

# Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-054</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.06.2015 Verfasser:				
<b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin) hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
30.06.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal				

## Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltungssatzung im Ortsteil Roxin (ehemalige Gemeinde Mallentin) und während der Beteiligung der berührten Behörde eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal laut Anlage geprüft.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen und
- nicht berücksichtigte Stellungnahmen und Anregungen.

Die Abwägung zur 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin wird von der Gemeindevertretung gemäß Anlage beschlossen (Abwägungsbeschluss).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zusetzen.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal beschließt die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin (ehemalige Gemeinde Mallentin) aufgrund des § 86 Abs.1 und 2 der Landesbauordnung M-V (LBauO-M-V) und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land M-V, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan zum Geltungsbereich, als Satzung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin) verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für die Ortslage Roxin.

Für Roxin wurde seinerzeit eine Ortsgestaltungssatzung aufgestellt, um die Besonderheiten des Ortes zu sichern. Die besonders reizvolle landschaftliche Lage und die städtebauliche Qualität von Bauernhöfen und Siedlungshäusern bzw. Landarbeiterhäusern war die Grundlage für die Erstellung der Ortsgestaltungssatzung.

Unter Berücksichtigung heutiger Zielsetzungen und in Auswertung der Anwendung der Satzung in der Vergangenheit haben sich Anforderungen an die Überarbeitung der Satzung ergeben.

Die Änderung der Satzung erfolgte unter Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden. Der Entwurf der geänderten Satzung wurde hierzu vom 08.09.2014 bis zum 08.10.2014 öffentlich ausgelegt. Der Landkreis wurde als berührte Behörde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörde wurden tabellarisch zusammengestellt. Die Gemeinde hat das Abwägungsmaterial gesammelt, gewertet und gewichtet. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt bzw. geändert.

Der Satzungsbeschluss ist durch die Gemeindevertretung zu fassen.



Finanzielle Auswirkungen: - keine


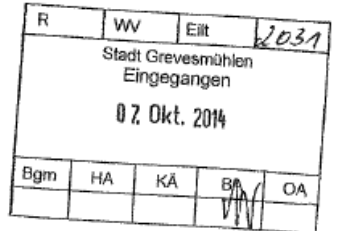
Anlage/n:

- Eingegangene Stellungnahmen/Anregungen mit Abwägungsvorschlag
- 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltungssatzung im Ortsteil Roxin (ehemalige Gemeinde Mallentin), bestehend aus Satzungstext und Lageplan

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

<b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin)</b>							
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung vom 08.09.2014 bis 08.10.2014)</b>							
<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>							
Entwurf							
Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige	/	/	/			
<b>II. Träger öffentlicher Belange</b>							
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	08.09.2014	16.10.2014	13.10.2014	x		
<b>III. Nachbargemeinden</b>							
-							
<b>IV. Bürger</b>							
IV.1	Frank Tröger		07.10.2014	06.10.2014	x		
IV.2	Roxiner Bürger (siehe Unterschriftenliste)		07.10.2014	05.10.2014	x		
IV.3	Anette Prien		per E-Mail	08.10.2014			x
IV.4	Konrad Strauß		08.10.2014	07.10.2014			x
<b>1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen</b>							
<b>2 Stellungnahmen mit Hinweisen</b>							
<b>3 Stellungnahmen ohne Anregungen</b>							

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1 <hr/> 2 <hr/> 3	<p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b>  <b>Die Landrätin</b>                  FD Bauordnung und Planung</p>  <p>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1605 • 23909 Wismar</p> <p>Stadt Grevesmühlen                  Der Bürgermeister                  Für die Gemeinde Stepenitztal                  Rathausplatz 1                  23936 Grevesmühlen</p> <p><b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)</b>                  Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. Anschreiben vom 08.09.2014 (Eingang: 10.09.2014)</p> <p>Sehr geehrter Herr Prahler,</p> <p>als Grundlage für die Stellungnahme gelten der Entwurf vom 31.03.2014 mit Planzeichnung im Maßstab von 1:1500 sowie die geänderte Satzung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Es werden keine Beanstandungen vorgebracht. Jedoch ergeht folgender Hinweis von der Bauordnung:</p> <p>Aufgrund zahlreicher Anfragen und (teilweise bereits realisierten) Bauvorhaben von Anwohnern des Ortsteils Roxin empfehle ich, die Festsetzungen in § 4 Abs. 2 zu der Dachneigung der freistehenden Gebäude und Nebengebäude zu überdenken. Speziell geht es um die Einschränkung der Dachneigung von Pultdächern auf 10° - 20°. Hier werden und wurden von den Anwohnern häufig kleinere Dachneigung (~2°), die bspw. für Carports nicht unüblich sind, gewünscht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                  im Auftrag</p>  André Reinsch	<p>Zu 1.                  Das Beteiligungsverfahren wurde mit dem aufgeführten Entwurf vorgenommen.</p> <p>Zu 2.                  Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken hervorgebracht werden.</p> <p>Zu 3.                  Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt.                  Die Gemeinde ergänzt die bestehende diesbezügliche Festsetzung und lässt künftig auch Flachdächer zu.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">14-1</p> <p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme zum im Rathaus GVM ausliegenden Entwurf einer neuen Ortsgestaltungssatzung für Roxin</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ich frage die Verfasser bzw. Anreger für das Verfassen: Worin besteht die Notwendigkeit für diese neue Satzung?</li> <li>2. Warum benötigt der kleine Ortsteil Roxin eine derart in die Details gehende Reglementierung von willkürlich ausgewählten Einzelheiten?</li> <li>3. In der meines Wissens noch gültigen Satzung, die am 4. Nov. 1996 veröffentlicht worden ist, ist u.a. im § 3 etwas zur "...Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes..." festgelegt worden. Habe ich es nur übersehen oder steht tatsächlich nichts mehr davon im neuen Satzungsentwurf?</li> <li>4. Ich habe den Eindruck, daß eindeutig erkennbare Verstöße gegen die jetzt gültige Satzung nicht wirksam geahndet wurden und werden ; daß stattdessen neue Regulierungen wie Nebel über die alten Regeln und die noch immer vorhandenen Verstöße gelegt werden. Ob das von "den Vätern der neuen Satzung "so gewollt ist, sei dahingestellt.</li> </ol> <p><b>Zusammenfassung:</b> Ich lehne den Entwurf der o.g. Satzung in der vorliegenden Form ab</p> <p style="text-align: right;">   <b>Frank Tröger</b>                  als Einwohner des OT Roxin                  Gemeinde Stepenitztal             </p> <p>Roxin, 06.10. 2014</p> <div style="text-align: right;">  </div>	<p>Zu den Punkten 1 bis 4: Gerade weil Roxin so besonders aus städtebaulicher Qualität und landschaftlicher Einbettung ist, soll die Ortsgestaltungssatzung weiterhin aufrechterhalten werden. In § 1 werden Vorgaben für das Erscheinungsbild von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen als notwendig begründet. § 3 geht auf die Gestalt der Baukörper ein. Alle Festsetzungen und Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung zielen darauf ab, das typische Orts- und Erscheinungsbild zu wahren. Inwiefern Verstöße gegen die Satzung nicht geahndet wurden, wäre zu überprüfen. In die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung Roxin wird eine Festsetzung formuliert, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können. Die Gemeindevertretung entscheidet darüber, in welcher Form gestalterische Vorgaben im Ortsteil Roxin getroffen werden sollen. Es können folgende Möglichkeiten betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Satzung über die 1. Änderung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung wird gefasst.</li> <li>- Oder es bleibt bei der alten Satzung.</li> <li>- Oder die Gemeinde kommt dazu, dass für den Ortsteil Roxin die Satzung aufzuheben ist.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung heutiger Zielsetzungen und in Auswertung der Anwendung der Satzung in der Vergangenheit haben sich die Anforderungen an die Überarbeitung der Satzung ergeben.</p> <p>Zur Zusammenfassung: Im Zusammenhang mit der hier vorgetragene Satzung werden keine grundsätzlichen Anregungen oder Stellungnahmen zu den einzelnen Punkten vorgetragen. Die Gemeinde hält an der Aufstellung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Roxin fest.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																								
1	<p style="text-align: right;">IV.2</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="padding: 2px;">R</td> <td style="padding: 2px;">VV</td> <td style="padding: 2px;">Eilt</td> <td style="padding: 2px;">2015</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 2px;">Stadt Grevesmühlen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 2px;">Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 2px;">07. Okt. 2014</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Bgm</td> <td style="padding: 2px;">HA</td> <td style="padding: 2px;">KA</td> <td style="padding: 2px;">BA</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">WA</td> </tr> </table> </div> <p style="text-align: center;">Roxin, 5. Oktober 2014</p> <p><b>Anträge zur Ortssatzung und Ergänzungssatzung</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter,</p> <p>mit dem anhängenden Widerspruch zur Ortssatzung des Teilbereichs Roxin und der Ablehnung der Ergänzungssatzung zum Teilbereich der Ortslage Roxin bringt ein Großteil der Roxiner Bürger ihre Meinung zum Ausdruck und beantragt entsprechende Zustimmung der Gemeindevertretung.</p> <p>Viele der Bürger, die unterschrieben haben, werden auch an der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung zur Entscheidung über die aufgeführten Satzungen teilnehmen.</p> <p>Wir bitten darum, dass bei der Entscheidung zur Ortssatzung einzeln über die Teilanträge 1, 2 und 3 abgestimmt wird.</p> <p>Wir regen an, dass in Zukunft alle Bürger schriftlich im Vorfeld über Satzungsänderungen oder ähnliche Vorgänge informiert und befragt werden, so dass rechtzeitig der mehrheitliche Wille erfasst und berücksichtigt wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Roxiner Bürger</p> <p>Anlagen:  1. Widerspruch zur Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im OT Roxin  2. Ablehnungsgründe für die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich OT Roxin  3. Unterschriftenliste</p>	R	VV	Eilt	2015	Stadt Grevesmühlen				Eingegangen				07. Okt. 2014				Bgm	HA	KA	BA				WA	<p>Zu 1. Unter IV.2 werden unter dem 1. Punkt zunächst allgemeine Ausführungen getroffen. Die Gemeinde bekräftigt, dass der Wohnwert auch davon abhängt, wie sich die Ortsgestaltung darstellt. Die Besonderheiten des Ortsteils Roxin sollen gewahrt werden. Die Gemeinde Mallentin hatte seinerzeit für Roxin als einzigen Ortsteil im Gemeindegebiet die Ortsgestaltungssatzung aufgestellt. Hierin unterscheidet sich die Gemeinde von denen in der Umgebung. Die Gemeinde Börzow, heute ja Gegenstand im Stepenitztal hat eine Ortsgestaltungssatzung für alle Ortsteile. Ebenso die ehemalige Gemeinde Gostorf.</p> <p>Zu 2. Die Bürger werden im Zuge der Satzungsaufstellung beteiligt. Das Gesetz schreibt nicht vor, dass im Zuge der Erstellung einer Ortsgestaltungssatzung eine umfassende Form der Bürgerbeteiligung gewählt werden muss. Die Gemeinde Stepenitztal hält es jedoch für erforderlich, dass entsprechende Beteiligungen erfolgen, um die Bürger mitzunehmen. Formal ist die Durchführung der Beteiligung nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	VV	Eilt	2015																								
Stadt Grevesmühlen																											
Eingegangen																											
07. Okt. 2014																											
Bgm	HA	KA	BA																								
			WA																								

