

GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL VITTE GEMEINDE SEEBAD INSEL HIDDENSEE

Aufgrund § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVQBl.m-V S. 102) werden nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~24.11.2009~~ folgende Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung (Gestaltungssatzung) bestehend aus einem Textteil und einem Übersichtsplan erlassen.

Die Definition von Vollgeschossen in dieser Gestaltungssatzung entspricht § 87(2) „Übergangsvorschriften“ der o.g. LBauO M-V vom 18. April 2006.

§ 1 RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für den im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umrandeten Teilbereich der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit der Summe der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 8 „Vitte Wiesenweg“, Nr. 9 „Vitte Norderende“, Nr. 10a „Vitte Süderende Nord“ sowie Nr. 10b „Vitte Süderende Süd“ der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee.

(2) Die Gestaltungsvorschriften gelten nur für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze, von denen aus Gebäude, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, erschlossen werden sowie öffentlich zugängliche Freiflächen.

(3) Diese Satzung gilt nicht für Baudenkmale.

§ 2 BAUKÖRPER

(1) Hauptgebäude sind in einer mittleren Entfernung von der öffentlichen Erschließung von mind. 3,00 Metern zu errichten.

(2) Die Hauptgebäude sind als einfache geschlossene Volumen mit Vor- und Rücksprüngen bis zu maximal 50 cm abweichend vom Hauptvolumen zu entwickeln.

(3) Vor- und Anbauten dürfen in der Summe bis zu 20 % des Gesamtvolumens bzw. der Gesamtgrundfläche des Hauptgebäudes betragen. In ihrer Länge darf die Summe aller Anbauten je Seite die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten, ausgenommen sind erdgeschossige Vorbauten nach §3(1). Bei Anbauten, bei denen die Traufe durchbrochen ist, ist zusätzlich §4(3) zu berücksichtigen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut) von Anbauten mit einer Grundfläche von mehr als 4,00qm muss mindestens 1,00m unterhalb der Traufhöhe des Hauptbaukörpers liegen. Abweichend muss eine Traufhöhe der Anbauten von 2,00m nicht unterschritten werden. Die Firsthöhe von Anbauten muss mindestens 50 cm unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers liegen.

(4) Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

(5) Es sind die vorhandenen Baufluchten, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Hauptgebäude bestimmt wird, mit neuen Hauptgebäuden einzuhalten. Die Flächen zwischen öffentlicher Erschließung und dieser Bauflucht sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebengebäude müssen mindestens 3,00m hinter der Bauflucht zurückbleiben.

§ 3

FASSADEN

(1) Bei Gebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoss ist die Geschossigkeit durch ein gestalterisches Element wie z.B. Gesimse sichtbar zu machen. Die Fassaden zur öffentlichen Verkehrsfläche im Erdgeschoss können, insofern sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, durch einen höheren Fensteranteil und/oder mit Vorbauten von den oberen Geschossen abgesetzt werden.

(2) Gebäude mit 2 oder mehr Vollgeschossen sind traufständig zur erschließenden öffentlichen Straße zu errichten. Ausgenommen sind Gebäude mit einer Wandhöhe von unter 5,00m (Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut).

(3) Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Giebelfelder dürfen eine Breite von max. 9,00m nicht überschreiten.

(4) Die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Gebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen, die eine Breite von mehr als 14m aufweisen, sind zu gliedern durch

- Risalite (entweder 2 symmetrische Seitenrisalite oder zentraler Mittelrisalit) oder
- mittigem Zwerchgiebel.

Risalite sollen eine Tiefe von mind. 0,50m haben. Bei Gliederung durch Seitenrisalite darf der mittlere Fassadenabschnitt 1/3 der Gesamtbreite nicht überschreiten.

(5) Die an öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen liegenden Gebäude, sind in ihrer Fassade als Lochfassaden zu gestalten. Dabei muss der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche

- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss mehr als 65 %, jedoch weniger als 85 % (s.Anlage 2)
- bei Gebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen mehr als 65 %, jedoch weniger als 75 %

je Fassadenansicht betragen. Diese Regelung gilt nicht für Veranden. Wintergärten sind nicht zulässig.

(6) Fassadenöffnungen müssen als Rechtecke im Verhältnis von Höhe zu Breite von 3 : 5 bis 2 : 1 ausgeführt werden (s.Anlage 2). Fensterflächen mit einer größeren Breite als 75 cm sind vertikal zu gliedern. Untergeordnete Untergliederungen (Sprossen) sind zulässig.

Abweichende Fensterformen sind zulässig für

- Fenster, deren Form durch die Geometrie einer Dachgaube bestimmt werden,
- Fenster in Giebelfeldern bis 0,50qm Öffnungsmaß (Rohbaumaß).

