

**Gestaltungssatzung**  
der Gemeinde Rankwitz  
vom 28. August 2006  
(veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 09 vom 16.09.2006)

**§ 1**  
**Örtlicher Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt für die mittels Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB festgelegten Innenbereiche der Dörfer Suckow, Rankwitz, Quilitz, Liepe, Grüssow, Reestow, Warthe und Warthe-Ausbau in der Gemeinde Rankwitz.

(2) Der Geltungsbereich ist in beiliegenden Plänen gekennzeichnet. Sie sind Bestandteile dieser Satzung. (Anlage 1)

**§ 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 Firsthöhe der Gebäude darf max. 10 m betragen, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche – gemessen in der Fahrbahnmitte.
- (2) Die Gebäude sind mit max. 1, 5 Geschossen zu errichten.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,40 m nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche – gemessen in der Fahrbahnmitte.

**§ 4**  
**Dachform und Dacheindeckung**

- (1) Es sind nur gleichgeneigte, symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig.  
Abweichend von Satz 1 dürfen Nebengebäude und Garagen auch mit flachgeneigten 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 müssen sich an den benachbarten Gebäuden orientieren.
- (3) Es sind nur Dachpfannen in Rottönen bis rotbraun und anthrazit sowie Rohr und Bitumen 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 Dachflächen 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 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 und mit senkrecht aufrecht stehendem Format anzuordnen.  
In Rohrdächern sind Dachflächenfenster unzulässig.

## **§ 6 Oberflächen der Fassaden**

- (1) Die Oberflächen der Fassaden müssen mit Lehm, Putz, als Fachwerk mit verputzten Gefachen oder mit Sichtmauerwerk gestaltet werden.  
Beim Sichtmauerwerk sind nur die Farben rot, rotbraun bis rotbunt zugelassen.
- (2) In den Giebeldreiecken der Hauptgebäude und bei Nebengebäuden sind abweichend von Abs. 1 auch Holzfassaden zulässig.
- (3) Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig.
- (4) Fassadenelemente wie Sockel, Traufgesimse, Sohlbänke, Stürze, Fenster und Türen dürfen mit Verzierungselementen 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.

- (3) Giebelseitig sind die Fassadenöffnungen symmetrisch anzuordnen.

## **§ 8 Fenster und Türen**

- (1) Glasflächen in Fenstern –auch bei Gauben-, die breiter als 90 cm sind, müssen mindestens einmal durch eine senkrechte Fensterteilung symmetrisch untergliedert werden.  
Glasflächen, die höher als 130 cm sind, müssen durch eine horizontale Fensterteilung im oberen Drittel geteilt werden.  
Die Fensterteilungen müssen mindestens 6 cm breit und über Glas oder glasteilend mindestens 1 cm und höchstens 2 cm stark ausgebildet aufgesetzt werden.  
  
Soweit Glasscheiben durch Fenstersprossen gegliedert werden sollen, sind nur Sprossen zulässig, die in ihrem Querschnitt mindestens 2 cm und höchstens 4 cm breit sind und über Glas oder glasteilend mindestens 1 cm und höchstens 2 cm stark aufgesetzt sind.
- (2) Fenster sind nur mit ungetöntem Flachglas zulässig.
- (3) Türen und Tore sind symmetrisch zu gestalten. Verglasungen sind nur in farblosem oder eingefärbtem Glas zulässig.
- (5) 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 Sockelhöhe von mindestens 25 cm haben.
- (2) Die Oberflächen der Schaufensterrahmen dürfen nicht metallisch glänzend ausgeführt werden.

## **§ 10 Zusätzliche Bauteile**

- (1) Im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind Rollläden, soweit ihre Kästen nicht bündig in der Fassadenebene liegen, unzulässig. Fensterläden sind zulässig.
- (2) 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.