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Widerspruch zur „1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal“</b></p> <p><b>Vorwort:</b></p> <p>Warum gibt es für die anderen Ortslagen, Dörfer der Gemeinde Stepenitztal nicht so eine einschneidende und beschränkende Ortssatzung?          Würden die Gemeindevertreter so einer Ortssatzung, die freie Gestaltung von Privateigentum reglementiert, auch für ihre eigenen Ortslagen, Dörfer zustimmen?          Wenn ja – Antrag auf Einführung dieser Ortssatzung für alle Teile der Gemeinde Stepenitztal.          Wenn nein, - Antrag auf Abschaffung bzw. erheblicher Vereinfachung der Ortssatzung „Ortslage Roxin“</p> <p><b>Teil 1</b></p> <p>Ein Großteil der Roxiner Bürger (s. Unterschriftsblatt) beantragen, dass die vollständige Satzung für den Ortsteil Roxin abgeschafft wird.</p> <p><b>Begründung:</b>          Es sollen gleiche Rechte für alle Bürger der Gemeinde Stepenitztal gelten. In fast allen anderen Orten der Gemeinde Stepenitztal gibt es keine Ortssatzung und die Bürger können ihre Häuser und Grundstücke so gestalten, wie sie es sich vorstellen. Dies wollen die Bürger Roxins auch.          Weiterhin ist sogar in der Gemeinde Roxin die geltende Ortssatzung schon für die Grundstücke/Flurstücke 128/5, 128/2 und 128/1 aufgehoben worden und durch eine Ergänzungssatzung ersetzt worden. In dieser Ergänzungssatzung sind keinerlei der Vorgaben der Ortssatzung aufgenommen worden, so dass der Eigentümer dieser Grundstücke, Häuser und Nebengebäude ganz anders gestalten konnte, als alle übrigen Bürger Roxins.          Wenn so eine Ausnahme durch die Gemeindevertretung einmal genehmigt worden ist, machen alle Argumente zu einem einheitlichen Dorffinnenbereich gemäß Ortssatzung keinen Sinn.</p> <p>Sollte der Teil 1 von der Gemeindevertretung abgelehnt werden, treten Teil 2 und 3 dieses Antrages in Kraft</p> <p><b>Teil 2</b></p> <p>Ein Großteil der Roxiner Bürger (s. Unterschriftsblatt) beantragen, dass die bestehende Ortssatzung des Ortes Roxin für die gesamte Gemeinde Stepenitztal übernommen wird.</p> <p><b>Begründung:</b>          Da der Teil 1 abgelehnt wurde, ist dies für die antragsstellenden Roxiner Bürger so zu interpretieren, dass die Gemeindeglieder die Ortssatzung als so vorbildlich und erstrebenswert halten, so dass sie dann auch für alle weiteren Orte Gültigkeit erhalten soll.          Denn wer über die Gestaltung in anderen Gemeindeteilen abstimmt und diese Ortssatzung befürwortet, muss dies auch für den eigenen Ort und eigene Grundstücke als Maßstab anlegen.</p> <p>Es gilt in Teil 1 und 2 das Gleichheitsprinzip aller Bürger der Gemeinde Stepenitztal, s. z.B. gleiche Besteuerungssätze bei Hunde- und Grundsteuer.</p>	<p>zu Teil 1.          Für die anderen Ortsteile in der Gemeinde Stepenitztal gibt es Satzungen, so z.B. für Börzow und für Gostorf.          Im Bereich der ehemaligen Gemeinde Mallentin nur für den Ortsteil Roxin. Dies war mit den städtebaulichen und landschaftlichen Besonderheiten begründet.          Darüber hinaus ist beachtlich, dass eine Satzung zur Ergänzung für die Flurstücke 128/1, 128/2 und 128/5 besteht.          In dieser Ergänzungssatzung ist geregelt worden, dass die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung gelten. Die Ortsgestaltungssatzung gilt auch für die Ergänzungssatzung, so dass hier eine einheitliche Vorgehensweise durch die Gemeindevertretung vorgegeben war.          Somit gelten gleiche Rechtsgrundlagen.          Der Carport oder Carports im Bereich der Ergänzungssatzung sind im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Ortsgestaltungssatzung errichtet worden. Der Bauherr hatte schon die Absicht, die Carports der Ortsgestaltungssatzung anzupassen. Da jedoch allgemeingültige neue Regelungen in der Ortsgestaltungssatzung auch zu Carports getroffen werden, hat er im Einvernehmen mit der Verwaltung zunächst davon Abstand genommen. Ausnahmen wurden bisher nicht genehmigt.          Wenn im Ergebnis der Erstellung der Satzung herauskommt, dass die Carports satzungskonform werden, ist eine Änderung der Carports nicht notwendig.          Die Gemeinde hält an der Aufstellung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Roxin fest.</p> <p>zu Teil 2.          Zu Teil 2 ist nun klarzustellen, dass Ortsgestaltungssatzungen auf die Besonderheiten des jeweiligen Ortes einzugehen haben. Die Ortsgestaltung ist ortstypisch und auf die Besonderheiten des Ortes abzustellen. Somit hatte sich die seinerzeitige Gemeinde Mallentin bereits entschieden, nur eine Ortsgestaltungssatzung und nur für den Ortsteil Roxin zu erlassen, weil für die anderen Ortsteile, Mallentin, Schmachthagen, kein Erfordernis gesehen wurde.          Eine Übernahme des Satzungsinhaltes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Stepenitztal wird nicht verfolgt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen. Die Aufstellung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung soll erfolgen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen. Beschränkung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung auf die Ortslage Roxin!</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2015-\_\_\_\_\_ - 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin)