(7) Fassaden von Gebäuden, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sind wahlweise in folgenden Materialien auszuführen:

- Putz,
 - konstruktiv tragendes Sichtfachwerk mit vorwiegend geschlossener Ausfachung,
 - Holzverschalung mit vertikaler oder horizontaler Struktur,
- Klinkerfassaden sind nicht zulässig. Zur Gliederung der Putz- oder Sichtmauerwerkfassade ist Holz in vertikaler und/oder horizontaler Anordnung bis zu max. 50% der jeweiligen Wandfläche zulässig. Farblich behandelte Putzoberflächen sind nur in hellen Farbtönen (Hellbezugswert >75) zulässig. Die Konstruktionselemente von Fachwerkgebäuden können in den Farben braun, naturfarben oder grau bis schwarz behandelt werden. Materialmischungen sind nur bei der Wahl gleicher Farbtöne und Helligkeitswerte zulässig. Dies gilt nicht für Fachwerkbauten.

(8) Gesimse, Traufkästen und Windbretter können farblich abgesetzt werden, der Farbton ist einheitlich zu wählen.

(9) Für Sockelflächen sind nur Putz in schwarzem, braunem oder grauem Farbton sowie bis zu einer Höhe von 0,60 Meter im Mittel zulässig.

(10) Der Farbton von Fensterrahmen / Türen / Toren ist einheitlich zu gestalten. Die Fenster eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten. Als Farben für Fensterrahmen, Fensterläden und Türen sind zulässig: weiß, blau, grün oder braun. Bei Fensterrahmen und Fensterläden aus Holz ist zudem der naturfarbene Zustand zulässig.

(11) Außen aufgesetzte Rolllädenkästen sind nicht zulässig.

(12) Balkone sind nicht zulässig. Terrassen auf Anbauten sind zulässig. Geschlossene Brüstungen müssen senkrecht durch Pfosten oder Sprossen untergliedert werden. Die Untergliederung muss so erfolgen, dass keine Fläche eine Breite von 0,75m überschreitet. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Loggien im Erdgeschoss nicht zulässig (s.a. § 4(4)).

§ 4 DÄCHER

(1) Gebäude sind nur mit geneigten Dächern zulässig; der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Gebäudes erstrecken. Die zulässige Dachneigung ist abhängig von der Art des Gebäudes:

- Dächer von Hauptgebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Neigung von 45 bis 55° als Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zu errichten. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.
- Dächer von Hauptgebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen sind mit einer Neigung von 17 bis 25° als Sattel-, Zelt-, Walm- oder Mansarddächer zu errichten. Bei Hauptgebäuden mit mehr als 1 Vollgeschoss darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut) im Mittel maximal 0,70m über der Geschosdecke (Rohfußboden) des obersten Vollgeschosses liegen.
- Bei Nebengebäuden kann die Dachneigung geringer als beim Hauptgebäude ausgeführt werden, sofern die Dachneigung mind. 15 Grad beträgt; zusätzlich zu den für Hauptgebäuden zulässigen Dachformen sind einseitig geneigte Pultdächer oder Flachdächer als Gründach für Nebengebäude zulässig.

(2) Als Dacheindeckung ist zulässig:

- Ziegel bzw. Betonpfannen in gedeckten roten, rot-braunen Farbtönen (flächige Strukturen, z.B. Biberschwanzdeckungen sind zu bevorzugen),
- Reet- / Rohrdeckung,
- Gründach.

Bei der Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind Dacheindeckungen nur mit schwarzen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Ziegel sowie Kunstree als Dacheindeckung sind grundsätzlich nicht zulässig.

(3) Als Dachgauben sind nur Schleppgauben und Satteldachgauben, Fledermausgauben, Trapezgauben und Ochsenaugen erlaubt. Es darf auf einem Dach nur eine Art von Dachgaube ausgeführt werden. Die Dacheindeckung der Gauben muss aus demselben Material sein wie die Dacheindeckung des Hauptdaches. Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 70 cm, zur Traufe einen Abstand von mindestens 50 cm (jeweils gemessen in der Projektion der Lotrechten) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,50m einhalten. Die Vorderfassade der Gaube muss mind. 0,4m hinter der Vorderkante der darunter liegenden Außenwand zurückbleiben. Die Traufhöhe der Gaube darf bezogen auf ihren Fußpunkt 1,40m nicht überschreiten. Bezogen auf die Länge der jeweiligen Traufe darf die Addition der Breiten der Gauben sowie der Bauteile, die die Traufe durchbrechen, die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

(4) Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben (vgl. §4(3)) sind zulässig.

(5) Für Dachüberstände gelten folgende Mindest- und Höchstmaße:

- am Ortgang: 0,15m bis 0,40m
- an der Traufe: 0,30m bis 0,50m bei Reetdächern bis 1,00m.

(6) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen bis zu 50% der gesamten Dachfläche bedecken. Sie sind als integrierte Konstruktion und in einer eindeutigen Geometrie ohne Versatz/Versprung der einzelnen Paneele an den Rändern zu planen.

§ 5 NEBENGEBÄUDE

(1) Die Grundfläche der Nebengebäude darf in der Summe 10 qm nicht überschreiten.

(2) Die Fassaden von Nebengebäuden sind auf die Gestaltung der Hauptgebäude abzustimmen. Der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche muss mehr als 60 %, jedoch weniger als 90 % der Gesamtfassadenfläche betragen.

Die Fassaden sind in folgenden Materialien auszuführen:

- Putz, weiß oder Sichtmauerwerk,
- Holzverschalung, senkrecht oder waagrecht und als Farben sind zulässig: schwarz (bevorzugt), braun, rot, grün, weiß oder naturfarben.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

(1) Die Grundstücke können entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet werden. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur

- als Hecken bis 1,80m Höhe und/oder
- Zäune in einer Höhe von mind. 0,75m und max. 1,00m zulässig.

