

**Gestaltungssatzung der Gemeinde Mellenthin
für die Dörfer Mellenthin, Morgenitz und Dewichow
vom 16. Juli 2008**

(veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 06.08.2008)

**§ 1
Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für den mittels Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen nach § 34 BauGB festgelegten Innenbereich des Ortsteiles Mellenthin, den mittels Klarstellungssatzung mit Ergänzungen festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz und den mittels Innenbereichssatzung festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow, der Gemeinde Mellenthin.
- (2) Der Geltungsbereich ist in den beiliegenden Plänen gekennzeichnet. Die Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Allgemeine Anforderungen**

Alle Neubauten und Änderungen baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung sollen hinsichtlich

- der Gebäude einschließlich Nebengebäude, Garagen und Carports
- der Dachausbildung
- der Fassadengliederung
- der Oberflächen und ihrer Einzelelemente
- der zusätzlichen Bauteile
- der Einfriedungen
- der Werbeanlagen

nach Maßgabe der §§ 3 – 13 dieser Satzung so ausgebildet werden, dass die geschichtliche, architektonische, künstlerische und städtebauliche Eigenart der Ortsbilder gesichert und gefördert wird.

**§ 3
Baukörper**

- (1) Die Gebäude sollen eine max. Firsthöhe von 10 m nicht überschreiten.
- (2) Die Gebäude dürfen mit bis zu 2 Vollgeschossen errichtet werden.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude darf 60 cm nicht überschreiten

**§ 4
Dachform und Dacheindeckung**

- (1) Es sind nur gleich geneigte, symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig.
Abweichend von Satz 1 dürfen Nebengebäude und Garagen auch mit flach geneigten Dächern ausgeführt werden.
Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf der höchste Punkt des Daches dabei die Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- (2) Die Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten bei gleicher Geschosshöhe müssen sich an den benachbarten Gebäuden orientieren.
- (3) Als Bedachungsmaterial sind Reetdächer und alle Arten von Hartdächern zulässig. Die Dacheindeckung ist in Rottönen bis rotbraun und anthrazit zulässig.
- (4) Die Materialfestsetzungen des Absatzes 3 gelten nicht für Nebengebäude und Garagen.

§ 5

Dachgauben und -öffnungen

- (1) Dachgauben sind nur mit symmetrisch geneigten oder abgeschleppten Dachfläche zulässig. Dachgauben sind in derselben Dachdeckung wie die übrigen Dachflächen einzudecken.
- (2) Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss, waagrecht gemessen, mindestens 150 cm betragen.
- (3) Je Dachseite sind grundsätzlich gleiche Gauben anzuordnen.
- (4) Dacheinschnitte (außer Gauben) sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.
- (5) Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 100 cm zum Ortgang haben. Sie sind symmetrisch auf der Dachfläche anzuordnen.

§ 6

Oberflächen der Fassaden

- (1) Die Oberflächen der Fassaden müssen mit Lehm, Putz, als Fachwerk mit verputzten Gefachen, mit Holz oder mit Sichtmauerwerk gestaltet werden. Blockhäuser als Hauptgebäude sind ausgeschlossen.
- (2) Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig.
- (3) Fassadenelemente wie Sockel, Traufgesimse, Sohlbänke, Stürze, Fenster und Türen dürfen mit Verzierungelementen und Profilierungen versehen werden, wenn diese nicht mehr als 10 cm vor die Fassade vortreten und nicht breiter als 20 cm sind.

§ 7

Fassadenöffnungen

- (1) Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden.
- (2) Für Öffnungen – ausgenommen für Schaufenster – sind nur senkrecht stehende rechteckige Formate, auch als Segmentbogenfenster zulässig. In Giebeldreiecken von Fassaden sind auch dreieckige Öffnungen zulässig. Garagentore dürfen abweichend in einem liegenden Format errichtet werden.

§ 8

Fenster und Türen

Die Oberflächen der Fenster, Türen und Tore in den Hauptgebäuden dürfen nicht metallisch glänzend ausgeführt werden.