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Sollte der Teil 2 von der Gemeindevertretung abgelehnt werden, muss wenigstens Teil 3 berücksichtigt und umgesetzt werden.</p> <p><b>Teil 3 (Einzeländerungen zu den aufgeführten Paragraphen und Passagen)</b></p> <p>Artikel 1 – Satzungsänderung –</p> <p>§ 3, c und § 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ Voraussetzung ist, dass ... und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.</p> <p>Diesen Satz streichen, weil keinem vorgeschrieben werden sollte, wie sein Erker, Windfang oder ähnliches auszusehen hat. Es muss auch individuelle Gestaltung und vor allem auch kostengünstigere Varianten möglich sein.</p> <p>§ 6 (2) Farbtöne Außenwände Änderung: Auch Rottöne sind zugelassen</p> <p>§ 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Anbauten sind nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig (...).“</p> <p>Diesen Satz streichen. Anbauten müssen auch zur Straßenseite z.B. Hauseingangstür oder bei Eckgrundstücken zu einer Straßenseite möglich sein.</p> <p>§6, b „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Balkone, Kragplatten, ... sind unzulässig“</p> <p>Ändern in „Balkone, Kragplatten ... sind nur zur Straßenseite unzulässig.“</p> <p>§ 9 „Einfriedungen wird wie folgt geändert:“ „Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur... mit einer dahinter gepflanzten Hecke gestattet.“</p> <p>Streichen von „dahinter gepflanzten Hecke“, da es doppelter Aufwand ist und die Grundstücksbegrenzung entweder durch Zäune oder durch Hecken vollkommen ausreichend und auch optisch ansprechend aussieht. Beziehungweise Mehrarbeit (Heckenpflege) wegfallen würde = Erleichterung im Alter und gleichzeitig soll aber die individuelle Gartengestaltung ermöglicht werden. Jeder soll entscheiden können, ob ihm ein Zaun (geringerer Pflegeaufwand) oder eine grüne Hecke besser gefällt.</p>	<p>Zu den einzelnen Punkten der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung in Teil 3.</p> <p>zu 1. § 3 Abs. 5 der Satzung: Hier werden konkrete Vorgaben für die Gestaltung von Windfängen und Erkern getroffen. Bis zur Brüstungshöhe sind diese mit dem Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz herzustellen und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung sind Glaselemente zu verwenden. Die Gemeinde hat sich mit der Festlegung auseinandergesetzt und bleibt bei der Festsetzung.</p> <p>zu 2. § 6 Abs. 2: Im Zusammenhang mit § 6 Abs. 2 wird dargelegt, dass für geputzte Fassaden Farbtöne cremeweiß, beige oder hellgrau zu verwenden sind (Entwurf). Rot soll zusätzlich verwendet werden unter Bezugnahme auf rote Klinkerfassaden. Hier wird darauf orientiert, ziegelrote Außenwandflächen für geputzte Wandflächen zuzulassen.</p> <p>zu 3. Anbauten sind nur an straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Windfänge und Erker sind an allen Gebäudeseiten zulässig. Gestaltungsvorgaben wurden festgelegt. Somit wird der Anregung bereits inhaltlich entsprochen, ohne dass eine Änderung der Formulierung notwendig ist. Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung.</p> <p>zu 4. In Bezug auf Balkone, Kragplatten und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte ist ein Kompromiss denkbar dahingehend, dass diese nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig sind ansonsten nicht. Die Gemeinde hat sich mit der Festlegung auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen Balkone, Kragplatten und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte künftig auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite und an den Seitenfronten eines Gebäudes unzulässig sein und nur auf der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes zulässig sein.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Sollte der Teil 2 von der Gemeindevertretung abgelehnt werden, muss wenigstens Teil 3 berücksichtigt und umgesetzt werden.</p> <p><b>Teil 3 (Einzeländerungen zu den aufgeführten Paragraphen und Passagen)</b></p> <p>Artikel 1 – Satzungsänderung –</p> <p>§ 3, c und § 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ Voraussetzung ist, dass .... und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.</p> <p>Diesen Satz streichen, weil keinem vorgeschrieben werden sollte, wie sein Erker, Windfang oder ähnliches auszusehen hat. Es muss auch individuelle Gestaltung und vor allem auch kostengünstigere Varianten möglich sein.</p> <p>§ 6 (2) Farbtöne Außenwände Änderung: Auch Rottöne sind zugelassen</p> <p>§ 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Anbauten sind nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig (...).“</p> <p>Diesen Satz streichen. Anbauten müssen auch zur Straßenseite z.B. Hauseingangstür oder bei Eckgrundstücken zu einer Straßenseite möglich sein.</p> <p>§6, b „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Balkone, Kragplatten, ... sind unzulässig“</p> <p>Ändern in „Balkone, Kragplatten ... sind nur zur Straßenseite unzulässig.“</p> <p>§ 9 „Einfriedungen wird wie folgt geändert:“ „Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur... mit einer dahinter gepflanzten Hecke gestattet.“</p> <p>Streichen von „dahinter gepflanzten Hecke“, da es doppelter Aufwand ist und die Grundstücksbegrenzung entweder durch Zäune oder durch Hecken vollkommen ausreichend und auch optisch ansprechend aussieht. Beziehungweise Mehrarbeit (Heckenpflege) wegfallen würde = Erleichterung im Alter und gleichzeitig soll aber die individuelle Gartengestaltung ermöglicht werden. Jeder soll entscheiden können, ob ihm ein Zaun (geringerer Pflegeaufwand) oder eine grüne Hecke besser gefällt.</p>	<p>Teil 3</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>zu 5. Aus gestalterischer Sicht wird empfohlen, Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune mit Hecken zu versehen. Diese Festsetzung gab es bereits für Maschendrahtzäune. Eine Änderung unter § 9 war dahingehend mit dem Entwurf erfolgt, dass zusätzlich auch Stabgitterzäune mit dahinter gepflanzter Hecke zulässig sein sollen. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen beziehen sich nur auf Abgrenzungen zum öffentlichen Raum / zur öffentlichen Straße. Zwischen den Grundstücken gibt es keine Regelungen. Insofern sind hier Möglichkeiten für die Gestaltung gegeben. Die Gemeinde hat sich nochmals auseinandergesetzt, ob es auch zulässig ist, nur Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune zur Straße hin zuzulassen ohne Hecke. Aus gestalterischen Absichten und der historischen Vorgabe war seinerzeit beabsichtigt worden, Hecken zur Straßenseite hin auszubilden. Deshalb ist immer der Zusammenhang zwischen Maschendraht und Hecke gewählt worden. Ansonsten sind anderweitige Einfriedungen z.B. mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern etc. vorgegeben. Die Gemeinde erweitert die Zulässigkeiten von Zäunen um "Metallzäune", was auch Stabgitterzäune einschließt. Diese sollen auch ohne dahinter gepflanzte Hecke zulässig sein. Maschendrahtzäune sollen auch weiterhin nur mit dahinter gepflanzter Hecke gestattet werden. Keine Höhenbegrenzung für die Hecken.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Neuer Abschnitt</b>  <b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)</b></p> <p>§ 4 Dächer</p> <p>(2) komplett streichen, oder „Dächer sind für Garagen, Carports und Nebengebäude frei wählbar“                      Begründung:                      1. Pultdächer ab einer Neigung ab 10 % sind so „steil“, dass sie eine zu große Angriffsfläche für einfallenden Wind bieten.                      Frage: Hat ein Gemeindeglied schon mal berechnet, was das für Steigungen im Dach sein müssen? Die Bürger haben es getan und empfinden diese Vorschrift als unpraktisch und nicht realisierbar                      2. Durch die Ergänzungssatzung der o.g. Flurstücke (s. Teil 1, Begründung) sind diese Auflagen schon einmal außer Kraft gesetzt worden. Im Sinne der Gleichberechtigung müssen auch alle anderen bestehenden und zukünftigen Bauten die gleichen Bedingungen bei ihrer Dachwahl haben.</p> <p>(5) ergänzen                      Dacheindeckungen zumindest für Carports, Nebengebäude und Garagen frei wählbar und auch Wellblech oder Glasdächer gestatten</p> <p>§5 Dachausbauten                      (3) vollständig streichen</p> <p>§ 7 Außenwandöffnungen                      (4) Auch Fenster ohne Sprossen erlauben                      Begründung: Optisch sehen auch einfache Glasfenster gut aus. Es muss dem Bürger auch möglich sein kostengünstigere Varianten in seinem Haus einzubauen.</p> <p>(5) „halben Stein“ streichen, weil die Tiefe, z.B. bei Isolierungen der Hauswand, für Fenster tiefer als ein halber Stein werden kann.</p> <p>(9) Türen oder Tore auch in weiß</p> <p>§ 9 Einfriedungen                      (1) Beziehen sich die max. 1,20 Meter Höhe auch auf Hecken? Dann streichen, da Hecken als Sichtschutz erst über 1,20 Meter Sinn machen. Das muss doch jeder Grundstückseigentümer auch entscheiden müssen, wie hoch er seine Hecke wachsen lassen will.</p> <p>§ 10 Grundstücksfreiflächen                      (1) Was bedeutet „gärtnerisch anzulegen“? Dürfen dort keine Stellplätze oder Grünflächen vorhanden sein?                      Wenn nicht klar zu definieren, dann streichen oder um Stellflächen und Grün-, Rasenflächen ergänzen</p>	<p>zu 6.                      § 4 Abs. 2:                      Bisher ist geregelt, dass Pultdächer von 10 bis 20 Grad zulässig sind. Hier soll nun der Kompromiss gefunden werden, dass auch Flachdächer zulässig sind für Garagen, Carports und Nebengebäude auf den Grundstücken. Dies würde auch bedeuten, dass die Carports im Bereich der Ergänzungssatzung konform sein würden und keine Änderungen an der baulichen Hülle vorzunehmen wären.                      Die Festsetzung § 4 Abs. 2 wird ergänzt, dass freistehende Garagen und Nebengebäude zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen auch mit einem Flachdach zulässig sind. Garagen schließen Carports ein.</p> <p>Zur Ergänzungssatzung wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>zu 7.                      Zusätzlich zu den geregelten Dachdeckungsmaterialien sollen für entsprechende Garagen, Carports und Nebengebäude auch Wellbleche oder Glasdächer gestattet werden. Die Gemeinde berücksichtigt dies dahingehend, dass die Festsetzung zu den Dachdeckungen § 4 Abs. 5 nicht für Garagen und Carports mit Flachdächern gilt. Für Nebengebäude sind die Dacheindeckungen unter § 4 Abs. 6 geregelt, wonach auch Wellblech zulässig ist, jedoch keine Glasdächer.</p> <p>zu 8.                      § 5 Abs. 3:                      Anstelle Dachausbauten sind Dachaufbauten gemeint.                      Es ist weiterhin vorgesehen, liegende Dachfenster nur zur straßenabgewandten Gebäudeseite zuzulassen. Größenvorgaben sollen nicht getroffen werden. Somit kann die Größenvorgabe auf 1 m<sup>2</sup> beschränkt entfallen.                      Somit sollen Dachaufbauten bzw. liegende Dachfenster auch weiterhin nicht auf allen Gebäudeseiten zulässig sein.</p> <p>zu 9.                      Die Vorgabe zu Sprossen wird teilweise weiterhin aufrechterhalten. Ein Kompromiss soll dahingehend gefunden werden, dass die Sprossung nur zur Straßenseite und zu den Seitenfronten vorgegeben ist. Zu den hinter liegenden Gebäudeseiten wird diese Reglementierung nicht für erforderlich angesehen. Deshalb kann die Reglementierung nach hinten entfallen. Sprossungen für die ortstypischen Fensterformate sind zur Straße und zu den Seitenfronten der Gebäude vorzusehen.                      Die Festsetzung § 7 Abs. 4 ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Neuer Abschnitt</b>  <b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)</b></p> <p>§ 4 Dächer</p> <p>(2) komplett streichen, oder „Dächer sind für Garagen, Carports und Nebengebäude frei wählbar“                      Begründung:                      1. Pultdächer ab einer Neigung ab 10 % sind so „steil“, dass sie eine zu große Angriffsfläche für einfallenden Wind bieten.                      Frage: Hat ein Gemeindeglied schon mal berechnet, was das für Steigungen im Dach sein müssen? Die Bürger haben es getan und empfinden diese Vorschrift als unpraktisch und nicht realisierbar                      2. Durch die Ergänzungssatzung der o.g. Flurstücke (s. Teil 1, Begründung) sind diese Auflagen schon einmal außer Kraft gesetzt worden. Im Sinne der Gleichberechtigung müssen auch alle anderen bestehenden und zukünftigen Bauten die gleichen Bedingungen bei ihrer Dachwahl haben.</p> <p>(5) ergänzen                      Dacheindeckungen zumindest für Carports, Nebengebäude und Garagen frei wählbar und auch Wellblech oder Glasdächer gestatten</p> <p>§5 Dachausbauten                      (3) vollständig streichen</p> <p>§ 7 Außenwandöffnungen                      (4) Auch Fenster ohne Sprossen erlauben                      Begründung: Optisch sehen auch einfache Glasfenster gut aus. Es muss dem Bürger auch möglich sein kostengünstigere Varianten in seinem Haus einzubauen.</p> <p>(5) „halben Stein“ streichen, weil die Tiefe, z.B. bei Isolierungen der Hauswand, für Fenster tiefer als ein halber Stein werden kann.</p> <p>(9) Türen oder Tore auch in weiß</p> <p>§ 9 Einfriedungen                      (1) Beziehen sich die max. 1,20 Meter Höhe auch auf Hecken? Dann streichen, da Hecken als Sichtschutz erst über 1,20 Meter Sinn machen. Das muss doch jeder Grundstückseigentümer auch entscheiden müssen, wie hoch er seine Hecke wachsen lassen will.</p> <p>§ 10 Grundstücksfreiflächen                      (1) Was bedeutet „gärtnerisch anzulegen“? Dürfen dort keine Stellplätze oder Grünflächen vorhanden sein?                      Wenn nicht klar zu definieren, dann streichen oder um Stellflächen und Grün-, Rasenflächen ergänzen</p>	<p>zu 10.                      § 7 Abs. 5:                      Hier ist geregelt, dass Fenster bündig mit der Außenwand abschließen müssen oder maximal einen halben Stein zurückspringen dürfen.                      Diese Festsetzung soll gestrichen werden, da insbesondere bei Wärmedämmmaßnahmen durchaus größere Aufträge erfolgen können und somit die Fenster zurückspringen können. Diese Forderung, die ursprünglich herausgearbeitet war, wird als unverhältnismäßig angesehen.                      Auch für Fachwerkhäuser wird darauf verzichtet, obwohl es gerade für Fachwerkhäuser typisch ist, dass die Fenster bündig mit der Außenwand abschließen.                      Die Festsetzung § 7 Abs. 5 wird komplett gestrichen.</p> <p>zu 11.                      § 7 Abs. 9:                      Es wurde angeregt, dass Türen und Tore auch in weiß zulässig sein sollen.                      Für die Festsetzung können unterschiedliche Ansätze herangezogen werden, wie z. B. Funktion oder Größe.                      Die Gemeinde hat sich nochmals mit der Festlegung der Farbgebung für Türen und Tore auseinandergesetzt.                      Für Hallenhäuser und deren Tore ist weiß unzulässig.                      Dies wird mit der Größe des Tores begründet. Im Grunde sollen für kleine Türen und Tore auch weiß zulässig sein. Für große Türen und Tore nicht.                      Im Ergebnis wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass für Türen künftig auch weiß zulässig sein soll. Für Tore wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>zu 12.                      Anstelle der bisherigen Regelung von 1,20 m Höhe könnten 1,50 m Höhe geregelt werden. Dies gilt ausschließlich für Hecken.                      Die Gemeinde legt jedoch keine Festsetzung für die Höhe von Hecken fest, lediglich für die Höhe von Zäunen bleibt es bei der getroffenen Festsetzung.</p> <p>zu 13.                      Zu § 10 Grundstücksfreiflächen wird präzisiert, dass die Vorgartenbereiche also der Bereich zwischen Straße und Gebäude als Grünfläche anzulegen ist. Diese Grünfläche kann parkartig angelegt werden. Eine gärtnerische Nutzung und das Anlegen von Beeten für Gartenbaubetrieb sind nicht notwendig und nicht gewollt. Der Bezug auf Stellflächen ist so zu sehen, dass der Vorgartenbereich, also Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straße keine Stellflächen enthalten soll. In seitlichen Zufahrtbereichen wären auch Stellflächen auf der Zufahrt denkbar.                      Maßgeblich ist es, dass der unmittelbar vor dem Haus gelegene Bereich als Grünfläche erhalten bleibt und nur für Zufahrten dieser Vorgartenbereich unterbrochen werden darf.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2015-\_\_\_\_\_ - 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin)