Darüber hinaus sind Abgrenzungen mit Moränensteinen sowie Kombinationen aus Zaun, Hecke und Moränensteinen zulässig.

Als Eingangsbereiche sind Rankgerüste bis zu einer Höhe von 2,30m zulässig.

Die Einfriedungselemente, bestehend aus Holzlatten oder eiserne Stabgitterzäune, sind senkrecht oder horizontal anzuordnen. Holzlatten müssen mindestens 4 bis 8 cm breit sein und untereinander einen Abstand von 3 bis 6 cm haben. Alternativ sind auch Lebende Zäune (z.B. Weidengeflecht) zulässig. Für die farbliche Gestaltung dürfen nur die Farben blau, grün, schwarz (Helligkeitswert \leq 10) oder weiß oder naturbelassene Materialien verwendet werden. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

(2) Geschlossene Einfriedungen (Holzlattenzaun) zu Nachbargrundstücken über einer Höhe von 1,20m sind nicht zulässig.

(3) In Erdgeschossbereichen mit Kundenverkehr ist die Einteilung der Einfriedungen in Felder mit senkrechten Elementen, wie gemauerten und verputzten Pfeilern, möglich. Die Pfeiler dürfen einen Querschnitt von 30 x 30 cm nicht überschreiten und dürfen von einer Platte nicht größer als 45 x 45 cm abgedeckt werden. Der lichte Abstand der Pfeiler muss mindestens 2,5m betragen und darf 3,0m nicht überschreiten. Die Pfeiler müssen mindestens die Höhe der Felder haben und dürfen nicht mehr als 100 cm (gemessen von Geländeoberkante) hoch sein.

(4) Für Einfriedungen von Grundstücken, die der Tierhaltung dienen, gilt § 6 (1) nicht.

§ 7 FREIFLÄCHEN UND SONSTIGE ANLAGEN

(1) Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Erschließung und dem Hauptgebäude) sind von Nebengebäuden und Nebenanlagen mit Ausnahme von Zäunen und Wegen frei zu halten sowie gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Dabei ist ein standortgerechter Bewuchs von Rasen, Stauden, Sommerblumen, Zwiebelgewächsen, Laubbäumen, Laubgehölzen und Klettergehölzen je nach Platzverhältnissen, Bodenfeuchte und Licht vorzusehen.

Vertikalbegrünung ist zulässig. Spaliere und Rankhilfen müssen in Form, Material und Farbe auf das Gebäude abgestimmt sein und dürfen wertvolle gliedernde Architekturelemente nicht verdecken.

Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

(2) Zufahrten und Zuwege dürfen nicht breiter als 1,20m sein. Sie sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster ohne Fugenschluss, Trittplatten) auszuführen.

(3) Die Grundfläche einer auf der Erde aufliegenden Terrasse darf 20,00 qm nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Terrassen muss im Mittel mindestens 1,5m betragen. Terrassen eines Gebäudes müssen aus denselben Materialien sein. Von den Bestimmungen für Terrassen sind Flächen für die Gastronomie ausgenommen. Es sind wasserdurchlässige Materialien bzw. wasserdurchlässige Konstruktionen zu verwenden.

(4) Im Freien aufgestellte, von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind mind. 3,00m hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes (Vorderkante straßenseitige Fassade) anzuordnen und mit einem Sichtschutz aus Holz (vertikal oder horizontal gegliedert), Schilfrohr oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,80m zu versehen.

(5) Sicht- und Windschutzwände sind nur rechtwinklig zur Hauswand zulässig. Ihre Höhe darf im Mittel 2,10m (bezogen auf die natürlich gewachsene Geländeoberfläche) und ihre Länge 2,50m nicht überschreiten. Als Material sind zulässig einzeln oder als Mischung:

- Holz (naturfarben, grün, blau oder weiß) in senkrechter oder vertikaler Struktur,
- Fassadenmaterial der Hauptgebäude, Glas (nicht getönt/strukturiert)
- Schilfrohr.

§ 8 WERBEANLAGEN

(1) Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 Nr.(1) Nr. 11 (a), (b) und (c) LBauO M-V. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1qm nicht überschreiten. Dies gilt auch bei freistehender Aufstellung. Freistehende Werbeanlagen und Schaukästen sind nur in Zusammenhang mit Einfriedungen zulässig.

(2) Werbeanlagen dürfen nicht:

- a) selbst leuchten,
- b) Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdecken
- c) die Gebäudekanten überschneiden,
- d) sich über mehrere Fassaden als durchlaufendes Band erstrecken,
- e) mit Spiegeln unterlegt oder beweglich eingerichtet sein,
- f) an Bäumen, auf Grün-, Freiflächen oder öffentlichen Wegen aufgestellt werden.

(3) Angestrahlte Fassaden sind zulässig. Werbemittel können auf Fassaden aufgemalt sein oder in Form einzelner Buchstaben ohne Hintergrund auf der Fassade angebracht werden.