§ 9 Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
Sie dürfen jeweils nicht breiter als 250 cm sein und müssen durch geschlossene Wandflächen von mindestens 25 cm Breite unterbrochen werden, zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mindestens 50 cm Breite und eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm haben.
- (2) Die Oberflächen der Schaufensterrahmen dürfen nicht metallisch glänzend ausgeführt werden.

§ 10 Zusätzliche Bauteile

- (1) Stellplätze für Abfallbehälter sowie Lagerplätze für Tank- und Flüssiggasbehälter müssen so umpflanzt werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Zulässig sind hier auch Umfriedungen mit Palisadenzäunen.
- (2) Freistehende oder unverkleidet über Dach geführte Edelstahlschornsteine sind unzulässig.

§ 11 Einfriedungen und Stellplätze

- (1) Einfriedungen von Grundstücken entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig als Holzzäune, Metallziergitterzäune, Ziegelmauern, Feldsteinmauern und Hecken.
- (2) Als Befestigung von Pkw-Zufahrten und Stellplätzen dürfen nur wassergebundene Oberflächen, Rasensteine, Betonsteinpflaster oder Natursteine eingebaut werden.

§ 12 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen nur in der Erdgeschosszone und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten des Gebäudes angebracht werden. Sie dürfen keine Fassadenverzierungen, Gesimse oder Fenster und Türen überdecken.
- (2) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind aus Einzelteilen von höchstens 30 cm Höhe und 300 cm Breite zu bilden.

Eine Werbeanlage darf die Gesamtbreite von 300 cm und die Gesamthöhe von 30 cm nicht überschreiten.

Zwischen den Einzelteilen ist mindestens 15 cm Abstand zu halten.

Sie dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Fassade ragen.

Zu den seitlichen Gebäudekanten ist jeweils ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

- (3) Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen – Ausleger – dürfen eine Auskragung von höchstens 80 cm haben. Der Ausleger selbst darf nicht größer als 0,3 qm sein. Ausleger dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen bieten, sondern müssen durchsichtig oder durchbrochen sein.
- (4) Werbeanlagen und Warenautomaten mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie mit beweglichem und wechselndem Licht dürfen nicht verwendet werden.

- (5) An Fassaden angebrachte Warenautomaten müssen allseitig von mindestens 20 cm sichtbarer Fassadenfläche umgeben sein.
- (6) Laden- und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Viertel der Glasfläche des jeweiligen Fensters mit Werbeanlagen beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1, Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- entgegen § 3 Abs. 1 bis 3, abweichende First- oder Sockelhöhen oder Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen errichtet.
- entgegen § 4 Abs. 1 bis 4, andersartige Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen oder Bedachungsmaterialien verwendet.
- entgegen § 5 Abs. 1 bis 5, andersartige Dachgauben, Gaubenabstände, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster errichtet oder an unzulässiger Stelle einbaut.
- entgegen § 6 Abs. 1 bis 3, die Fassadengestaltung nicht in vorgeschriebener Form gestaltet und die Festlegungen zu den Fassadenelementen nicht beachtet.
- entgegen § 7 Abs. 1 bis 3, Fassaden nicht als Lochfassaden in festgelegter Art ausbildet und Öffnungen nicht im festgelegten Format errichtet.
- entgegen § 8 Abs. 1 metallisch glänzende Oberflächen wählt.
- entgegen § 9 Abs. 1 und 2, Schaufenster in abweichender Größe und an abweichender Stelle oder mit metallisch glänzender Oberfläche ausführt.
- entgegen § 10 Abs. 1 bis 2, Stellplätze für Abfallbehälter oder Lagerplätze für Tank- und Flüssiggasbehälter so stellt, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind oder freistehende oder unverkleidete Edelstahlschornsteine errichtet.
- entgegen § 11 Abs. 1 und 2, Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder Stellplätze oder Zufahrten nicht satzungsgemäß behandelt.
- entgegen § 12 Abs. 1 bis 6, Werbeanlagen oder Warenautomaten entgegen der Festlegungen anbringt.

§ 14 In-Kraft-Treten

Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.