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
1	Kolz	Beta	Kolz
2	Kolz	H. Reinrich	Kolz
3	Kolz	Dedlef	Kolz
4	Brunsbauer	Senja	Brunsbauer
5	Westphal-Rain	Ralf	Westphal-Rain
6	Schne	Katja	Schne
7	Ostwald	Subanne	Ostwald
8	Damberk	Wolfgang	Damberk
9	Reimer	Julia	Reimer
10	Kuthaldt	Wirsten	Kuthaldt
11	Sie	Hans-Peter	Sie
12	Lemke	Thomas	Lemke
13	ZEKELY	ZOLTAN	ZEKELY
14	Wolf	Heide	Wolf
15	Piplow	Jörg	Piplow
16	Piplow	Jutta	Piplow
17	Linka	Karl-Helmut	Linka
18	Linka	Ramona	Linka
19	Böhneke	Andrea	Böhneke
20	Bruhn	Ulber	Bruhn
21	Killing-Sie	Elke	Killing-Sie
22	SiaA	Anne-Katrin	SiaA
23	Neubauer	Uwe	Neubauer
24	Baier	Martin	Baier
25	Bohndorf	Margareta	Bohndorf
26	Edder	Romy	Edder
27	Heese	Flamina	Heese
28	Roxin	Reinhold	Roxin
29	Roxin	H-J.	Roxin
30	Lemke	Kornelia	Lemke
31	Lemke	Thorsten	Lemke
32	Kühne	Stefanie	Kühne
33	Kühne	Afred	Kühne
34	Wittkop	Marie-Caroline	Wittkop
35	Kehlmann-Wittkop	Reine	Kehlmann-Wittkop
36	Wittkop	Juliane	Wittkop
37	Wittkop	Rene	Wittkop
38	Wachert	Isabel	Wachert
39	Biermätzki	Jens	Biermätzki
40	Salecker	Forsten	Salecker