(4) Akustische und bewegliche (laufende Werbeanlagen) sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind unzulässig. Unzulässig ist auch durch Fensterscheiben nach draußen wirkende Lichtwerbung.

(5) Die Fensterflächen der Obergeschosse dürfen nicht für Werbezwecke verwendet werden

(6) Werbeanlagen an Markisen sind unzulässig, mit Ausnahme des Firmenzeichens (Geschäftsbezeichnung).

(7) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,8m über die Gebäudefront hinausragen. Die Ansichtsfläche darf einseitig gemessen 0,5m nicht übersteigen. Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.

(8) Freistehende Schaukästen und Warenautomaten sind nur in Zusammenhang mit Einfriedungen zulässig. Warenautomaten in Vorgärten sind nicht erlaubt.

An Gebäude angebaute Schaukästen und Warenautomaten dürfen die Gebäudeflucht höchstens um 0,15m überschreiten.

- (9) Außenleuchten müssen blendfrei angebracht sein. Leuchten an öffentlichen und privaten Wegen und Straßen dürfen eine Lichtpunkthöhe von 3,5m nicht überschreiten. Es sind nur eine warme bis neutralweiße (bis 5300 Kelvin) Lichtfarbe bis zu einem Lichtstrom von max. 2000 Lumen zulässig.

§ 9

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1) Aufgrund § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern wird bestimmt:
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung

- 1. entgegen § 2 Abs. (1) Gebäude nicht in einer mittleren Entfernung von mind. 3,00m zur öffentlichen Erschließung errichtet und/oder die Flächen zwischen öffentlicher Erschließung und Hauptgebäude nicht von jeglicher Art der Bebauung frei hält,
- 2. entgegen § 2 Abs. (2) Vor- und Rücksprünge mit mehr als 50 cm abweichend vom Hauptvolumen des Hauptgebäudes entwickelt,
- 3. entgegen § 2 Abs. (3) Vor- und Anbauten in der Summe mit mehr als 20% des Gesamtvolumens bzw. der Gesamtgrundfläche des Hauptgebäudes errichtet, bei eingeschossigen Bauten mit der Summe aller Anbauten je einer Seite die halbe Länge der jeweiligen Gebäudelänge überschreitet (ausgenommen Bauten die der Öffentlichkeit zugänglich sind, deren erdgeschossige Vorbauten von den oberen Geschossen abgesetzt sind) und/oder bei Anbauten mit denen die Traufe des Hauptgebäudes durchbrochen wird, nicht § 4(3) bzw. §9 Nr.26 der vorliegenden Gestaltungssatzung berücksichtigt,
- 4. entgegen § 2 Abs. (3) Traufhöhen (Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) von Anbauten mit mehr als 4,00qm Grundfläche mit weniger als 1,00m unter der Traufkante des Hauptgebäudes anordnet und/oder die Firsthöhe von Anbauten mit weniger als 50cm unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers vorsieht,
- 5. entgegen § 2 Abs. (4) Gebäude mit Staffelgeschossen errichtet,
- 6. entgegen § 2 Abs. (5) die durch die Verbindungslinien der Eckpunkte der benachbarten Hauptgebäude vorhandene Bauflucht mit dem Neubau in Richtung öffentlichem Erschließungsraum überschreitet, die Flächen zwischen öffentlicher Erschließung und der genannten Bauflucht nicht von jeglicher Bebauung freihält und/oder Nebengebäude mit weniger Abstand als 3,00m von dieser Bauflucht errichtet,
- 7. entgegen § 3 Abs. (1) bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss die Geschossigkeit nicht mit einem gestalterischem Element sichtbar macht,
- 8. entgegen § 3 Abs. (2) Gebäude mit 2 oder mehr Vollgeschossen nicht traufständig zur erschließenden öffentlichen Straße errichtet (ausgenommen bei Gebäuden mit einer Wandhöhe - Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut- von unter 5,00m),
- 9. entgegen § 3 Abs. (3) mit einer von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Giebelfassade eine Breite von 9,00 m überschreitet,
- 10. entgegen § 3 Abs. (4) die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden von Gebäuden mit 2 oder mehr Vollgeschossen, die einer Breite von mehr als 14m aufweisen, nicht mit Risaliten (entweder 2 symmetrische Seitenrisalite oder ein zentraler Mittelrisalit) oder mittigem Zwerchgiebeln mit mindestens 0,5m Tiefe gliedert und/oder bei Gliederung durch Seitenrisalite der mittlere Fassadenabschnitt 1/3 der Gesamtbreite überschreitet,
- 11. entgegen § 3 Abs. (5) die Fassaden der an öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen liegenden Gebäuden nicht als Lochfassaden ausbildet und den Anteil der geschlossenen Fassadenflächen bei eingeschossigen Bauten mit weniger als 65% oder mehr als 85% und bei Gebäuden mit zwei und mehr Geschossen mit weniger als 65% oder mehr als 75% je Fassadenansicht berücksichtigt und/oder Wintergärten errichtet,
- 12. entgegen § 3 Abs. (6) die Fensteröffnungen mit Ausnahme von Dachgaubenfenstern und Giebelfenstern nicht im Verhältnis von Höhe zu Breite von 3 : 5 bis 2 : 1 ausführt und/oder die Fensterflächen mit einer größeren Breite als 0,75 m nicht vertikal gliedert und/oder Giebelfenster größer als 0,5qm (Rohbaumaß) vorsieht,
- 13. entgegen § 3 Abs. (7) die Fassaden von Gebäuden, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, nicht in Putz, in konstruktiv tragendem Sichtfachwerk mit vorwiegend geschlossener Ausfachung, Holzverschalung mit vertikaler oder horizontaler Gliederung oder Sichtmauerwerk aus Ziegel oder Klinker in roten bis rot-braunen Farbtönen ausführt, wer zur Gliederung von Putzfassaden Holz nicht in vertikaler oder horizontaler Anordnung verwendet und/oder mit dieser Holzverkleidung mehr als 50% der jeweiligen Wandfläche verdeckt und/oder farblich behandelte Putzoberflächen in eine dunkleren Farbtönen als mit einem Hellbezugswert von 75 und/oder Materialmischungen mit unterschiedlichen Farbtönen und/oder unterschiedlichen Hellbezugswerten und/oder aufgesetzte Klinker/Riemchen als Dekor verwendet,
- 14. entgegen § 3 Abs. (7) Konstruktionselemente von Fachwerkgebäuden nicht in den Farben braun, naturfarben oder grau bis schwarz behandelt,