- (3) Freistehende und 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) Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, können auch mit Drahtzäunen umfriedet werden.
- (3) 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 dürfen 20 % der Gesamtfläche der betreffenden Fassade nicht überschreiten.  
Zwischen 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**

- (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1, Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer:
- entgegen § 3 Abs. 1 bis 3, abweichende First- oder Sockelhöhen oder Gebäude mit mehr als 1,5 Geschossen errichtet.
  - entgegen § 4 Abs. 1 bis 4, andersartige Dachformen, Dachneigungen 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 4, die Fassadengestaltung nicht in vorgeschriebener Form durchführt und die Festlegungen zu den Fassadenelementen nicht beachtet.
- entgegen § 7 Abs. 1 bis 3, Fassaden nicht als Lochfassade in festgelegter Art ausbildet und Öffnungen nicht im festgelegten Format errichtet.
- entgegen § 8 Abs. 1 bis 4, nicht die festgelegte Teilung der Glasflächen vornimmt, die zulässigen Sprossenformate verwendet, abweichende Glasmaterialien verwendet, die Symmetrie missachtet oder 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 3, Rollläden entgegen den Festlegungen einbaut oder Stellplätze für Abfallbehälter oder Lagerplätze für Tank- und Flüssiggasbehälter so stellt, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind oder freistehende oder unverkleidete Edelstahlschornstein errichtet.
- entgegen § 11 Abs. 1 und 3, Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder Stellplätze oder Zufahrten nicht satzungsgemäß behandelt.
- entgegen § 12 Abs. 1 bis 6, Werbeanlagen oder Warenautomaten entgegen der Festlegungen anbringt.

(3) Die Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße nach Maßgabe der Genehmigungsbehörde geahndet.

#### **§ 14 Inkrafttreten**

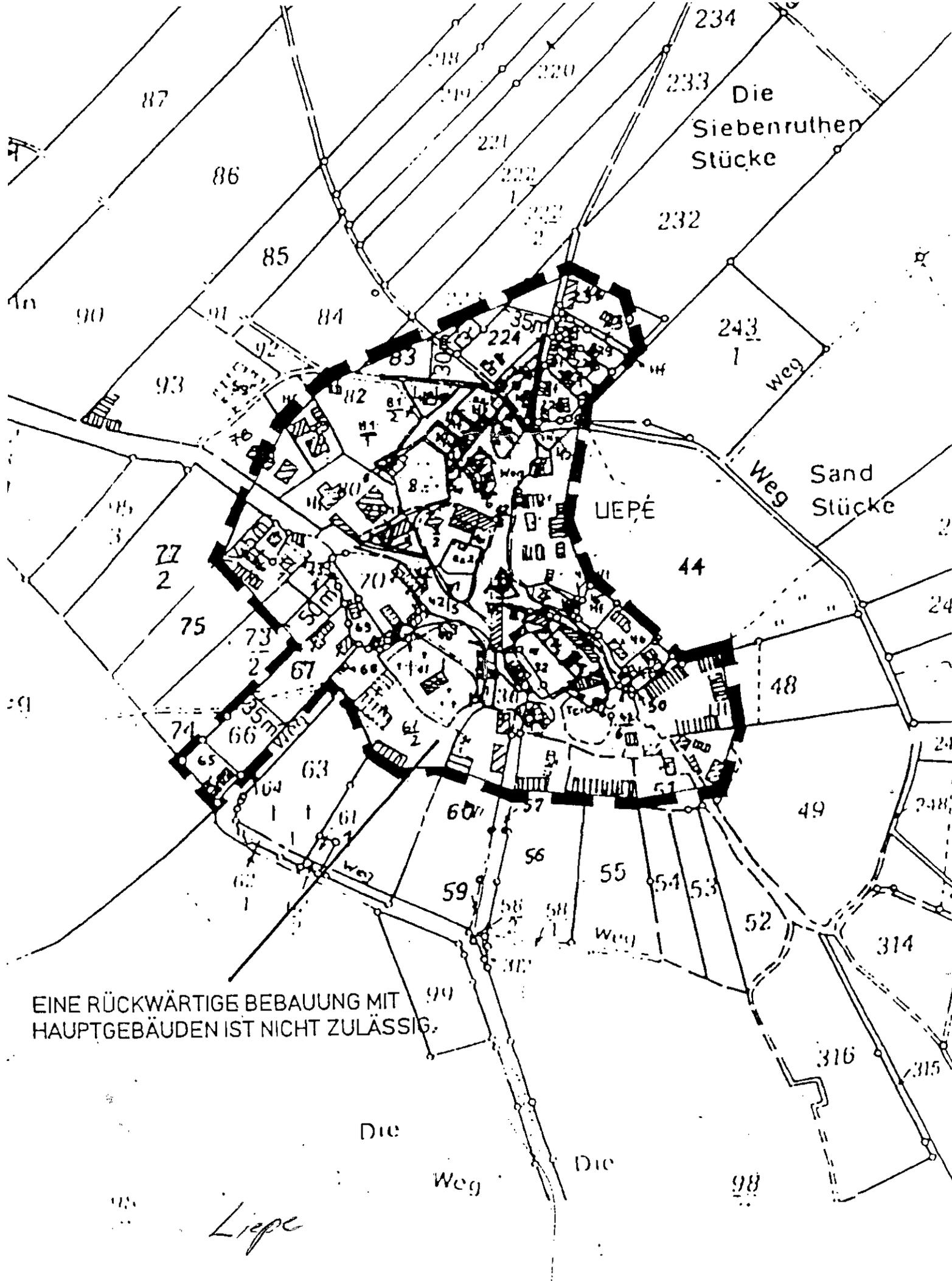
Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