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
1	Klages	Dingit	Klages
2	Klages	Sven	Klages
3	Hillebrandt	Stephan	Hillebrandt
4	JANKSCH	Tina	JANKSCH
5	Haster	Erik	Haster
6	Möbner	Valentina	Möbner
7	Brunskowski	Manfred	Brunskowski
8	Greve	Oliver	Greve
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Anlage 1 zum Beschluss 2015-\_\_\_\_\_ - 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin)

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right; margin-right: 100px;"><i>IV.3</i></p> <p><b>Matschke, Gabriele</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Annette Prien &lt;annetteprien@gmx.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 8. Oktober 2014 08:59 (<i>Eingang per E-Mail</i>)  <b>An:</b> Matschke, Gabriele  <b>Betreff:</b> Ortsgestaltungssatzung des OT Roxin</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke, hiermit spreche ich mich ausdrücklich für die Gestaltungsatzung und für die 1. Änderung dieser Satzung aus. Der idyllisch gelegene Ort Roxin sollte in seiner baulichen Gestaltung entsprechend geprägt/erhalten werden, um das Ortsbild für diesen Ort zu prägen. Die Veränderungen bringen viele Erleichterungen für die Eigentümer, denn die meisten Anfragen/Vorschläge resultieren aus Anfragen von Bauherren bzw. aus Befreiungsanträgen zur Gestaltungsatzung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Annette Prien</p>	<p>Die Befürwortung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p style="text-align: right;">124</p> <p style="text-align: center;"><b>Konrad Strauß</b>  Roxiner Dorfstr.4 23936 Stepenitztal  Tel.: 0172 410 17 26 Email : struuss.roxin@t-online.de</p> <p>Stadt Grevesmühlen  Bauamt - z.Hd. Frau Matschke  Am Markt 1  23936 Grevesmühlen</p> <p style="text-align: center;">Roxin, den 07.10.2014  2015  Stadt Grevesmühlen  Eingegangen  08. Okt. 2014</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td> </td> <td>KA</td> <td>BA</td> <td>OA</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> <p>Betr.: Ortsgestaltungssatzung Stepenitztal , OT Roxin  Neufassung</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke ,</p> <p>als (seit 2001) engagierter Neubürger von Roxin stelle ich fest, dass es bedauerlicherweise zwei Gruppen von Einwohnern gibt : diejenigen, die sich aktiv um die Pflege und Gestaltung des Erscheinungsbildes des Dorfes bemühen und solche, denen, gelinde gesagt, alles egal ist und die sich über gewisse Regeln des gemeinschaftlich-nachbarschaftlichen Miteinander hinwegsetzen. Das gipfelt dann letztlich in den Feststellungen der Baubehörde, die diverse Abweichungen von der geltenden Ortsgestaltungssatzung feststellte.</p> <p>Das betraf übrigens auch mich, da meinem Architekten seinerzeit (2008) die Gestaltung von baugenehmigungsfreien Carportdächern nicht bekannt war. Die Abänderung in die satzungsmäßig vorgegebene Dachform habe ich bereits über das Architekturbüro Hentschel in Auftrag gegeben.</p> <p>Die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung halte ich für sinnvoll und begrüße Sie ausdrücklich mit dem Wunsch auf baldige Verabschiedung und vor allem kontrollierte Umsetzung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="font-family: cursive;">Konrad Strauß</p>		KA	BA	OA					<p>In Abhängigkeit von der Gestaltungssatzung wäre über die zukünftigen Maßnahmen zu entscheiden. Die Befürwortung der Satzung wird begrüßt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
	KA	BA	OA								

Anlage 1 zum Beschluss 2015-\_\_\_\_\_ - 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin)

Schlussbemerkung:

Die damalige Gemeinde Mallentin hatte den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Satzung der Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der ehemaligen Gemeinde Mallentin beschlossen. Nunmehr ist das Verfahren durch die heutige Gemeinde Stepenitztal fortzuführen.

Die Gemeinde kann sich entscheiden, wie sie mit den Stellungnahmen umgeht.