- 15. entgegen § 3 Abs. (8) für Gesimse, Traufkästen und Windbretter nicht einen einheitlichen Farbton wählt,
- 16. entgegen § 3 Abs. (9) für Sockelflächen nicht Putz in schwarzem, braunem oder grauem Farbton verwendet und/oder Sockel im Mittel höher als 0,60m vorsieht,
- 17. entgegen § 3 Abs. (10) Fensterrahmen, Türen und Tore farblich nicht einheitlich gestaltet und/oder dazu nicht die Farben weiß, blau, grün oder braun verwendet bzw. wahlweise die Naturfarbe belässt und/oder die Fenster nicht einheitlich gestaltet,
- 18. entgegen § 3 Abs. (11) von außen aufgesetzte Rolläden verwendet,
- 19. entgegen § 3 Abs. (12) Balkone errichtet und/oder durchlaufende Brüstungen nicht senkrecht durch Pfosten oder horizontal durch Sprossen so untergliedert, dass keine Flächen mit einer größeren Breite als 0,75m entstehen und/oder Loggien bei eingeschossigen Gebäuden im Erdgeschoss vorsieht,
- 20. entgegen § 4 Abs. (1) Gebäude nicht mit einem geneigten Dach versieht und/oder dessen First nicht über die Längsseite des Gebäudes plant,
- 21. entgegen § 4 Abs. (1) eingeschossige Hauptgebäude mit Dachneigungen außerhalb einer Spanne von 45° bis 55° erstellt und/oder Dächer nicht als Sattel- Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdach errichtet, und/oder Nurdachhäuser errichtet,
- 22. entgegen § 4 Abs. (1) Hauptgebäude mit zwei oder mehr Vollgeschossen nicht mit einer Dachneigung innerhalb einer Spanne von 17° bis 25° und/oder Dächer nicht als Sattel- Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdach errichtet und/oder den Traufpunkt (Schnittpunkt Außenwand/obere Dachhaut) im Mittel mehr als 70cm über der Geschossdecke (Rohfußboden) des obersten Vollgeschosses vorsieht,
- 23. entgegen § 4 Abs. (1) Nebengebäude mit weniger als 15° Dachneigung versieht,
- 24. entgegen § 4 Abs. (2) für die Dacheindeckung nicht Ziegel bzw. Betonpfannen in gedeckten roten, rot-braunen, keine Reet-/Rohrdeckungen oder kein Gründach verwendet und/oder glänzende Ziegel oder Kunstree als Dacheindeckung verwendet,
- 25. entgegen § 4 Abs. (2) bei Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien keine Dacheindeckungen mit schwarzen oder grauen Farbtönen verwendet,
- 26. entgegen § 4 Abs. (3) keine Satteldach-, Schlepp-, Fledermaus-, Trapez- oder Ochsenaugengauben und/oder mehr als eine Sorte Gauben je Dach und/oder andere Materialien für Gaubendächer als bei der Eindeckung des Hauptdaches verwendet,
- 26. entgegen § 4 Abs. (3) Gauben mit einem geringeren Abstand als 0,70m (lotrechte Projektion) zum First, 0,50m (lotrechte Projektion) zur Traufe oder 1,5m zur Giebelwand anordnet und/oder die Vorderfassade der Gauben mit weniger als 40 cm hinter der Vorderkante der darunter liegenden Außenwand zurück bleibt und/oder mit der Traufhöhe der Gaube bezogen auf den Fußpunkt der Gaube 1,40m überschreitet und/oder mit der Summe der Gauben sowie der Bauteile, die die Traufe durchbrechen, die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes überschreitet,
- 27. entgegen § 4 Abs. (4) Dacheinschnitte und Dachbalkone außer in Dachgauben vorsieht,
- 28. entgegen § 4 Abs. (5) Dachüberstände am Ortgang außerhalb der Spanne von 0,15m bis 0,40m und an der Traufe außerhalb einer Spanne von 0,30m bis 0,50m bzw. von 0,30m bis 1,00m bei Reetdächern vorsieht,
- 29. entgegen § 4 Abs. (6) mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien mehr als 50% der gesamten Dachfläche bedeckt und/oder andere als integrierte Konstruktion und/oder eine Geometrie mit Versatz/Versprung der einzelnen Paneele an den Rändern plant,
- 30. entgegen § 5 Abs. (1) mit Nebengebäuden in der Summe eine Grundfläche von 10 qm überschreitet,
- 31. entgegen § 5 Abs. (2) die Fassaden von Nebengebäuden nicht auf die Gestaltung der Hauptgebäude abstimmt, den Anteil an geschlossener Fassadenfläche nicht innerhalb einer Spanne von 60% bis 90% erstellt und die Fassaden in anderen Materialien als weißem Putz, in Sichtmauerwerk oder Holzverschalung in vertikaler oder horizontaler Struktur und diese nicht in vertikaler oder horizontaler Struktur und/oder nicht bevorzugtem schwarzem oder in braunem, rotem, grünem, weißem oder naturfarbenem Farbton erstellt,
- 32. entgegen § 6 Abs. (1) bei der Abgrenzungen zum öffentlichen Raum nicht Hecken und/oder Zäunen und/oder Moränensteine vorsieht und die Hecken eine Höhe von 1,80m überschreiten und/oder die Zaunhöhen außerhalb einer Spanne von 0,75m bis 1,00m liegen, Rankgerüste an Eingangsbereichen eine Höhe von 2,30m überschreitet, die verwendeten Holzlatten oder Stabgitterzäune nicht senkrecht oder horizontal anordnet, Holzlatten in einer Breite außerhalb einer Spanne von 4 bis 8 cm verwendet und/oder die Abstände der Holzlatten untereinander außerhalb einer Spanne von 3 bis 6 cm anordnet und/oder andere Farben verwendet als blau,