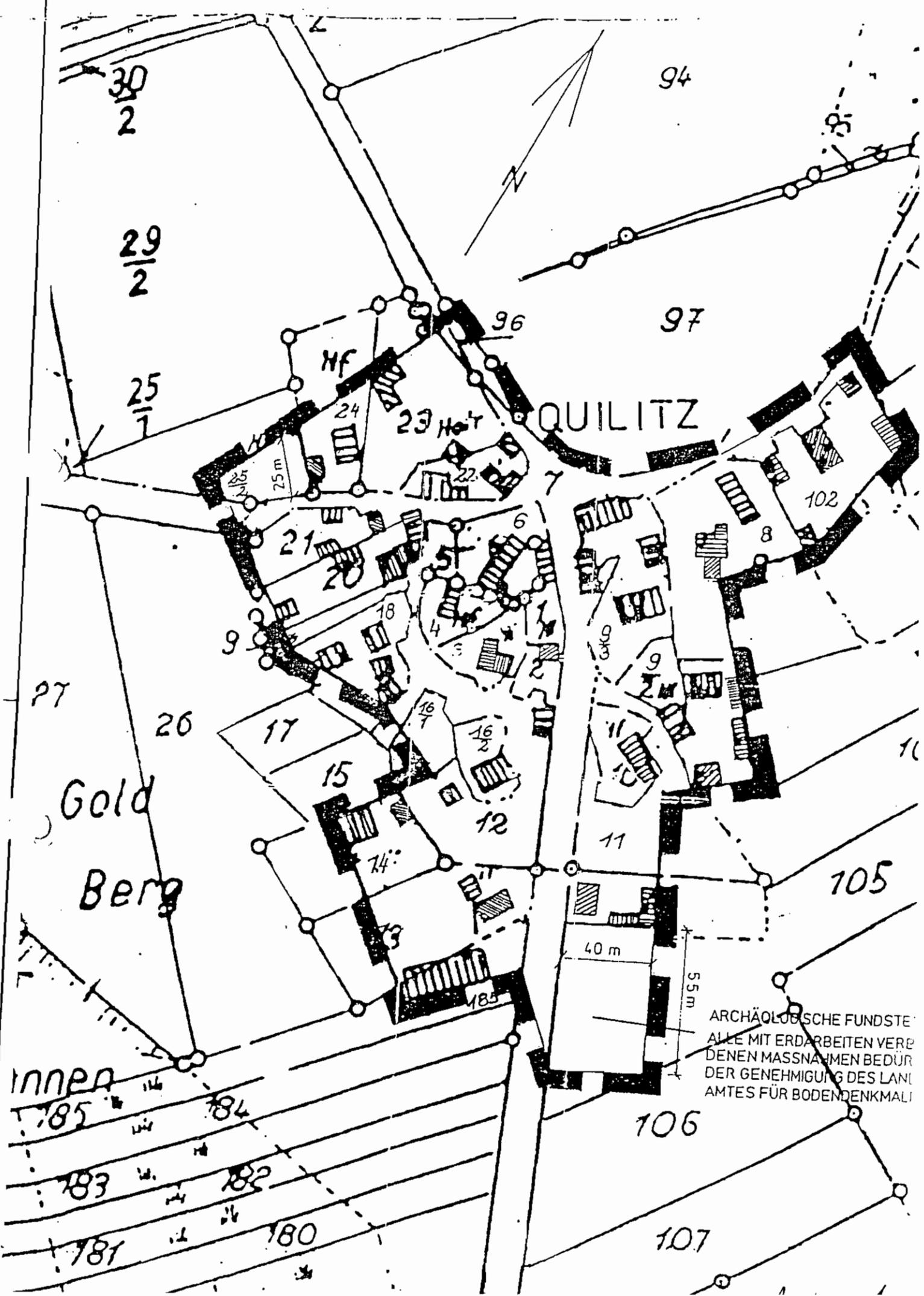
Gleichzeitig treten die bisherigen Gestaltungssatzungen der Dörfer