Im Ergebnis können folgende Möglichkeiten betrachtet werden:

- Eine Satzung über die 1. Änderung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung wird gefasst.
- Oder es bleibt bei der alten Satzung, wäre nicht gut wegen der Carports und der Dachneigungen.
- Oder die Gemeinde kommt dazu, dass für den Ortsteil Roxin die Satzung aufzuheben ist.

**1. Änderung  
der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal  
(ehemals Gemeinde Mallentin)**

---

- § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude
- § 3 Gestalt der Baukörper
- § 4 Dächer
- § 5 Dachaufbauten
- § 6 Außenwände
- § 7 Außenwandöffnungen
- § 8 Werbeanlagen
- § 9 Einfriedungen
- § 10 Grundstücksfreiflächen
- § 11 Bußgeldvorschrift
- § 12 Inkrafttreten

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ 2015 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes in Roxin die 1. Änderung der Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

## **§ 1**

### **Räumlicher und sachlicher Gestaltungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für die in dem beiliegenden Plan mit einer gerissenen Linie umrandetem Gebiet mit Ausnahme der darin enthaltenen eingetragenen Baudenkmale. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen berühren.

## **§ 2**

### **Allgemeine Anforderungen an die Gebäude**

Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 dieser Satzung hergestellt werden.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich:

- Größe und Proportionen der Baukörper,
- Höhenlage der baulichen Anlagen,
- Dachformen, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten,
- Ausbildung der Außenwandflächen einschließlich der Gliederungen und Wandöffnungen und der Farben.

## **§ 3**

### **Gestalt der Baukörper**

(1) Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten rechteckigen Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper soll 1,3 : 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

(2) Als Vorgabe für die Firstrichtung gelten die Festsetzungen im Plan. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude.

(3) Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandter Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehenden Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude sowie Windfänge und Erker, die unter Abs. 5 gesondert geregelt sind.

(4) Die Breite der Anbauten darf  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens  $\frac{1}{2}$  Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

(5) Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt. Voraussetzung ist, dass diese Bauteile bis zur Brüstungshöhe mit dem

Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz hergestellt werden und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.

(6) Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt § 4 Abs. 2 dieser Satzung.

(7) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe von Anbauten ist entsprechend der Sockelhöhe des Hauptgebäudes vorzusehen.

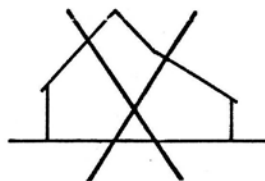
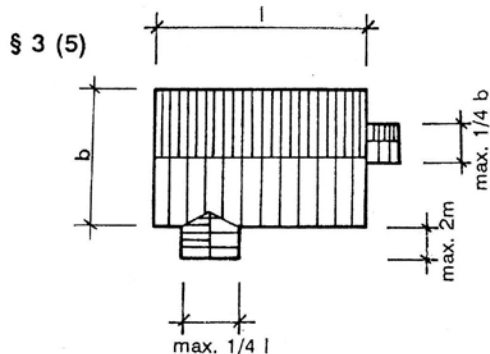
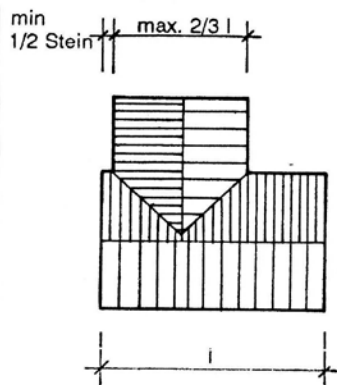
(8) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 3,50 m betragen. Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,0 m nicht überschreiten.

(9) Abweichend von der Festsetzung in Absatz 8 sind für landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder sonstige Betriebsgebäude mit Dachneigungen unter 20° Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.

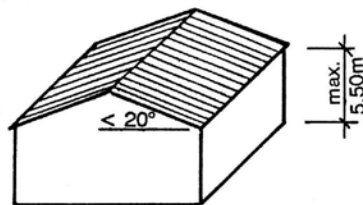
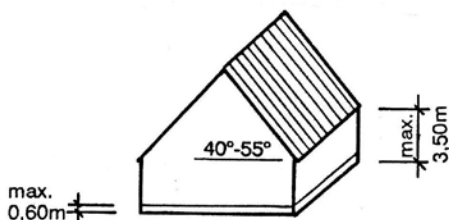
## Erläuterungen zu § 3

### - Anbauten

### Windfänge Erker



### - Sockelhöhe, Traufhöhe



## § 4 Dächer

(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen  $40^\circ$  und  $55^\circ$  zu errichten. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von  $15^\circ$  bis  $50^\circ$  zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von  $25^\circ$  bis  $50^\circ$  Neigungen oder mit Pultdächern von  $10^\circ$  bis  $20^\circ$  zulässig **oder mit einem Flachdach zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen;**

Bei giebelseitig angebauten Garagen ist

- ein **symmetrisches Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach** vorzusehen, wobei die Dachneigung von der des Hauptdaches abweichen darf,

- oder ein Flachdach mit umlaufender Attika, bestehend aus maximal 3 Reihen Dachsteinen oder Holz.

Diese Festsetzungen gelten nicht für an die straßenabgewandte Gebäudeseite (an der Rückseite des Gebäudes) angebaute Garagen.

(3) Abweichend von den Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind bei Windfängen, Erkern und Veranden auch Pultdächer, flach geneigte Satteldächer und Walmdächer zulässig.

(4) Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

(5) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten Farbtönen, in Anthrazit oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Für Garagen und Carports mit Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht.

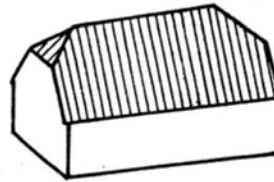
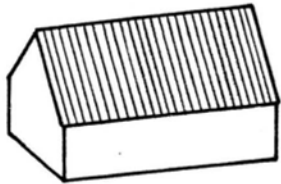
(6) Auf ehemals reetgedeckten Wirtschaftsgebäuden sind ersatzweise Welltafeln/ Wellplatten und Bleche in mittel- bis dunkelgrauen sowie in dunkelgrünen, rotbraunen oder hellgrauen Farbtönen zulässig. Bei landwirtschaftlichen oder sonstigen Betriebsgebäuden und Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° sind abweichend von Satz 1 auch mittel- bis dunkelgraue, dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Welltafeln/ Wellplatten bzw. Bleche zulässig. Es sind auch Dachsteine gemäß Farbvorgabe unter § 4 Abs. 5, rote Farbtöne oder anthrazitfarbene Farbtöne, zulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten.

(7) Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 50 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen.

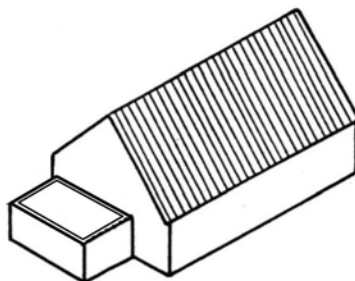
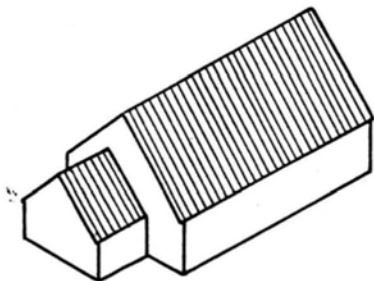
(8) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur an der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes zulässig; straßenseitig und an den Seitenfronten eines Gebäudes sind diese unzulässig.