- grün, schwarz, weiß und/oder einen größeren Helligkeitswert als 10 und/oder keine naturfarbene Materialien verwendet,
- 33. entgegen § 6 Abs. (2) für geschlossene Einfriedungen zu Nachbargrundstücken eine Höhe von 1,20 Metern überschreitet,
 - 34. entgegen § 6 Abs. (3) in Erdgeschossbereichen mit Kundenverkehr die Pfeilerquerschnitte von Einfriedungen größer als 30 x 30cm und/oder eine Abdeckplatte größer als 45 x 45 cm wählt und/oder einen lichten Pfeilerabstand außerhalb der Spanne von 2,5m bis 3,0m wählt und/oder Pfeiler über 1,00m über Geländeoberkante anordnet und/oder niedrigere Pfeiler wählt als die dazwischen liegenden Einfriedungen,
 - 35. entgegen § 7 Abs. (1) Vorgärten und die Flächen zwischen öffentlicher Erschließung und Bebauung nicht von Nebengebäuden und Nebenanlagen freihält und/oder die Flächen nicht gärtnerisch gestaltet und/oder pflegt und/oder keinen standortgerechten Bewuchs von Rasen, Stauden, Sommerblumen, Zwiebelgewächsen, Laubbäumen, Laubgehölzen und Klettergehölzen je nach Platzverhältnissen, Bodenfeuchte und Licht vorsieht und/oder Spaliere und Rankhilfen in Form, Material und Farbe nicht auf das Gebäude abstimmt und gliedernde Architekturelemente verdeckt und/oder Vorgärten als Lager und/oder Lagerflächen nutzt,
 - 36. entgegen § 7 Abs. (2) Zufahrten und Zuwege breiter als 1,20m anlegt und/oder diese nicht in wasserdurchlässiger Bauweise ausführt,
 - 37. entgegen § 7 Abs. (3) mit frei aufliegende Terrassen die Grundflächen von 20,00 qm überschreitet und/oder den Abstand zwischen Terrassen geringer als 1,50m anordnet und/oder Terrassen eines Gebäudes aus verschiedenen Materialien erstellt und/oder keine wasserdurchlässigen Konstruktionen und/oder Materialien verwendet,
 - 38. entgegen § 7 Abs. (4) im Freien aufgestellte und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbare Flüssiggasbehälter und Behälter für die Abfallentsorgung nicht 3,00m hinter der Bauflucht der Hauptbaukörper anordnet und nicht mit einem Sichtschutz aus Holz (vertikal oder horizontal gegliedert), Schilfrohr oder mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,80m versieht,
 - 39. entgegen § 7 Abs. (7) Sicht- und Windschutzwände nicht rechtwinklig zur Hauswand anordnet und/oder mit ihrer Höhe bezogen auf die natürlich gewachsene Geländeoberfläche im Mittel 2,10m und ihrer Länge 2,50m überschreitet und/oder andere Materialien verwendet als Holz (naturfarben, grün, blau oder weiß) in senkrechter oder vertikaler Struktur, das Fassadenmaterial der Hauptgebäude, Glas (nicht getönt/nicht strukturiert) und/oder Schilfrohr,
 - 40. entgegen § 8 Abs. (1) Werbeanlagen anbringt, die nicht entsprechend § 61 Nr.(1) Nr. 10 (a), (b) und (c) LBauO M-V zulässig sind,
 - 41. entgegen § 8 Abs. (1) Werbeanlagen an anderen Orten als der Stätte der Leistung und/oder Warenautomaten mit Artikeln anbringt, die nicht in dem Geschäft gehandelt werden, an dem sie angebracht wurden und entgegen § 8 Abs. (1) großflächige Werbeanlagen anbringt, die auch bei freistehender Aufstellung 1,0 qm Ansichtsfläche überschreiten,
 - 42. entgegen § 8 Abs. (1) freistehende Werbeanlagen und Schaukästen ohne Zusammenhang mit Einfriedungen aufstellt,
 - 43. entgegen § 8 Abs. (2) Werbeanlagen aufbaut, anbringt oder betreibt, die selbst leuchten und/oder Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen verdecken und/oder die Gebäudekanten überschneiden und/oder sich über mehrere Fassaden als durchlaufendes Band erstrecken und/oder mit Spiegeln unterlegt oder beweglich eingerichtet sind und/oder an Bäumen, auf Grün-, Freiflächen oder öffentlichen Wegen aufgestellt werden.
 - 44. entgegen § 8 Abs. (4) akustische und bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung an der Außenfassade oder an der Schaufensterscheibe anbringt, sowie auch durch die Schaufensterscheibe nach draußen wirkende Lichtwerbung installiert,
 - 45. entgegen § 8 Abs. (5) die Fensterflächen der Obergeschosse für Werbezwecke verwendet,
 - 46. entgegen § 8 Abs. (6) Beschriftungen auf Markisen mit Ausnahme des Firmenzeichens aufbringt,
 - 47. entgegen § 8 Abs. (7) winklig zum Gebäude angebrachte Werbeanlagen mehr als 0,80m über die Gebäudefront hinausragen lässt oder die einseitig gemessene Ansichtsfläche von 0,50 qm überschreitet,
 - 48. entgegen § 8 Abs. (8) freistehende Schaukästen und Warenautomaten nicht im Zusammenhang mit Einfriedungen aufstellt und/oder Schaukästen und Warenautomaten vorsieht, die die Gebäudeflucht um 0,15m überschreiten
 - 49. entgegen § 8 Abs. (9) Außenleuchten nicht blendfrei anbringt und/oder Leuchten anbringt, die eine Lichtpunkthöhe von 3,50m überschreitet und/oder eine Lichtfarbe verwendet über 5300 Kelvin und/oder über 2000 Lumen verwendet.