- |                 |     |            |
|-----------------|-----|------------|
| - Rankwitz      | vom | 16.11.1999 |
| - Suckow        | vom | 15.12.2000 |
| - Warthe        | vom | 11.04.2000 |
| - Warthe-Ausbau | vom | 24.12.1999 |
| - Quilitz       | vom | 07.09.1999 |
| - Reestow       | vom | 08.02.2000 |
| - Grüssow       | vom | 30.05.2000 |
| - Liepe         | vom | 08.10.1999 |

außer Kraft.







94

$\frac{30}{2}$

$\frac{29}{2}$

97

$\frac{25}{1}$

NF

QUILITZ

Hof

102

25 m

27

26

Gold Berg

17

15

$\frac{16}{2}$

12

11

105

14

40 m

55 m

ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTE  
 ALLE MIT ERDARBEITEN VERB  
 DENEN MASSNAHMEN BEDÜR  
 DER GENEHMIGUNG DES LANI  
 AMTES FÜR BODENDEKMALI

Innere

185

184

106

183

182

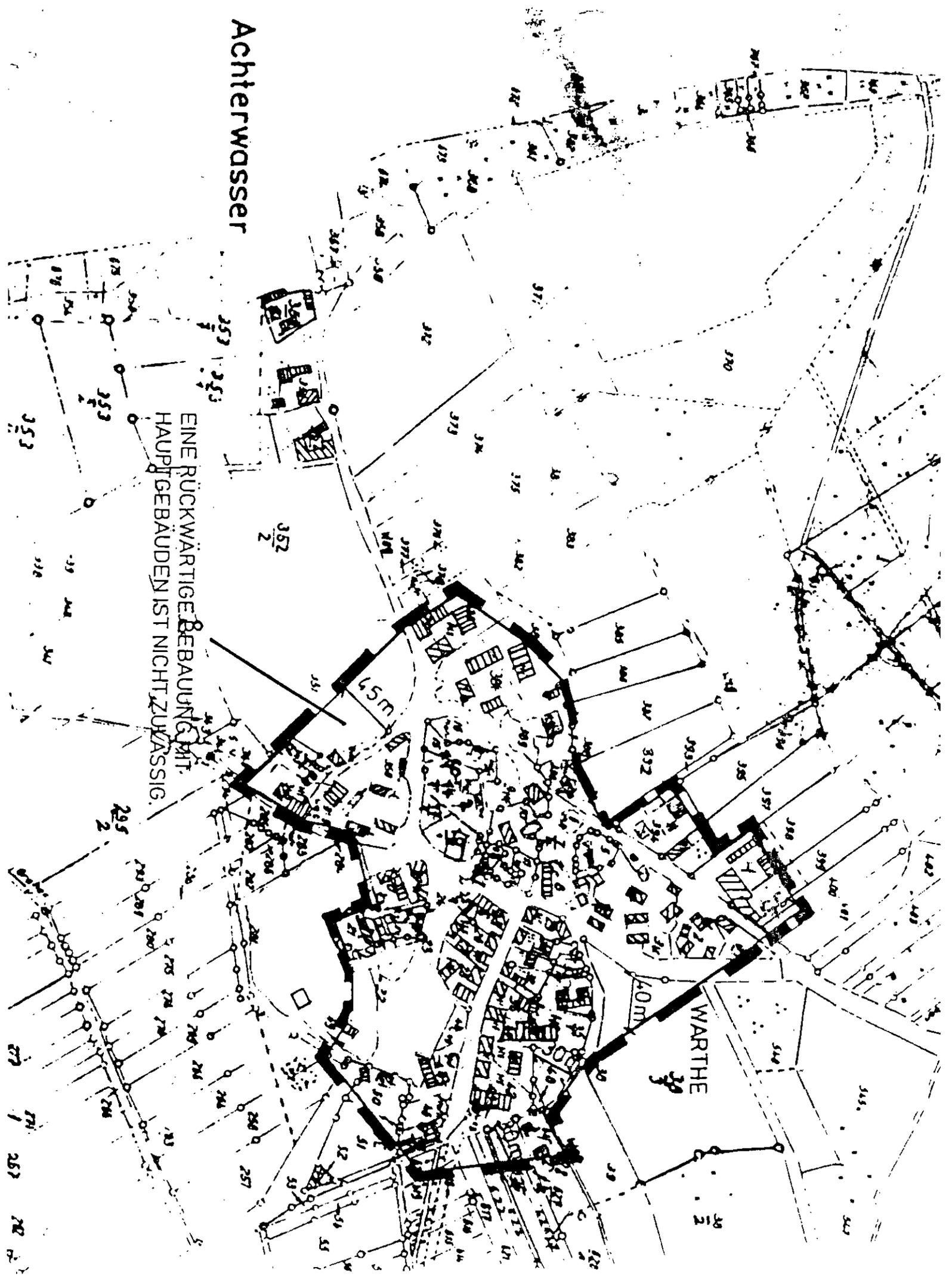
107

181

180

Achterwasser

EINE RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG MIT  
HAUPTGEBÄUDEN IST NICHT ZU ASSIG.