**Erläuterungen zu § 4**

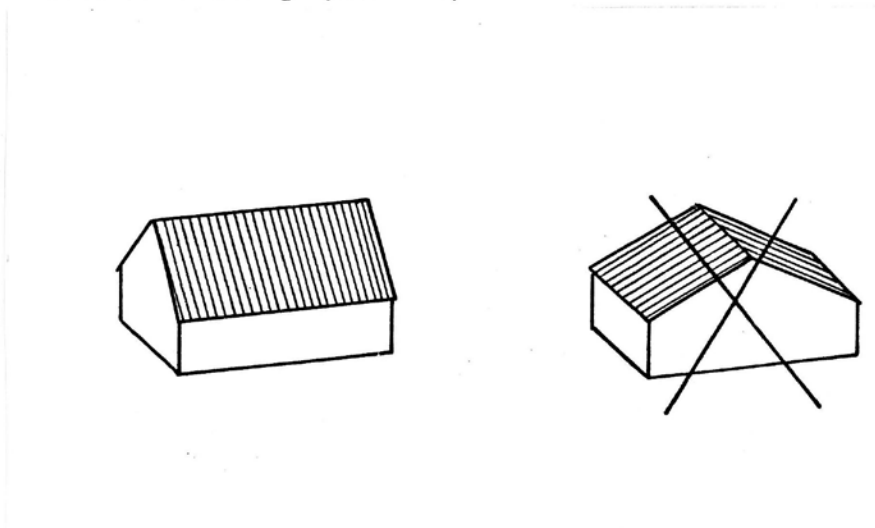
- Dachformen (Abs. 1)



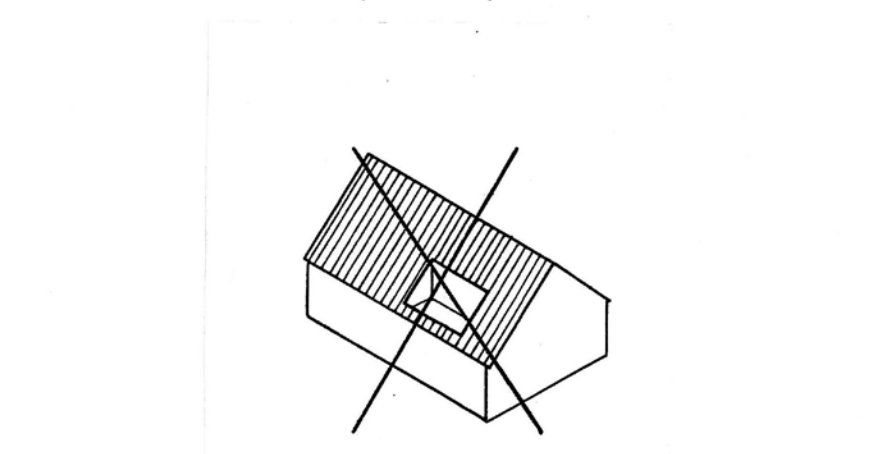
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 4)



- Dacheinschnitte (Abs. 8)



## § 5 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben bzw. Fledermausgauben auszuführen. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

(2) Die Breite einer Dachgaube darf  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen in den Achsen der Fassade des jeweiligen Gebäudes angeordnet sein und als Einzelgaube müssen sie mittig angeordnet werden.

(3) Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. ~~Liegende Dachfenster dürfen nicht größer als  $1\text{ m}^2$  sein.~~ Übrige Festsetzungen gelten analog zu § 5 Abs. 2.

(4) Dachgauben und liegende Dachfenster müssen mindestens einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

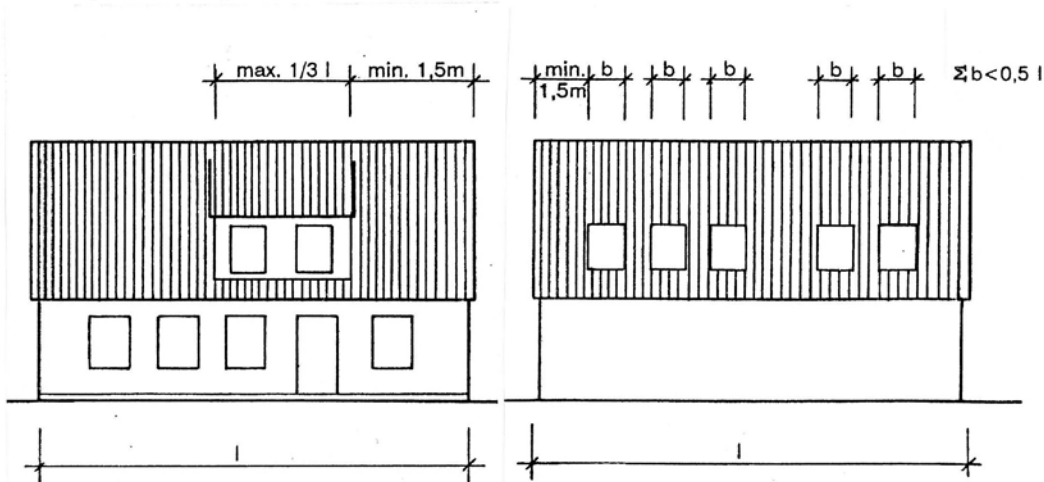
(5) Die Dacheindeckung von Gauben muss dem Hauptdach angeglichen werden.

(6) Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachpfannenreihen durchlaufen.

(7) Der Ansatz der Bedachungen von Schleppegauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen.

### Erläuterungen zu § 5

- Breite der Dachgauben und Dachfenster  
(Abs. 2, 5 und 6)

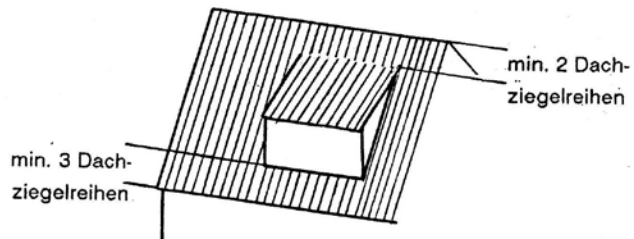


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

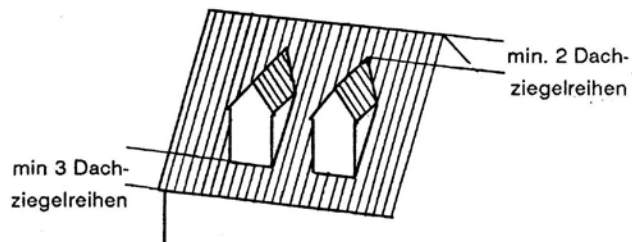


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben



Satteldachgauben



## **§ 6 Außenwände**

(1) Die Außenwände sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung auszuführen. Gelber Ziegel darf nur in Kombination mit rotem bis rotbraunem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen. Holz kann verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nimmt. Sockel sind nur aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder geputzt auszuführen. Abweichend von der Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände ist bei Wirtschaftsgebäuden auch eine Verkleidung mit senkrecht laufenden Welltafeln und aus nicht glänzenden Tafeln mit metallischer Oberfläche zulässig.

(2) Für geputzte Fassaden sind die Farbtöne cremeweiß, beige, ~~oder~~ hellgrau ~~oder~~ rot zu verwenden.

(3) Die Außenwände von Anbauten sind bis auf die unter § 6 (4) genannten zulässigen Ausnahmen in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

(4) Anbauten sind nur an straßenabgewandeten Gebäudeseiten zulässig (an der Rückseite des Gebäudes). Windfänge und Erker sind an allen Gebäudeseiten zulässig. Voraussetzung ist, dass diese Bauteile bis zur Brüstungshöhe mit dem Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz hergestellt werden und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.

(5) Balkone, Kragplatten und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind ~~nur an der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes unzulässig~~ zulässig. ~~Auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite und an den Seitenfronten eines Gebäudes sind diese unzulässig.~~

(6) Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder in ihrer natürlichen Eigenart zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. schwarz zu streichen.

## **§ 7 Außenwandöffnungen**

(1) Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45% der Wandfläche betragen.

(2) Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen und Tore dreiseitig von Wandflächen umschlossen sein.

(3) Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich sichtbare senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

(4) Glasflächen in Fenstern mit einer Größe über 0,75 m<sup>2</sup> sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen. Es sind echte konstruktive Sprossen und innenliegende Sprossen oder aufgesetzte

Sprossen in Fensterfarbe zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Fenster und Türen in der straßenabgewandten Gebäudeseite (Rückseite des Gebäudes).

~~(5) Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.~~

(6) Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist nicht zulässig.