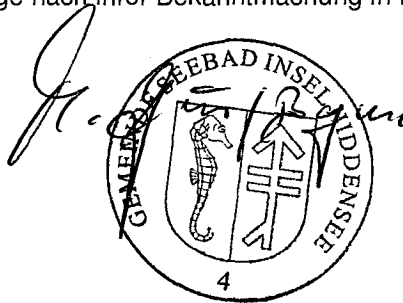
2) Die unter § 9 (1) genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO Mecklenburg-Vorpommern mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

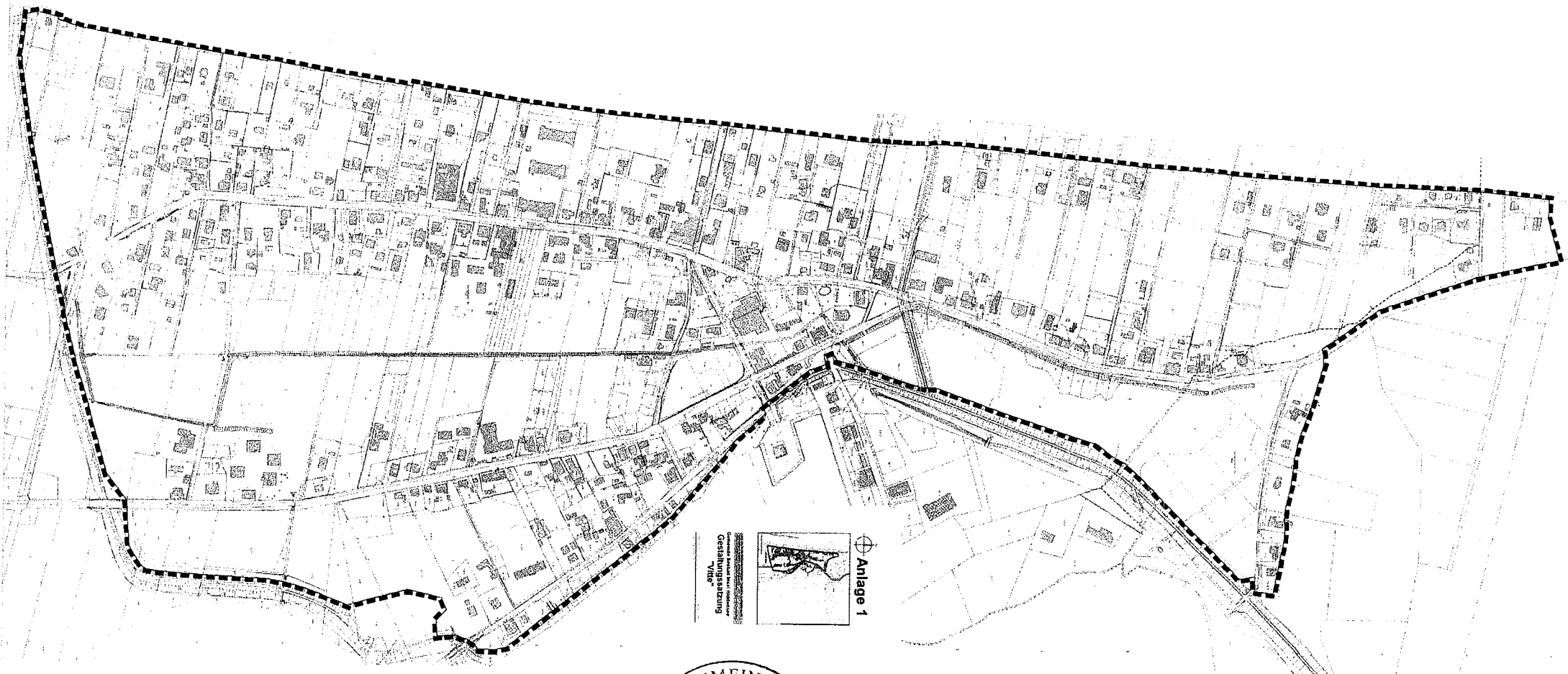
§ 10
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.