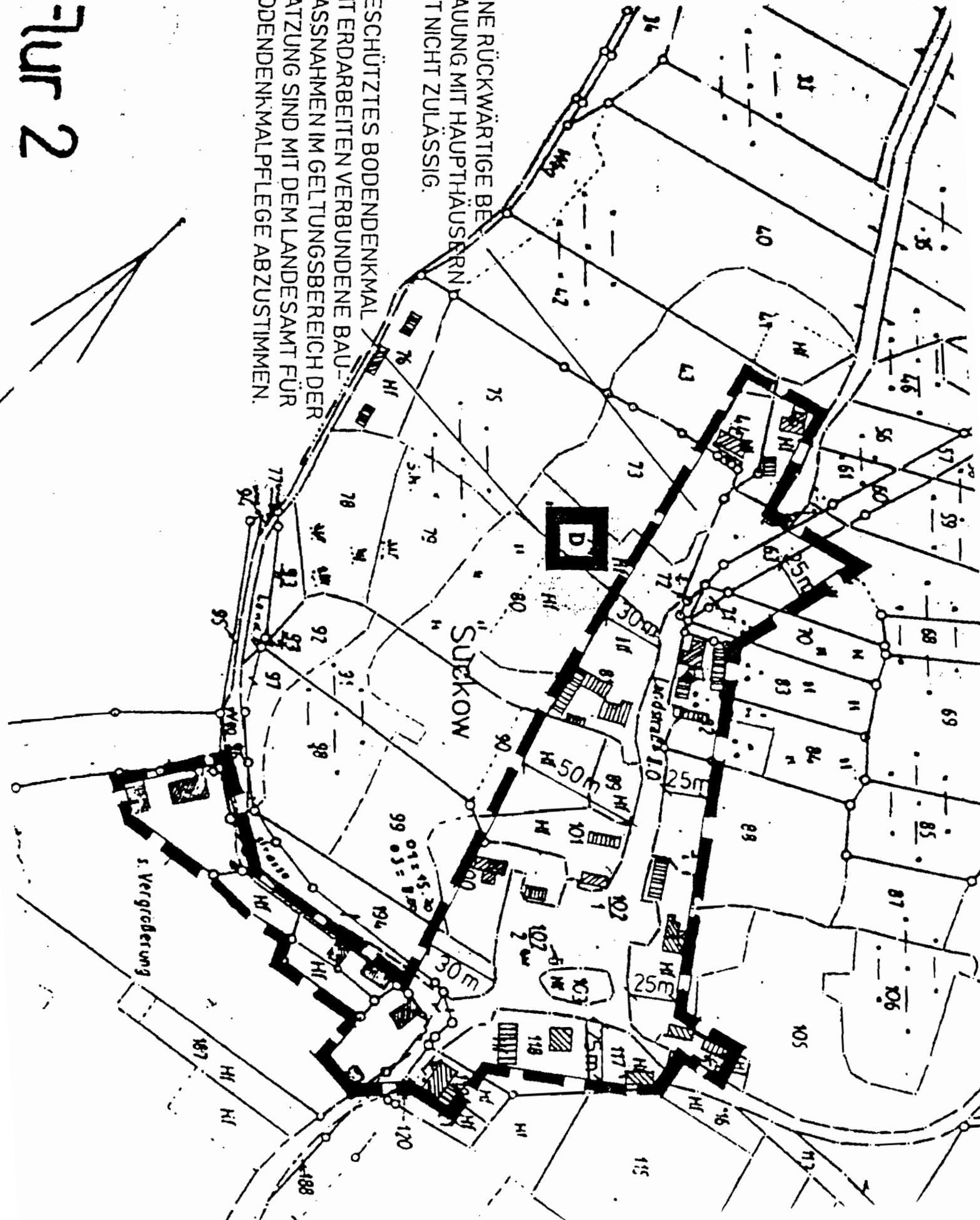




EINE RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG MIT HAUPTHÄUSERN IST NICHT ZULÄSSIG.

GESCHÜTZTES BODENDENMAL MIT ERDARBEITEN VERBUNDENE BAUMASSNAHMEN IM GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG SIND MIT DEM LANDESAMT FÜR BODENDENMALPELEGE ABZUSTIMMEN.

