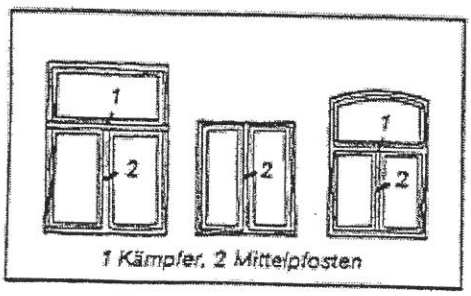
zu § 5

Die Fassade ist das Gesicht eines Hauses. Neben den äußeren Abmessungen (Breite, Höhe) sind für das Erscheinungsbild der Fassade das Verhältnis von geschlossener Wandfläche zur Öffnungsfläche, die Abmessungen von einzelnen Fassadenzonen sowie von Horizontal- und Vertikalgliederungen ausschlaggebend.

Wandöffnungen, wie Fenster und Türen bilden das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen und ihre Detailausbildung spiegeln den Charakter des Hauses und seine Bauweise wieder.

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude beziehen in der Regel auch die Öffnungen in der Außenwand mit ein. Durch geeignete Festsetzungen sollte sichergestellt werden, dass dabei der Charakter der Fassade erhalten bleibt oder wiederhergestellt wird. Der Ersatz durch einscheibige Fenster führt in der Regel zu einer starken Veränderung in der Fassadengestaltung. Ein ungeteiltes Fenster erscheint als Loch in der Fassade.

Für den Ort Schimm ist die Verwendung von wenigen, für die mecklenburgische Landschaft typischen Oberflächenmaterialien kennzeichnend: Ziegel, Holz, Putz und Glas.
Beim Einbau neuer Fenster sollte die Entstehungszeit eines Gebäudes berücksichtigt werden. Ursprüngliche Wandöffnungen und wichtige Fensterteiler (Kämpfer, Mittelpfosten) sind zu erhalten bzw. wieder aufzunehmen.



wichtige Gliederungselemente

§ 5
Fassade

(1) Die Eingangsbereiche mit abgeschleppten Dachüberständen sollen erhalten bleiben.

(2) Vorhandenes sichtbares Fachwerk und bestehende Fassadenverkleidungen aus Holz sollen erhalten werden.

(3) Für den Anstrich von Ausfachungen und verputzten Mauerwerksflächen sind nur die Farbtöne beige, ocker und braun oder Mischung aus diesen zu verwenden.

(4) Mauerwerkserneuerungen sind als rotes Ziegelsichtmauerwerk oder als Putzflächen mit Fassadenanstrich auszuführen, Holzverkleidungen im Giebelbereich sind zulässig.

(5) Fensteröffnungen sind stehend – rechteckig auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind durch senkrechte Pfosten oder Pfeiler so zu unterteilen, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

Begründung

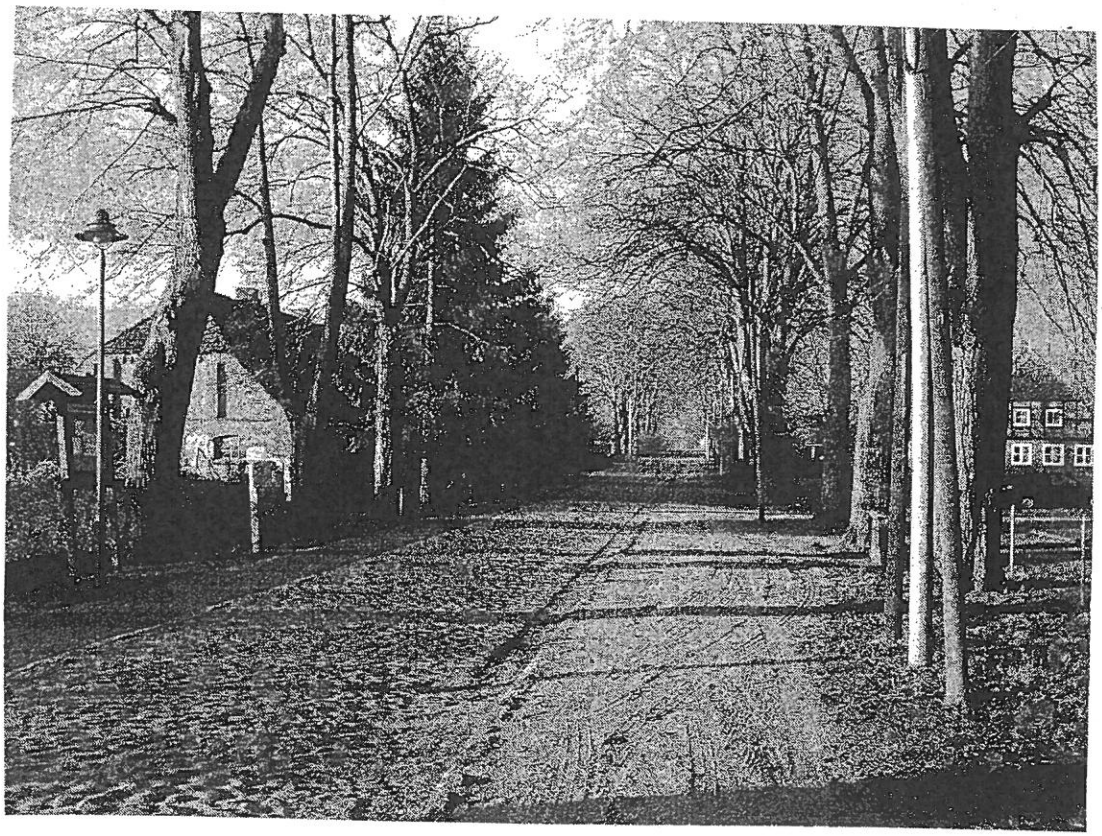
zu § 6

Das Erscheinungsbild und die Atmosphäre eines Ortes werden neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude auch besonders vom unmittelbaren Umfeld der Gebäude bestimmt.

Das Umfeld von Schimm wirkt durch den ländlichen Raum. Die Baumalleen, die großen Gartenflächen hinter und vor den Gebäuden prägen das Dorf. Mehrere Teiche mit kleinen Wasserläufen gehören zur landschaftlichen Eigenheit.

Der besondere Charakter der Dorfstraße:

Kopfsteinpflaster
Rustikales Betonpflaster
Allee und Heckeneinfriedung



§ 6
Umgriff

(1) Die Vorgärten mit ihren Einfriedungen sind als Abgrenzung zum Straßenraum zu belassen.

(2) Die Einfriedungen sind dem dörflichen Charakter anzupassen. Zulässig sind Holzzäune oder Hecken für alle den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen.

(3) Nebengebäude, wie Garagen und Geräteschuppen sollen in Dachform und Fassadenoberfläche eine gestalterische Einheit bilden.

(4) Befestigte Zufahrten und Einstellplätze dürfen nur mit Natursteinpflaster oder einem in Farbe und Format dem Naturstein ähnlichen Kunststeinpflaster befestigt werden. Großflächige Betonierungen bzw. Asphaltierungen sind unzulässig.

(5) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

(6) Werbeanlagen sind nicht gestattet.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84, Abs 1, LbauO M-V, und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 8
In-Kraft-Treten

Die Satzung ist mit Ablauf des ..04.08.2004..... in Kraft getreten. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Schimm für den Ortsteil Schimm vom 27.02.1992 außer Kraft.

Schimm, 12.07.2004

Kasparick
Bürgermeister

- Siegel -