Vitte, den 03. JAN. 2010

Anlage 1
Anlage 2

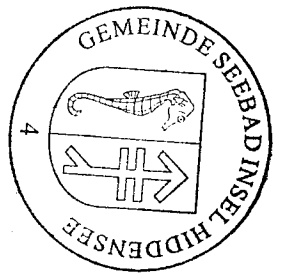




⊕ Anlage 1



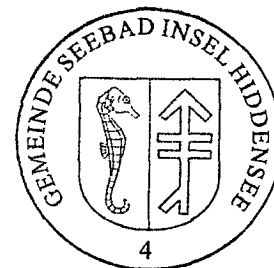
Verfahren zur Festsetzung
Gestaltungssatzung
"VfB"



Anlage 2 zur Gestaltungssatzung Vitte

§ 3 (5) geschlossene Fassadenfläche

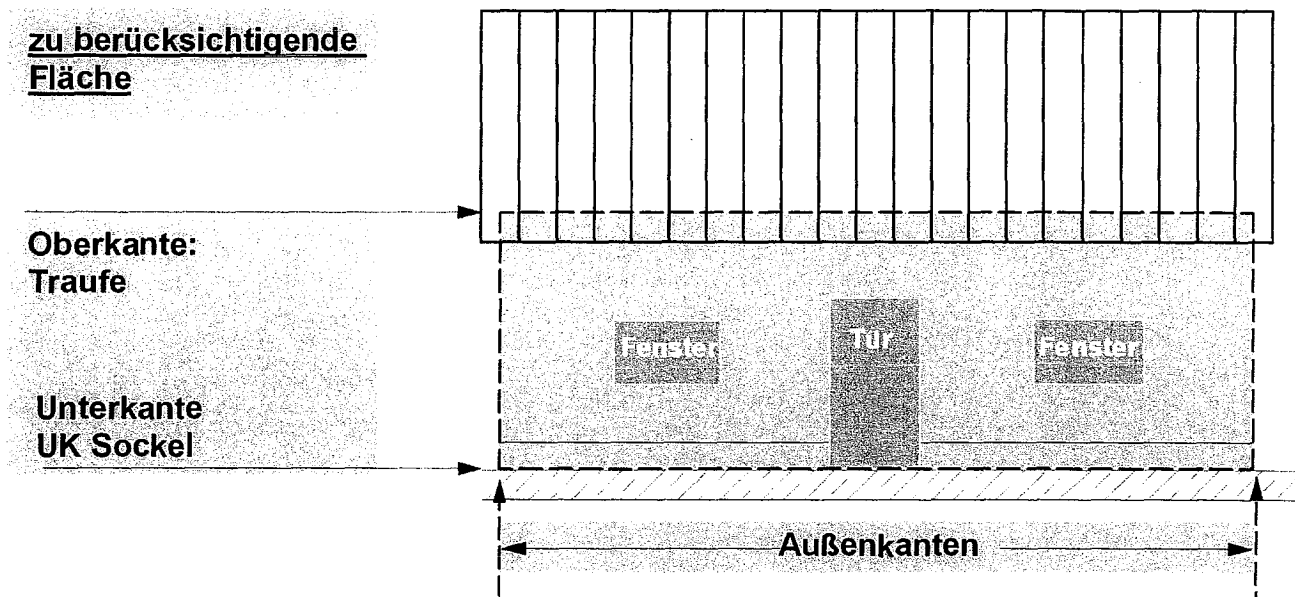
§ 3 (6) Fensterformate



Beispiele

§ 3 (5) Anteil geschlossener Fassadenfläche entspricht 85 % der jeweiligen Fassadenansicht

§ 3 (6) Fensterformate im Verhältnis Höhe zu Breite 3 zu 5



§ 3 (5) Anteil geschlossener Fassadenfläche entspricht 65 % der jeweiligen Fassadenansicht

§ 3 (6) Fensterformate im Verhältnis Höhe zu Breite 2 zu 1