JUR 2

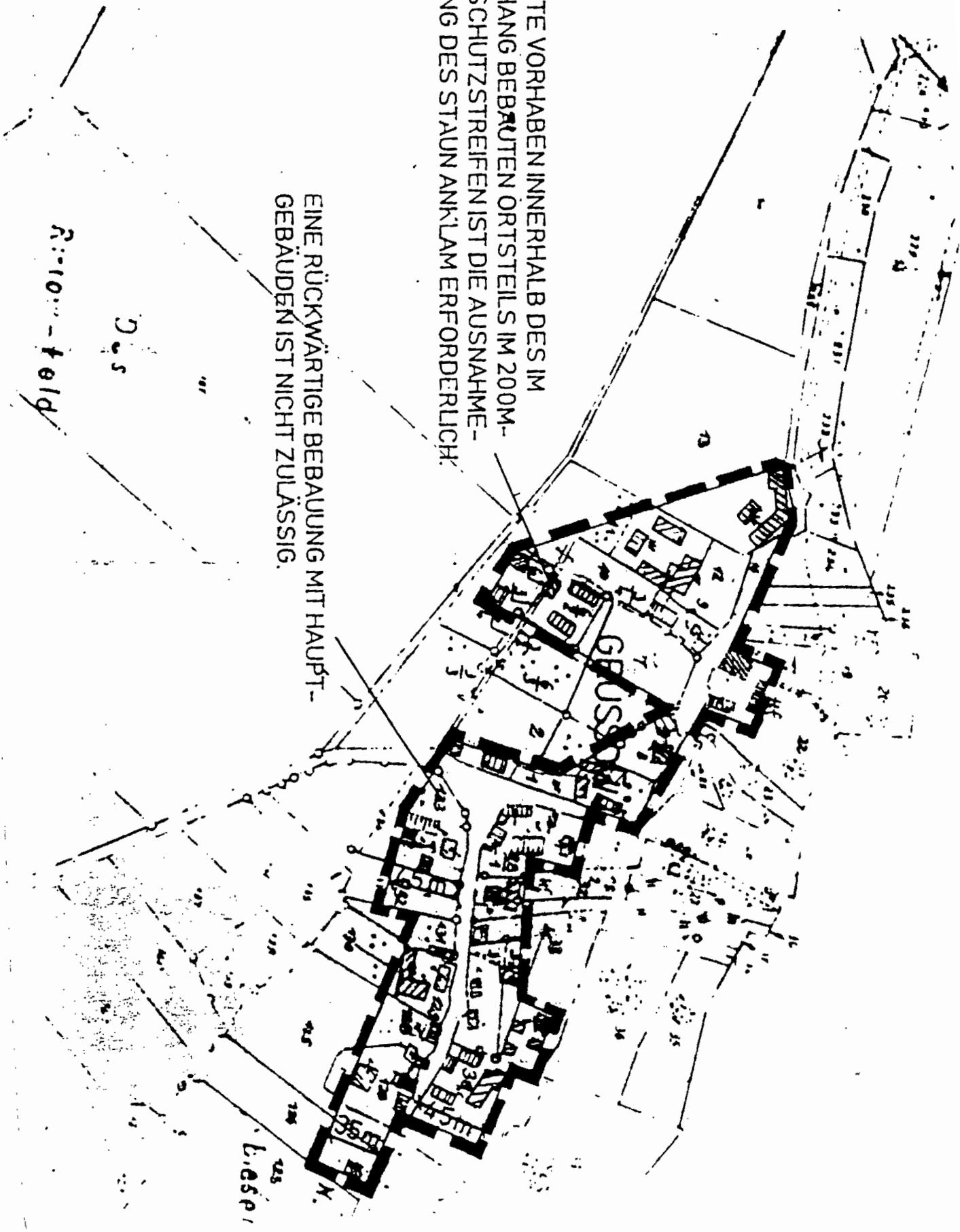


FÜR GEPLANTE VORHABEN INNERHALB DES IM  
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS IM 200M-  
GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN IST DIE AUSNAHME-  
GENEHMIGUNG DES STAUNANKLAM ERFORDERLICH.

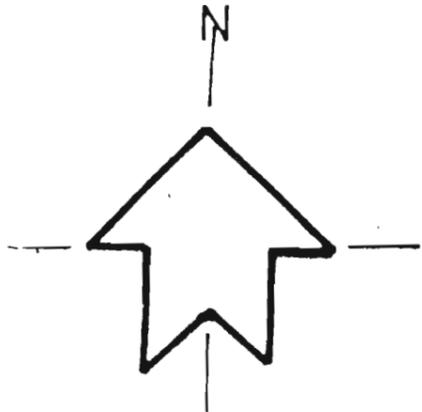
EINE RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG MIT HAUPT-  
GEBÄUDE IST NICHT ZULÄSSIG.