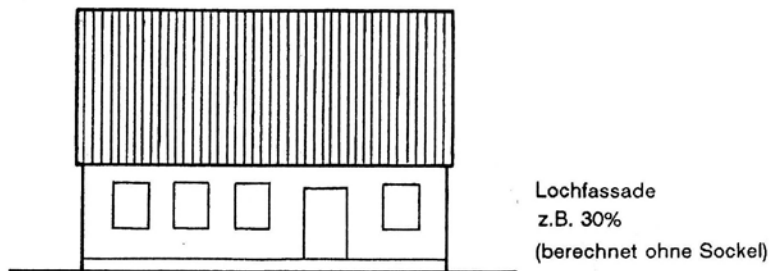
(7) Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

(8) Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Fenster und Türen mit glänzender metallischer Oberfläche sind nicht zulässig.

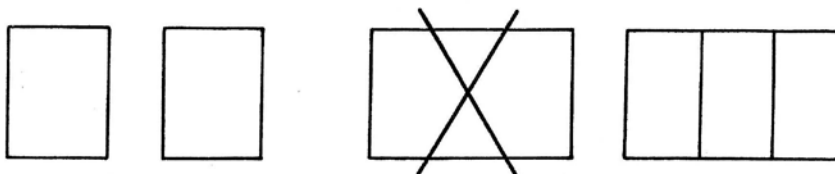
(9) Fenster sind in den Farben Weiß, Grün, Blau, Grau oder Dunkelbraun zu streichen. Türen und Tore sind in den Farben Grün, Blau, Grau, Rotbraun oder Dunkelbraun zu halten. Bei Türen ist auch Schwarz erlaubt. Bei Türen ist auch weiß zulässig. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

### Erläuterungen zu § 7

#### - Lochfassade (Abs. 1)



#### - Fensteröffnungen (Abs. 3)



## **§ 8 Werbeanlagen**

(1) Werbeträger dürfen die gliedernden Fassadenelemente, wie Fenster, Gesimse, Fensterfaschen oder Fachwerksbalken nicht überschneiden. Fenster dürfen nicht verdeckt werden.

(2) Werbeanlagen sind nur an Hauswänden und an Zäunen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm zulässig. Lichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt.

(3) Auskragende Werbeträger sind nur in Form von schmiedeeisernen Gildeschildern zulässig. Das Anbringen von Fahnen und Spannbändern zu Werbezwecken ist unzulässig.

## **§ 9 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung ~~bis zu einer Höhe von 1,20 m~~ zulässig. Maschendrahtzäune ~~und Stabgitterzäune~~ sind zur öffentlichen Straße hin nur mit dahinter gepflanzter Hecke gestattet. ~~Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.~~

(2) Holzlatten sind in den Farben Weiß, Dunkelgrün, Rotbraun, Dunkelbraun oder Grau zu streichen bzw. in Naturton zu belassen.

(3) Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln – auch in Kombination mit gelben Ziegeln – oder aus Feldsteinen herzustellen.

## **§ 10 Grundstücksfreiflächen**

(1) Die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(2) In Vorgärten und in von öffentlichen Flächen einsehbaren Teilen der Grundstücke sollen einheimische Laubgehölze und Obstbäume bevorzugt werden.

(3) Für Zugangswege zu Gebäuden sowie für Garagenzufahrten dürfen nur kleinformatische Beläge aus Pflastersteinen oder Platten mit einem Maß von maximal 50 cm x 50 cm verwendet werden. Asphaltierte und / oder betonierte Garagenzufahrten oder Zugangswege zu Gebäuden sind unzulässig.

(4) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.  
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

(5) Garagen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Gebäudeflucht unzulässig.

(6) Stellplätze sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeseite unzulässig. Zufahrten zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verlängerung der straßenseitigen Gebäudeflucht (von Gebäude bis Grundstücksgrenze) dürfen für Stellplätze genutzt werden.

## **§ 11 Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

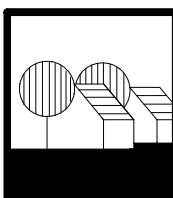
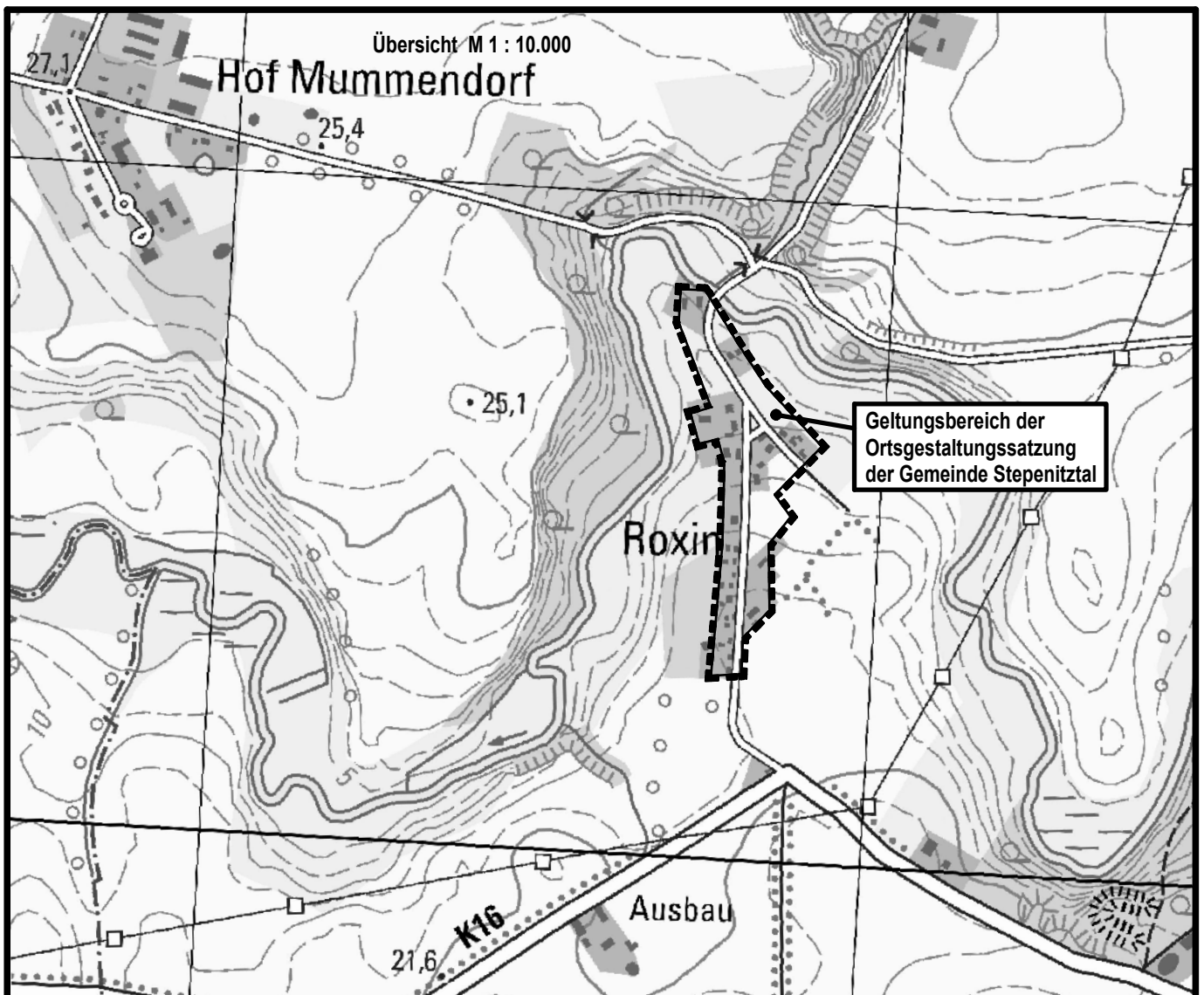
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stepenitztal, den .....

(Siegel)

Bürgermeister  
der Gemeinde Stepenitztal

# 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ZUR ORTSGESTALTUNG IM ORTSTEIL ROXIN DER GEMEINDE STEPENITZTAL (EHEMALS GEMEINDE MALLENTIN)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 30. Juni 2015

**SATZUNG BESCHLUSSVORLAGE**