R:1000-feld

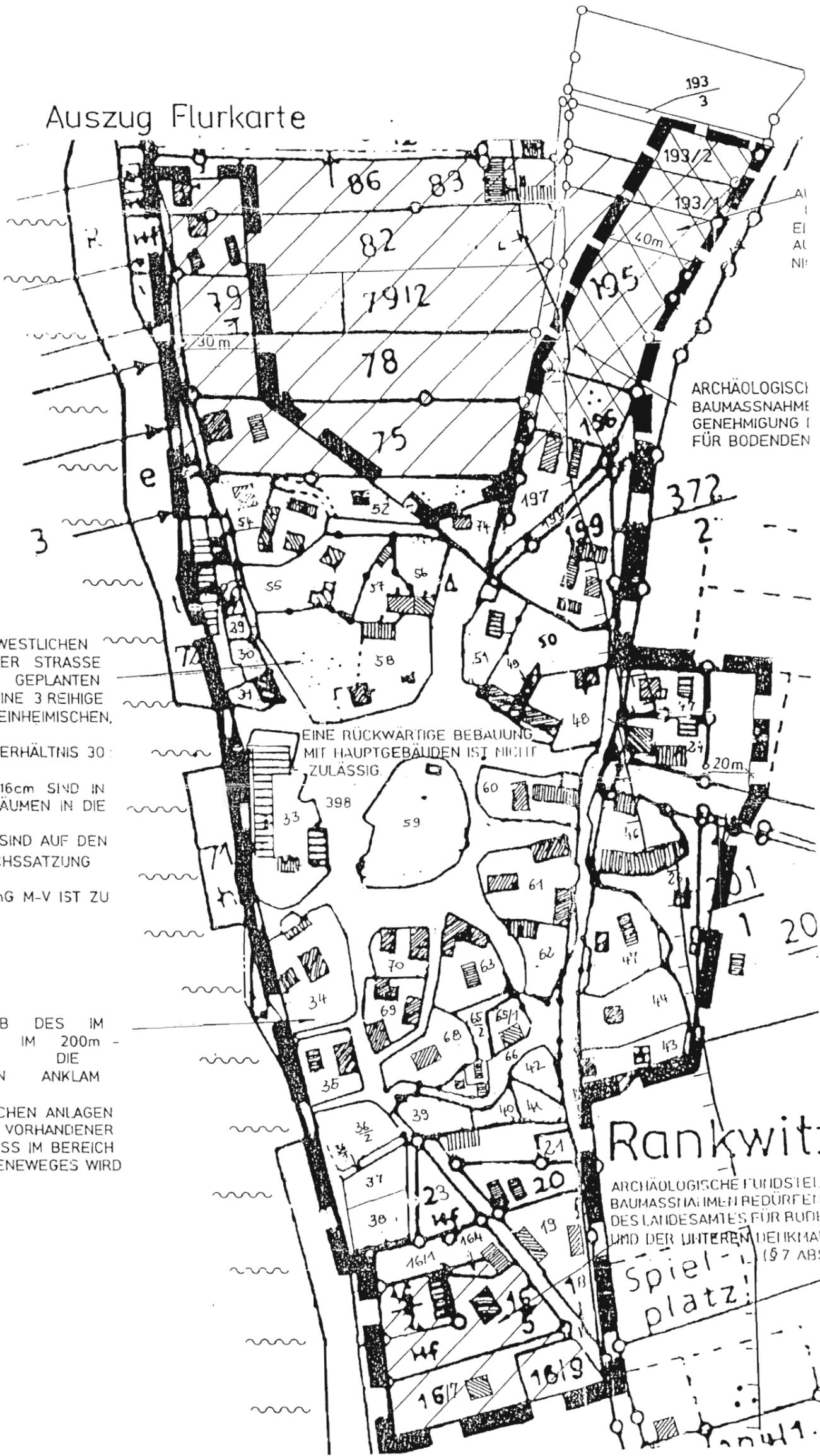
2.5



Rankwitz



### Auszug Flurkarte



#### BELANGE DES NATURSCHUTZES

AN DER NÖRDLICHEN UND WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSAUSSENGRENZE (ENTLANG DER STRASSE NACH LIEPE) IST ZUR EINBINDUNG DER GEPLANTEN BAULICHEN ANLAGEN IN DIE LANDSCHAFT EINE 3 REIHIGE GEHÖLZPFLANZUNG MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTTYPISCHEN GEHÖLZEN ANZULEGEN. DIE PFLANZUNG BAUM ZU STRAUCH IST IM VERHÄLTNISS 30 : 70 VORZUNEHMEN. DIE BÄUME MIT EINEM STOCKUMFANG 14/16cm SIND IN GRUPPEN ZU JE 2-3 BÄUMEN ODER 4-5 BÄUMEN IN DIE GEHÖLZPFLANZUNG EINZUORDNEN. ALLE BAULICH NICHT GENUTZTEN FLÄCHEN SIND AUF DEN GRUNDSTÜCKEN DER INNENBEREICHSSATZUNG GÄRTNERISCH ANZULEGEN. DER ALLEENSCHUTZ NACH §4 DES 1. NatSchG M-V IST ZU GEWÄHRLEISTEN.

#### BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

FÜR GEPLANTE VORHABEN INNERHALB DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS IM 200m - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN IST DIE AUSNAHMEGENEHMIGUNG DES STAUN ANKLAM ERFORDERLICH. FÜR DIE ERRICHTUNG VON WEITEREN BAULICHEN ANLAGEN ODER EINER WESENTLICHEN ERWEITERUNG VORHANDENER GEBÄUDE ÜBER DAS BEREITS BEBAUTE MASS IM BEREICH DER WASSERZUGEWANDTEN SEITE DES PEENEWEGES WIRD KEINE AUSNAHMEGENEHMIGUNG ERTEILT.

ARCHÄOLOGISCHE BAUMASSNAHME GENEHMIGUNG I FÜR BODENDEN

EINE RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG MIT HAUPTGEBÄUDEN IST NICHT ZULÄSSIG.

Rankwitz

ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN BAUMASSNAHMEN BEDÜRFTEN DES LANDESAMTES FÜR BODEN UND DER UNTEREN DENKMALE (197 ABS)

Spielplatz